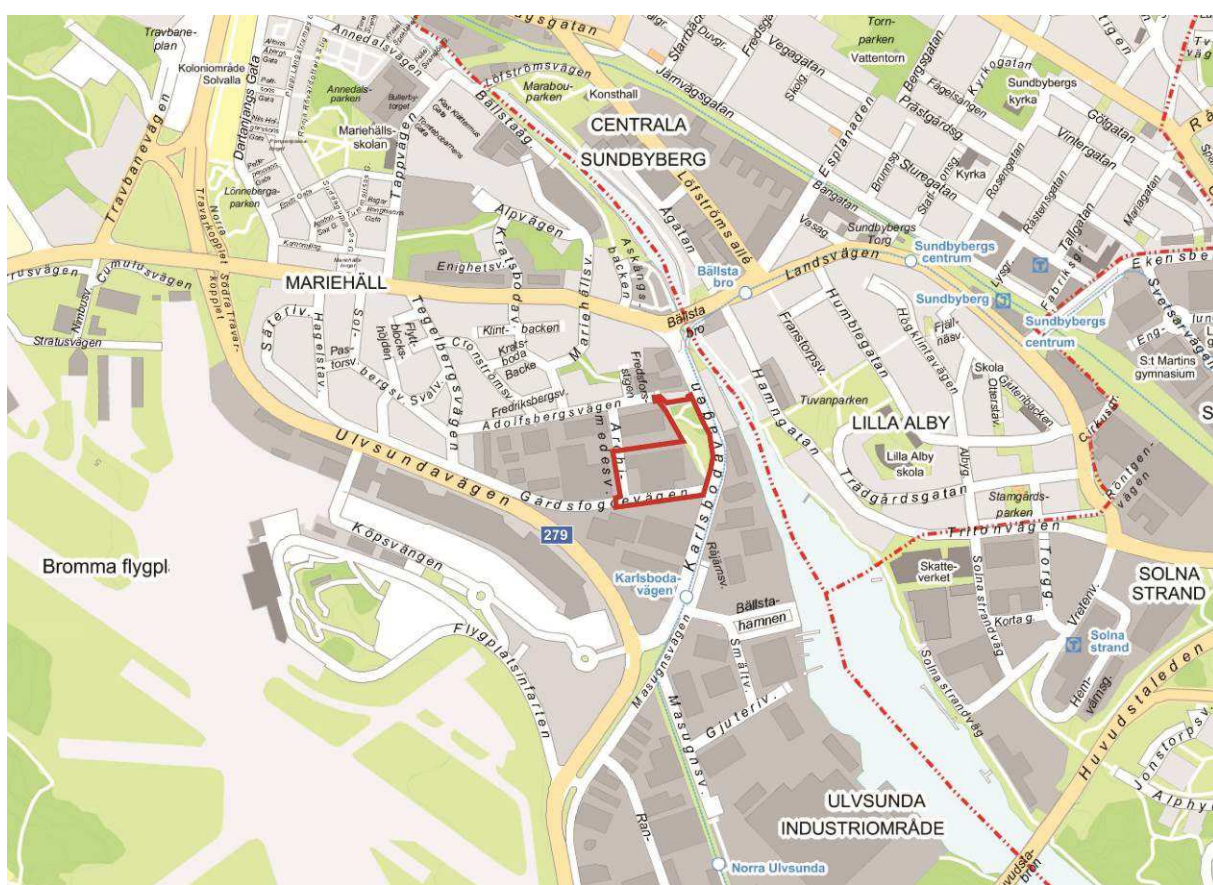


Planbeskrivning

Detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m m i stadsdelarna Mariehäll och Ulvsunda industriområde, S-Dp 2014-17690



Planområdet markerat med rött

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen omvandla en del av ett äldre industri- och verksamhetsområde i södra Mariehäll till bostäder och icke störande verksamheter. Området gränssar till industri och handel och gator med tung trafik. För att det skall bli lämpligt att bo här läggs stor omsorg på utformningen av det offentliga rummet, där fotgängare prioriteras. Bottenvåningarnas fasad mot gator och torg, d.v.s de ytor där människor rör sig, skall utföras med särskilt hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet med god hållbarhet och välutförda detaljer. 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.

I planens syfte ingår att åstadkomma ett stort antal bostäder med en stor andel små lägenheter. Planförslaget visar ca 1000 lägenheter varav ca 830 är smålägenheter. Det innebär en hög exploatering. Flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras och byggs om till bostäder och en förskola. Den höga exploateringen kräver att alla boende får tillgång till en god utemiljö.

Markföroreningar från industritiden skall saneras. Markbehandling och höjdsättning skall utformas för att klara översvämningrisker från Bällstaviken och kraftiga regn. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ges skyddsbestämmelser. Strandskydd för Bällstaviken inom planområdet föreslås upphävas.

Byggherrar är ALM för den gamla industrifastigheten Archimedes 1 och Stockholms hem för del av parkmarken Mariehäll 1:10.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen (denna handling).

Tidplan

1/3 -19/4 2016	Samråd
2016 kv2	Redovisning efter samråd i SBN
2016 kv4	Granskning
2017 kv1	Antagande
2017 kv1	Laga kraft

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Dagvatten	16
Stadsbild och befintlig bebyggelse	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	25
Offentlig service	28
Kommersiell service	28
Gator och trafik	29
Störningar och risker	30
Planförslag	33
Övergripande stadsbyggnadsidé	33
Gestaltungsprinciper	33
Ny bebyggelse	34
Flytt av Gula Villan	42
Park och torg	42
Gator och trafik	44
Förskola	48
Teknisk försörjning	48
Konsekvenser	49
Behovsbedömning	49
Strandskydd	50
Naturmiljö	50
Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering	51
Stads- och landskapsbild	52
Kulturhistoriskt värdefull miljö – Archimedes 1	54
Buller	54
Översvämningsrisker	57
Ljusförhållanden och lokalklimat	57
Barnkonsekvenser	59
Genomförande	59
Organisatoriska frågor	59
Verkan på befintliga detaljplaner	60
Fastighetsrättsliga frågor	60
Ekonomiska frågor	63
Tekniska frågor	64
Genomförandetid	64

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Rapport A, Bullerutredning Archimedes 1, Ulvsunda, Stockholm, ÅF (2015-11-27)
- Rapport A Bullerutredning Karlsbodavägen Ulvsunda Stockholm, ÅF (2015-11-23)
- Fördjupad riskbedömning, Archimedes 1, Sandström Miljö och Säkerhetskonsult (2014-04-29)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Archimedes 1, Sandström Miljö och Säkerhetskonsult (2013-03-28)
- PM – Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Archimedes 1, Sandström Miljö och Säkerhetskonsult (2014-06-05)
- Miljöinventering av byggnader, Archimedes 1, Sandström Miljö och Säkerhetskonsult (2013-03-26)
- Kulturhistorisk värdeanalys, Kvarteret Archimedes, Reichmann Antikvarier (2013-12-06)
- Preliminär Kulturhistorisk konsekvensanalys, Kvarteret Archimedes 1, Reichmann Antikvarier (2015-12-11)
- Analys av kulturvärden och konsekvenser av en ev. flytt av Gula Villan, Karlsbodavägen, Kv Mariehäll 1:10, Vilund Arkitekter och Antikvarier, (2015-10-15)
- PM Dagvatten Archimedes 1, Ramböll (2015-04-17)
- Mariehäll 1:10, dagvattenhantering, Tyréns (2015-11-30)
- Syn av träd för möjlighet till bevarande vid framtida byggnation, Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10, Vegetation & Infrastruktur Örjan Stål AB (2015-07-23)
- Ekologi kvarter Archimedes, Conec Konsulterande Ekologer (2015-08-25) *(Omfattar även del av Mariehäll 1:10)*

Övrigt underlag

- Förstudie - geoteknik, hydrologi, dagvatten och miljöföroreningar, Ulvsunda industriområde, Geosigma (2012-03-30)
- Riksintresseprecisering för Bromma Stockholm Airport, Trafikverket (2015-04-27)

Medverkande

Planen är framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor med Karin Månsson och Carla Hedberg som planarkitekter, i samarbete med planarkitekter Fredrik Legeby och Annica Fagerberg från Tengbom. Från exploateringskontoret har projektledare Caroline Svärd, landskapsarkitekt Agneta Schill och trafikingenjör Sofia Brolin deltagit, i samarbete med konsulter. Deltagande byggherrar och arkitekter har varit ALM Equity i samarbete med från BSK Arkitekter och Stockholmshem i samarbete med Brunnberg & Forshed Arkitekter. Ansvarig lantmätare under planarbetet har varit Eva Ölund.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen omvandla en del av ett äldre industri- och verksamhetsområde i södra Mariehäll till bostäder och icke störande verksamheter. I planområdet ingår naturmark med en brant bergsklack mot Karlsbodavägen.

Området gränsar till industri och handel och gator med tung trafik. För att det skall bli lämpligt att bo här läggs stor omsorg på utformningen av det offentliga rummet, där fotgängare prioriteras. Kringliggande gator får breda gång- och cykelbanor. Bottenvåningarnas fasad mot gator och torg, d.v.s. de ytor där människor rör sig, skall utföras med särskilt hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet med god hållbarhet och välutförda detaljer. 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.

I planens syfte ingår att åstadkomma ett stort antal bostäder med en stor andel små lägenheter. Planförslaget visar ca 1000 lägenheter varav ca 830 är smålägenheter. Det innebär en hög exploatering. Det gamla industriområdet har bedömts klara en storskalig bebyggelse. Flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras och byggs om till bostäder och en förskola. Den höga exploateringen kräver att alla boende får tillgång till en god utemiljö. Alla lägenheter får balkong, tillgång till bostadsgård och i Archimedes1 även gemensamma takterrasser.

Markföroreningar från industritiden skall saneras. Markbehandling och höjdsättning skall utformas för att klara översvänningsrisker från Bällstaviken och kraftiga regn. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ges skyddsbestämmelser. Strandskydd inom den

del av planområdet som ligger närmast Bällstaviken föreslås upphävas.

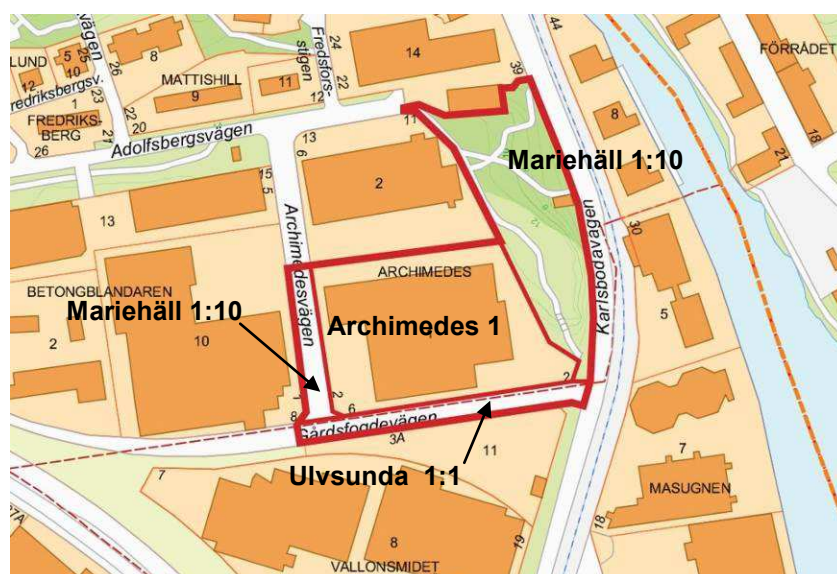
Byggherrar är ALM för den gamla industrifastigheten Archimedes 1 och Stockholmshem för del av parkmarken Mariehäll 1:10.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

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

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

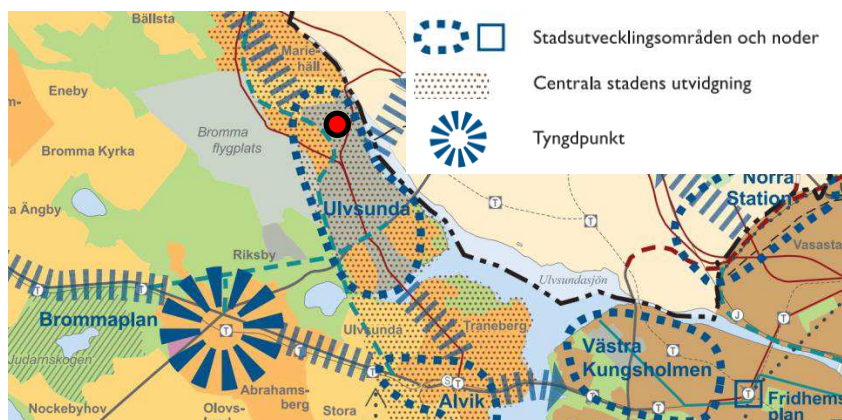


Archimedes 1, del av Mariehäll 1:10 del av Ulvsunda 1:1 ingår i planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

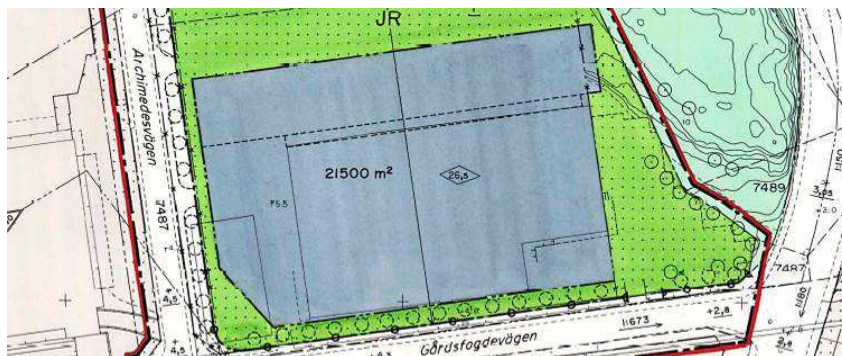
Översiktsplanen pekar ut Ulvsunda industriområde och Mariehäll som del av den centrala stadens utvidgning. Avsikten är att dessa stadsdelar ska utvecklas från industri- och verksamhetsområden till en blandstad med bostäder och verksamheter. Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll är särskilt utpekat som stadsutvecklingsområde.



Planområdets ungefärliga läge markerad med rödsvart ring.

Detaljplaner

För Archimedes 1 anger gällande detaljplan, Pl 6955 från 1980, JR, d.v.s. industri och kontor, med en största sammanlagd våningsyta på 21 500 kvm och en högsta hushöjd på +26,5 meter över nollplanet i gamla höjdsystemet RH00. Det motsvarar ca +27,1 meter över stadens nollplan i det nya höjdsystemet RH2000. Planen anger även utfartsförbud mot Gårdsfogdevägen utom på ett angivet ställe. För södra delen av Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen anger gällande detaljplan, Pl 3000A från år 1945, parkändamål. Områdets norra del är enligt gällande detaljplan, Dp 1999-08674 från år 2002, naturområde. För Karlsbodavägen anges användningen gata i gällande detaljplan DP 2007-36057.



Utdrag ur gällande detaljplan för fastigheten Archimedes 1 och gatorna Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen.

Program

Archimedes 1 och berörd del av Mariehäll 1:10 ingick i programarbete för Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att starta programarbetet 2009-01-22. Syftet med programmet var omvandling från industri- och verksamhetsområde till en blandstad med bostäder och verksamheter, dnr 2008-04665-53. Programarbetet avbröts p.g.a. oklarhet om flygbullergränsen och är för närvarande vilande.

Kommunala beslut i övrigt

Öster om planområdet, på andra sidan Karlsbodavägen, beslutade Stadsbyggnadsnämnden 2011 att inleda planarbete för Masugnen 5 och 7, dnr 2011-04316. Planarbetet avser omvandling från industri till bostäder med ca 360 lägenheter. Detaljplanarbetet har vilat sedan 2014 i väntan på planbeställarens beslut om fortsatt planarbete, men återupptogs hösten 2015. Samråd är planerat till våren 2016. Väster om planområdet beslutade Stadsbyggnadsnämnden 2011 att inleda planarbete för Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, dnr 2011-03967. Planarbetet avser utökad byggrätt för bostäder, från två mindre befintliga flerbostadshus som föreslås rivras, till flera hus med totalt ca 110 lägenheter. Planen har legat vilande i avvaktan på en juridiskt hållbar ny flygbullergräns för bostadsbyggande i aktuellt läge. Efter riksintressepreciseringen för Bromma flygplats har planarbetet återupptagits.

Stadsmuseets klassificering

I Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är fastigheten Archimedes 1 och Gula Villan, en äldre byggnad placerad på parkmark i områdets östra del, grönklassade. Stadsmuseets klassificeringar är gult, grönt och blått.

Gult innebär att fastigheten med bebyggelse har ett visst kulturhistoriskt värde och/eller är av positiv betydelse för stadsbilden. **Grönt** innebär att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. **Blått** innebär att fastigheten med bebyggelse har synnerligen stora kulturhistoriska värden som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i Kulturmiljölagen (KML.)



Utdrag ur Stadsmuseets byggnadsklassificering där gul färg är

Markanvisning

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

Riksintressen

Planområdet ligger norr om och nära riksintresset Stockholm-Bromma flygplats som har influensområden avseende flyghinder och flygbuller, d.v.s. flygplatsen begränsar möjligheterna att bygga i närområdet. Maximalt tillåtna höjd för ny byggnad, på det avstånd där planområdet är beläget är +59,6 meter över stadens nollplan i höjdsystemet RH2000. Möjlig byggnadshöjd i planområdet påverkas även av Bällsta radar som ligger strax väster om Solvalla och vars verksamhet innebär höjdbegränsningar för kringliggande bebyggelse. I västra delen av Kv Archimedes mot Archimedesvägen är maxhöjden ca +51,3 över stadens nollplan och vid korsningen Gårdsfogdevägen/Karlsbodavägen ca +51,75 över stadens nollplan. Planområdet ligger utanför influensområdet för flygbuller 55 dB(A).

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten. Under förutsättning att föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphävs de nu gällande detaljplanerna inom planområdet. Det innebär att strandskydd räknat från Bällstaviken återinträder och blir gällande för den östra delen av planområdet. Ett upphävande av strandskyddet i delar av planområdet är en förutsättning för ett genomförande av planen. Se avsnitten förslag och konsekvens.

Förutsättningar

Natur

Mark och topografi

Marken i planområdet utgörs på Mariehäll 1:10 av en bergknalle (fastmarksparti) som sträcker sig i nordsydlig riktning. Den högsta punkten i planområdet ligger på ca +13 meter över stadens nollplan. Marken sluttar åt söder ned mot Gårdsfogdevägen. Öster om bergknallen stupar berget brant ned mot Karlsbodavägen. Hela fastigheten Archimedes 1 är bebyggd eller hårdgjord.



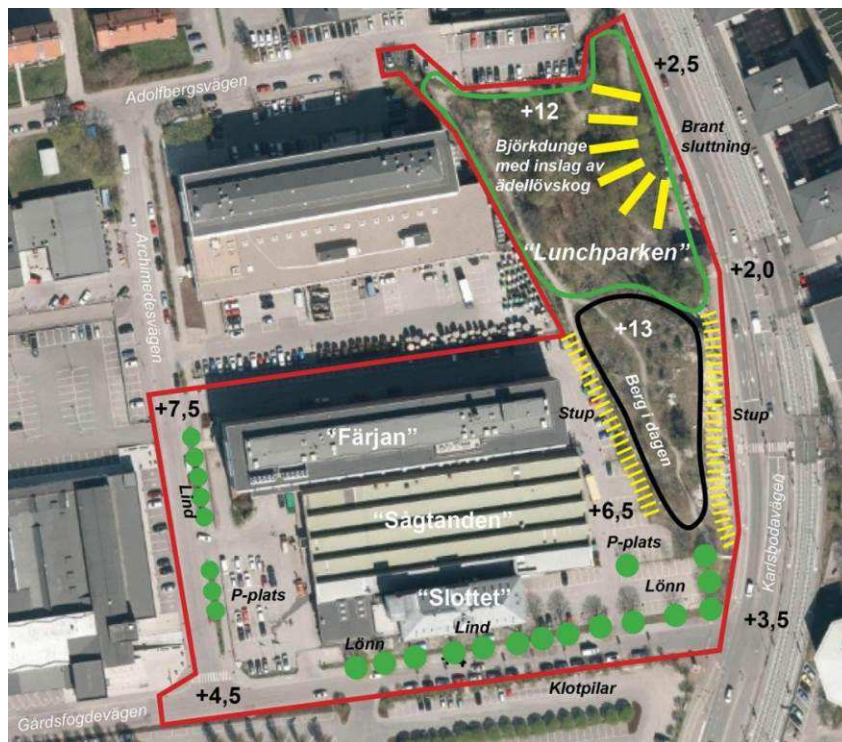
Bergsbranten ned mot Karlsbodavägen. I högerkant syns befintliga bostäder på fastigheten Masugnen 8.

Park- och naturvärden

Marken inom södra Mariehäll består till största delen av gammal industrimark med ett mycket litet inslag av park- och naturmark. I planområdets östra del finns ett parti med naturmark och berg som kallas lunchparken. Detta är en av få grönytor som finns kvar i området, men mycket av upplevelsevärdet gick förlorat när stora delar av berget sprängdes bort för att ge plats åt Tvärbanan. Här finns björk och en del ädellövskog med inslag av alm, ask och tall. Det bedöms inte finnas några enskilda särskilt värdefulla träd, men trädbeståndet som helhet har ett visst ekologiskt värde. På den högsta delen i söder finns ett parti med mossbevuxet berg i dagen med flera stora friliggande stenblock.

Utmed Archimedesvägen finns en rad planterade lindar mellan vägen och gångbanan. Träden har etablerats och utvecklats undermåligt på grund av dåliga markförutsättningar. Många av trä-

den är drabbade av fysiska skador på stammen, de har dålig kronpuppybyggnad och lutar kraftigt.



Planområdets karaktär avseende markförhållanden och naturvärden.



Björkdungen in den norra delen av planområdet, med inslag av ädellövskog samt alm, ask och tall.



Marken på höjden utgörs av mossbevuxet berg i dagen med friliggande stenblock.

Utmed Gårdsfogdevägen finns en trädrad på var sida om vägen. På den södra sidan växer en rad klotpilar som bedöms vara i gott skick. På den norra sidan växer en rad med lönnar som är i relativt dåligt skick samt fyra stycken lindar framför den byggnad på Archimedes 1 som kallas "Slottet". Trots ganska dåliga förutsättningar är de i relativt gott skick. Två stycken lönnar samt alla fyra lindar framför "Slottet" bedöms bevarandevärda.

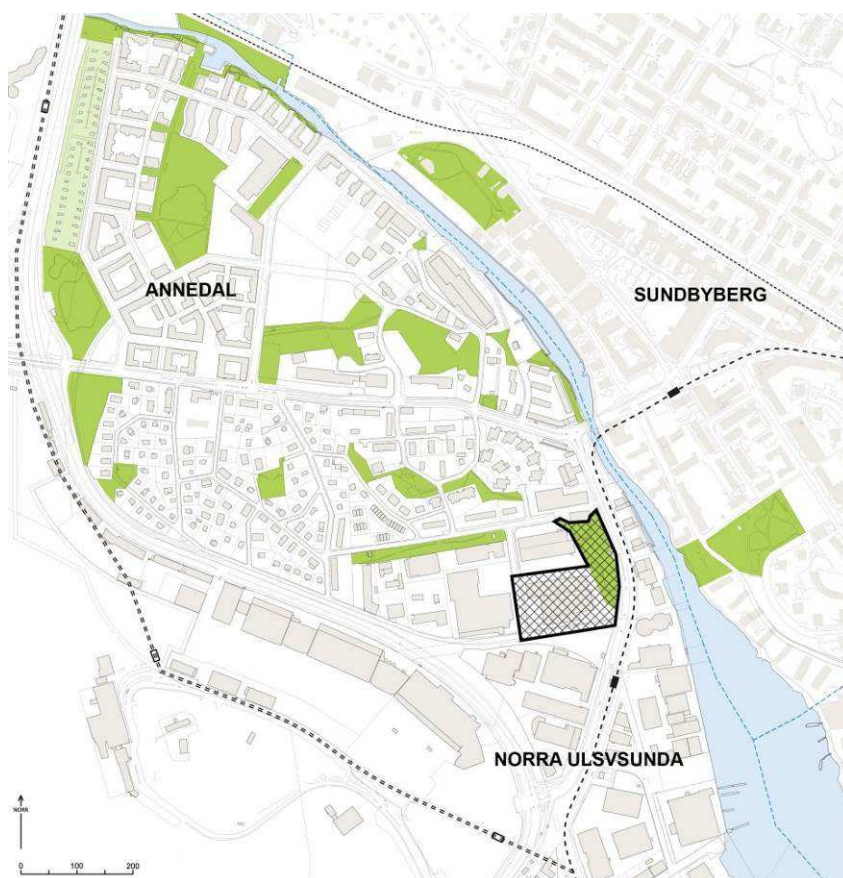


Slottet med framförliggande lindar längs med Gårdsfogdevägen.

Stockholms stad har pekat ut tre artgrupper som särskilt viktiga att bevara inom stadens områden. Naturmarken i planområdet ingår i ett av dessa habitatområden, groddjurshabitatet. Sluttningen ned mot Karlsbodavägen är en möjlig spridningsväg. Det bedöms dock, enligt genomförd utredning ”Ekologi kvarteret Archimedes”, inte förekomma några groddjur i området och inga kända groddjurslokaler varifrån spridning kan ske. Karlsbodavägen, Tvärbanan och den branta bergsskärningen utgör mycket starka barriärer och i övrigt är planområdet inte en optimal plats för groddjur.

Rekreation och friluftsliv

I Mariehäll råder stor brist på grön- och rekreationsytor. Eftersom området till stor del varit industriområde finns inte tillräckligt mycket befintlig grönstruktur som nya boende kan utnyttja när stadsdelen omvandlas till att innehålla fler bostäder. I det nya bostadsområdet Annedal i norra Mariehäll har befintliga grönytor upprustats samt parker och lekplatser anlagts i samband med ny bostadsbebyggelse. Mariehäll hade 2015 ca 7 kvm friyta per person. Det kan jämföras med Stockholms innerstad som har 5-20 kvm friyta/person. I stadsdelen Mariehäll finns endast så kallade kvartersparker med en storlek på 5 000 – 50 000 kvm. Större friytor som stadsdelsparker på 50 000 – 500 000 kvm saknas helt. Även plana grönytor och bollplaner är det stor brist på. Den centrala parken i Annedal är ca 20 000 kvm stor.



Parktillgång i stadsdelen Mariehäll (där Annedal ingår) och norra Ulvsunda. Planområdet inritat i svart med rutigt raster.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Markförhållandena längs den västra sidan av Bällstaviken mellan Huvudstabron och Bällstabron är mycket varierande. Berget är mycket uppsprucket och partier med berg i dagen eller morän varvas med partier med stora mäktigheter lera, på vissa ställen över 20 meter djupt. Större delen av södra Mariehäll är i varierande omfattning utfyllt för att åstadkomma dagens marknivåer. Det har lokalt resulterat i betydande marksättningar.

Jordlagren består i den sydvästra delen, inom fastigheten Archimedes 1, av upp till 1,5 meters fyllning på upp till 10 meter lera på morän. I den östra delen, nedanför höjdpartiets brant, finns ett låglänt parti med fyllning av varierande mäktighet, från någon meter upp till ca 5 meter. Variationen i fyllningsmassornas djup beror sannolikt på tidigare skred i området. Fyllningen vilar ovanpå lera, vars mäktighet ökar mot Bällstaviken där leran har ett djup på ca 15 meter.



Jordartskarta från SGU, grå ränder är fyllning, sneda gula ränder är lera och silt, ljusblå fält är morän och rött är berg.

Stabiliteten inom planområdet bedöms som god enligt geoteknisk förstudie till program för Ulvsunda industriområde, där nu aktuellt planområde i södra Mariehäll ingick.

Markradon

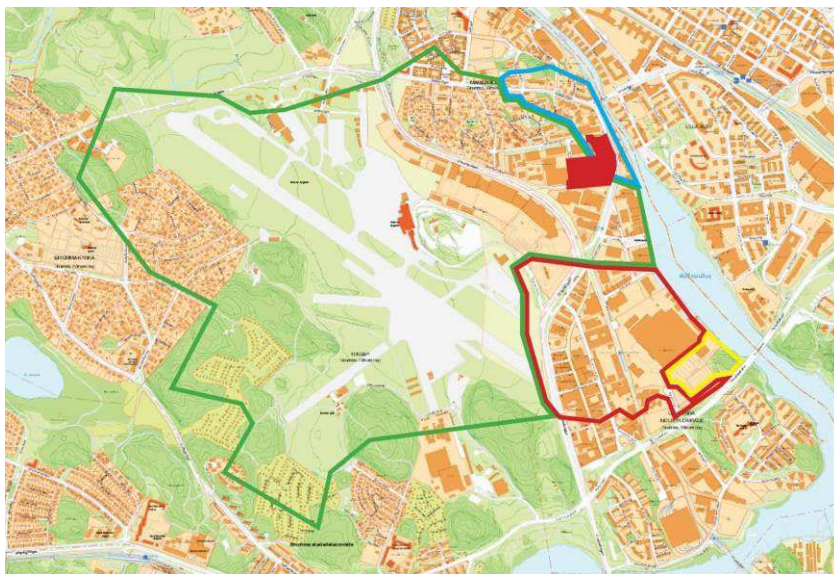
Förekomsten av radon i marken kommer att utredas till granskningen av detaljplanen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker och grundvatten

Planområdet ligger nära Bällstaviken i vilken Bällstaån mynnar. Bällstaviken – Ulvsundasjön har Stockholms största tillrinningsområde motsvarande ca 36 km². Tillrinningsområdet består till stor del av hårdgjorda ytor varför Bällstaån tar emot stora mängder dagvatten varav en stor andel är förorenat.

Ytvatten inom planområdet avrinner till Bällstaviken. Den nordöstra delen av planområdet, i stort motsvarande Stockholmskylans markanvisning inom del av Mariehäll 1:10, ingår i ett mindre avrinningsområde som sträcker sig från planområdet mot nordväst. Den sydvästra delen av planområde ingår i ett betydligt större avrinningsområde i vilket större delen av Bromma flygplats, delar av Riksby, Kortenslund och området vid Bromma kyrka samt Mariehälls villabebyggelse ingår. Båda dessa områden avrinner mot en ca 200 meter lång sträcka av stranden längs Bällstaviken.



Lokala avrinningsområden i södra Mariefeld och Ulvsunda industriområde. Planområdet markerat i rött.

Inom det mindre avrinningsområdet i norr bedöms magasineringseffekterna i grundvattnet vid snösmältning och kraftig nederbörd som små och avrinningen ske snabbt. Inom det större avrinningsområdet finns ett betydligt större grundvattenmagasin som försörjer området ned mot den 200 meter långa sträckan av Bällstavikens strand. Det innebär en magasineringseffekt som resulterar i en fördröjningseffekt vid snösmältning eller kraftig nederbörd samtidigt som grundvattennivåerna i området kan förväntas vara förhöjda under längre perioder.

Utifrån geologin i området kan två skilda vattenförande grundvattenlager förväntas förekomma. Dessa utgörs av ett övre öppet skikt i fyllningslagret samt ett undre slutet skikt i friktionsmaterialet ovan berget. Skikten skiljs åt av det mellanliggande lerlagret som kan betraktas som en tät barriär. Omsättningstiderna för vattnet bedöms vara korta i det övre skiktet och långa i det undre skiktet.

Planplanområdets läge vid Bällstaviken gör att risken för översvämning p.g.a. förhöjda nivåer i Mälaren måste beaktas. De nivåer som är vägledande för planeringen av ny bebyggelse är en beräknad nivå med en återkomsttid på 100 år samt en beräknad högsta nivå. Länsstyrelserna runt Mälaren rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt placeras med en lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över stadens nollplan (i höjdsystem RH 2000). Det motsvarar den beräknade högsta nivån där hänsyn tagits till samtliga ogynnsamma förutsättningar. Återkomsttiden bedöms till ca 10 000 år vilket

motsvarar en sannolikhet på 1 % att det inträffar under 100 år. Enstaka mindre värdefulla byggnader såsom uthus och garage kan, enligt Länsstyrelsen rekommendationer placeras 1,5 meter över stadens nollplan. Det motsvarar den beräknade 100-årsnivån och baseras på observationer. Sannolikheten att Mälaren ska få en 100-årsnivå är 1 på 100 varje år vilket motsvarar en risk på 63 % under 100 år.

I den norra delen av planområdet ligger en ca 100 meter lång sträcka av Karlsbodavägen lägre än 2,7 meter över stadens nollplan.

I och med Slussens ombyggnad ändras förutsättningarna för att reglera vattenståndet i Mälaren och det blir möjligt att tappa mer än dubbelt så mycket vatten från Mälaren till Saltsjön. När den nya regleringen börjar användas, vilket bedöms kunna ske något år innan färdigställandet av Slussen som är beräknat till 2025, minskar risken för översvämning runt Mälaren kraftigt. Den beräknade högsta nivån blir då ca 1,5 meter över stadens nollplan.

Störst risk för översvämning p.g.a. extrema vädersituationer, som intensiv nederbörd i kombination med hög markvattenhalt och/eller snösmältning, föreligger inom den sydvästra delen av planområdet som omfattar fastigheten Archimedes 1. Det beror på att Bromma flygplats bidrar med stora flöden i dagvattenledningarna. Då finns risk att dagvattensystemet inte klarar av det extrema flödet.

Ny bebyggelse ska utformas så att skadliga översvämningar till följd av skyfall samt höjda vattennivåer i Mälaren kan minimeras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren - Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS december 2015 har Mälaren - Ulvsundasjön måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av övergödning, miljögifter och fysiska förändringar. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är, med förslagna tidsfrister från Vattenmyndigheten, god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Stadens dagvattenstrategi ger inriktningen för en hållbar och därmed långsiktig hantering av dagvattenflöden och föroreningar. Det finns en målsättning om att allt dagvatten inom en fastighet

ska hanteras lokalt, t ex att vattnet passerar en gräsmatta, växtbädd eller en genomsläpplig beläggning. Lämpligt målvärde för fördröjning är 20 mm på 12 timmar. Utöver detta är det viktigt att genom höjdsättning och med ytor som kan fånga upp vatten, hålla borta vattnet från platser som kan ta skada vid ett skyfall. Dagvatten är även en del av vattnets kretslopp i staden och ska användas som en resurs för att skapa attraktiva och funktionella inslag i stadsmiljön.

Det allmänna dagvattensystemet följer P110:s riktlinjer, vilket omfattar normal nederbörd, medan 100-årsregn ska klaras med rätt höjdsättning och säkra avrinningsvägar.

Dagvatten från planområdet samlas via brunnar upp i ledningar och leds till det kommunala dagvattennätet och vidare ut i Bällstaviken (Mälaren – Ulvsundasjön). Dagvattennätet i den här delen av Mariehäll är ett s.k. duplikatsystem, d.v.s. att dagvatten och spillvatten omhändertas i separata ledningar. Området inom del av Mariehäll 1:10 saknar ledningsnät och all avvattning sker mot omgivande gator till det allmänna ledningsnätet.

Dagvattenledningar finns i Karlsbodavägen och i Gårdsfogdevägen med dimensionen 200-250 mm respektive 600 mm. I korsningen mellan Gårdsfogdevägen och Karlsbodavägen ansluter de till en större utloppsledning till Bällstaviken med en dimension på 800 mm. Avvattningen av den del av Karlsbodavägen som gränsar till planområdet i nordöst är oklar då ledningskartan visar på en slopad dagvattenledning. I den delen ligger planområdets lägsta punkt vilket medför att dagvattenhanteringen i den här delen behöver utredas och studeras i detalj.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Historik Mariehäll

Tidigare fanns i den här delen av Mariehäll bl a en stor handels-trädgård. Området omvandlades successivt till ett renodlat industriområde. Idag finns ingen tillverkningsindustri kvar, området används huvudsakligen för handel och kontor.

Stadsdelen Mariehäll betraktades som landsbygd ända fram till slutet av 1800-talet. Området tillhörde ursprungligen Bällsta säteri. Namnet ”Mariehäll” kommer från Mariehälls gård från slutet av 1700-talet. Det geografiska område som idag kallas Mariehäll var under 1800-talet fördelat på tre gårdar; Mariehälls gård i norr, Bällsta gård i sydväst och Kratsboda gård i söder. I samband med

1800-talets industritekniska utveckling i Sverige, järnvägsnätets utbredning och alternativa kraftkällor blev nya platser möjliga för industrietablering. Mariehälls bebyggelsestruktur börjar växa fram under den här tiden. Delar av ägorna till Mariehälls- och Kratsboda gårdar styckades av och bebyggdes med oreglerade industrier och bostäder. Exploateringen pågick fram till 1952 då det blev förbjudet att bygga bostäder inom södra delarna av Mariehäll på grund av bullerstörningarna från Bromma flygplats. Därefter uppfördes endast industribebyggelse inom området.

1960- och 70-talens generella saneringsiver medförde även rivningar inom Mariehäll. Det var framförallt bostadsbebyggelsen som revs och istället uppfördes storskaliga kontorshus. Följden blev att Norra Mariehäll förändrades till ett renodlat verksamhetsområde. Under de senaste decennierna har denna trend vänt och äldre industri- och kontorsbebyggelse rivs och ersätts eller kompletteras med bostadsbebyggelse.

När Gula Villan uppfördes ingick den i ett sammanhang med flera liknande byggnader grupperade runt en vägkorsning som utgjordes av Karlsbodavägens tidigare sträckning och en väg upp på berget. Mycket pekar mot att den uppfördes någon gång vid exploateringar i området under 1880-talet, men den kan ha uppförts så tidigt som under 1850-talet och så sent som under tidigt 1910-tal. Byggnaden innehåller idag en caféverksamhet och har gjort så sedan 1960-talet. Placeringen i en vägkorsning var strategiskt bra och i området fanns tät bebyggelse, framför allt bostäder för industriarbetarna.

Stadsbild och bebyggelse i närmiljön

I sydvästra delen av Mariehäll växte Bällsta Villastad fram från 1904. Gatunätet följer terrängen och skapar ett livfullt och grönskande intryck med fritt liggande hus i trädgårdslandskap. Bebyggelsen är blandad med många villor men även flera mindre flerfamiljshus i 3-4 våningar. Flerfamiljshusen, uppförda under 1940-talet, är en representativ byggnadsform för Mariehäll. Villabebyggelsen består i huvudsak av snickarglädjevillor från 1900-talets början, småhus och villor från 1930- och 1940-talen samt villor från 1960- och 1970-talen. I kvarteret Församlingshuset 6 ligger Bällsta församlingshus från 1924 som sedan 1972 inrymt Mariehällskyrkan. Byggnaden är ett landmärke i området, men används inte längre som kyrka. "



Karaktäristisk bostadsbebyggelse i Mariehäll.

I planområdets närhet finns nu verksamhetsbyggnader från olika tider i varierande volymer och gestaltning. På Archimedes 2, angränsande fastighet i norr, ligger en stor kontorsbyggnad som är sammanbyggd med en låg del. På baksidan finns ett upplag med bl.a. stora kabelrullar. Väster om planområdet på fastigheten Betongblandaren 10 ligger möbelbutiker med tillhörande markparkering. I kvarteret Fredsfors norr om planområdet ligger det s.k. Bällstahuset från 1960-talet, med kopparfasad. Strax intill ligger en av de få bevarade äldre industribyggnaderna i Mariehäll, Andersson & Björks skofabrik, som uppfördes 1903. Väster och söder om planområdet ligger kontors-, industri och handelsbyggnader uppförda huvudsakligen från 1960-talet och framåt.



Kabelupplag på fastigheten Archimedes 2 med lågdel och kontorsbyggnad i bakgrunden samt parkering och byggnad tillhörande möbelbutik på fastigheten Betongblandaren 10.



Bällstahuset sin karaktäristiska kopparfasad samt den gamla skofabriken, båda i kvarteret Fredsfors norr om planområdet.



Karaktäristiska byggnader från omgivningen.

Byggnaderna i området är mestadels låga då de ligger under Bromma flygplats inflygningszon och utgörs främst av friliggande byggnader i 2-5 våningar. Byggnaderna är som regel placerade indragna från gatuliv med kringliggande markparkering, inlastnings- och uppställningsytor. Gestaltning och materialval varierar. Merparten av byggnaderna är ambitiöst gestaltade och uppförda i gedigna material som exempelvis tegel och puts.



Flygfoto över planområdet med omgivning. I överkant syns delar av de karaktäristiska flerbostadshusen och i nederkant den typiska verksamhetsbebyggelsen. I mitten syns "Slottet" och "Sågtandsbyggnaden".

Karlsbodavägen öster om planområdet har ett brett och ödsligt gaturum med smalt och dåligt utrymme för fotgängare och cyklister. Vägområdet breddades och flyttades västerut i samband med bygget av tvärbanan. Längs med båda sidor Karlsbodavägen finns på vissa sträckor lokalgator och parkeringsplatser vilket också bidrar till upplevelsen av ett överdimensionerat gaturum.

Gårdsfogdevägen har en smal sektion med en smal gångbana endast på den norra sidan, cykelbana saknas. Mellan Archimedesvägen och Karlsbodavägen är Gårdsfogdevägen trädplanterad. Gaturummet är här grönt och väl avgränsat vilket är positivt. Trafiken med tunga fordon till och från företag och handlare är tidvis livlig.

Archimedesvägen har en smal sektion med gångbana och in-/utfarter till verksamheterna på den östra sidan. Den västra sidan utgörs i huvudsak av en tvärställd parkeringsplats med backning över trottoar ut på vägen samt in-/utfarter till verksamheterna. Archimedesvägen har ett uppbrutet och diffust gaturum, särskilt på den västra sidan. Där saknas det träd, bebyggelsen är lägre och placerad mer indragen från gatan jämfört med på den östra sidan, där träd och byggnader ger stadga.



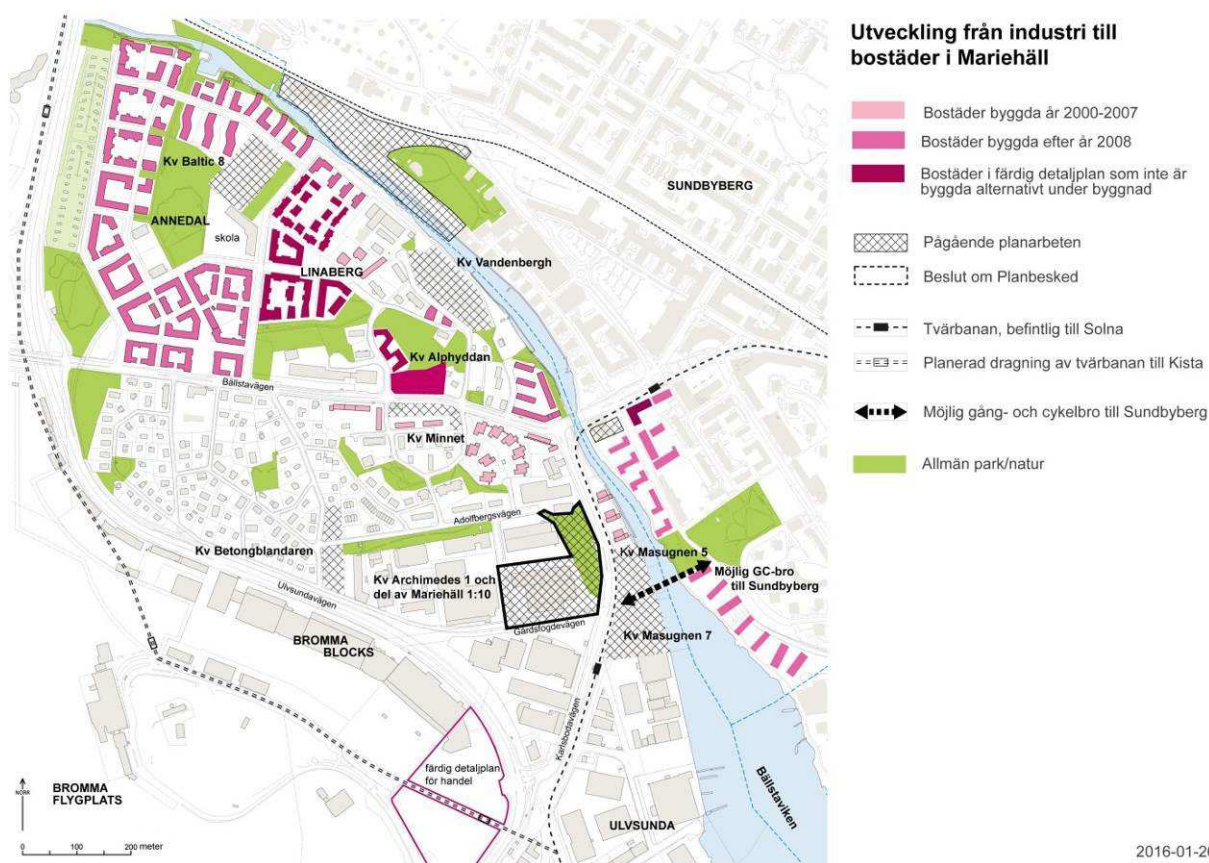
Karaktären på befintliga gator. Gårdsfogdevägen till vänster, Karlsbodavägen i mitten och Archimedesvägen till höger.

Stadsdel under förändring – från industri till bostäder

Under de senaste 15 åren har den här delen av Mariehäll förändrats mycket. Merparten av den industri och de verksamheter som tidigare fanns har ersatts med bostäder. Förändringen från industri till bostäder ”rör sig” söderut och i södra Mariehäll och norra Ulvsunda pågår nu arbete med flera detaljplaner för bostäder. Även i Sundbyberg, på andra sidan Bällstaviken, pågår en omvandling från industri till bostäder. Där uppförs nu bebyggelse i 5-16 våningar. Sammantaget pågår en omfattande förändring från industri till en mer blandad stadsbebyggelse runt Bällstaviken.



Exempel på senare tids bostadsbebyggelse i Mariehäll, till vänster, och i Sundbyberg, på andra sidan Bällstaviken, till höger.



Karta med bostadsbebyggelse som tillkommit sedan år 2000 och framåt. Planområdet är markerat som pågående planarbete med svart kantlinje.

Bebyggelse inom planområdet

Bebyggelsen inom Kv Archimedes 1 har använts för industriändamål sedan sent 1800-tal och successivt bebyggt med nya byggnader. Äldst är ett trevåningshus från 1885 vid Gårdsfogdevägen kallad "Slottet". Byggnaden uppfördes som hattfabrik men användes under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet först som cigarrfabrik och senare som skofabrik. Under perioden 1907- 1967 var den lokal för tillverkning av Archimedes utombordsmotorer.

Norr om och ihopbyggd med "Slottet" ligger en envånings fabriks hall från ca 1920, kallad "Sågtanden", med karaktäristiskt sågtandat tak och överljus. Norr om "Sågtandsbyggnaden" ligger "Färjan" som är en stor kontors- och industribyggnad i 6 våningar uppförd 1978. Tomten är underbyggd med garage och marken är till större delen asfalterad och utnyttjas för parkering. Infart och inlastning sker från Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen.

I den östra delen av planområdet, mot Karlsbodavägen, ligger Gula Villan. Det är en äldre tvåvåningsbyggnad, uppförd under andra halvan av 1800-talet eller tidigt 1900-tal, med gul träfasad och plåttak som används för caféverksamhet.



"Slottet" till vänster, "Sågtandsbyggnaden" i mitten och "Färjan" till höger i bild.



Den karaktäristiska sågtandsbyggnadens östra fasad.



"Färjan" med i den norra delen av fastigheten, med sågtandsbyggnaden i förgrunden.



Gula Villan i den östra delen av planområdet är en äldre tvåvåningsbyggnad med gul träfasad som används för caféverksamhet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Kvarteret Archimedes, med fastigheterna Archimedes 1 och 2, upplevelsevärde är framför allt kopplat till dess arkitektoniska värden. Bebyggelsens årsringar är tydligt läsbara tack vare att de olika delarna uppförts med tidstypiska arkitektoniska former och material. Bebyggelsen bör även ses som en miljöskapande enhet tillsammans med närliggande fastigheterna Fredsfors med det s.k. Bällstahuset från 1960-talet (Fredsfors 14) och Andersson & Björks skofabrik från 1903 (Fredsfors 2). Tillsammans har denna bebyggelse ett högt miljöskapande värde i den här delen av Mariehäll.

Fastigheten Archimedes 1, Mariehäll, består av tre stycken sammanbyggda byggnader, ”Slottet” från 1880-talet, ”Sågtandsbyggnaden” från ca 1920 och ett större kontorshus från 1978. ”Slottet” och ”Sågtanden” är uppförda i klassicerande arkitektur med traditionella metoder och material. Kontorsbyggnaden ”Färjan” är uppbyggd med ett pelardäcksystem och fasad av prefabricerade betongelement och plåt.



Kvarteret Archimedes har tillsammans med fastigheterna Fredsfors 14 och 2 norr därom högt miljöskapande värden i södra Mariehäll.

Fastigheten Archimedes 1 har ett högt samhällshistoriskt värde i och med att den utgör ett illustrativt exempel på Stockholms tidiga industrietableringar i stadens utkant. Den är även en kunskapsbärare för den lokala samhällshistoriska utvecklingen i Mariehäll. Bebyggelsen har en tydlig struktur med högt bebyggelsehistoriskt värde. Värdet ligger i de tidstypiska arkitektoniska ut-

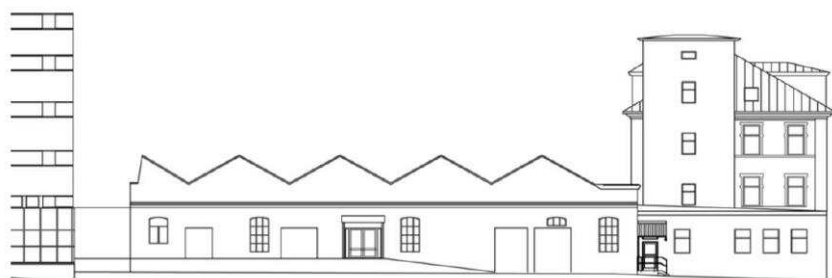
trycken. Detaljerna lyfter fram de tidsepoker som varit betydande i områdets utveckling och är nära sammanlänkat med de verksamhetsrelaterade förändringarna. Fastigheten bedöms också ha ett högt personhistoriskt-, teknikhistoriskt- och industrihistoriskt värde med koppling till AB Archimedes och tillverkningen av båtmotorer.

”Slottet” uppfördes på en av de första, avstyckade tomterna från Kratsboda gård och utgör därigenom startskottet för Mariehälls industrialisering. ”Sågtandsbyggnaden” visar på en expansiv period under tidigt 1900-tal och kontorsbyggnaden markerar en ny era inom området med verksamhetsförskjutning och storskalighet i kombination med s.k. underhållsfria material.

”Slottet” utgör även ett socialhistoriskt dokument då byggnaden som ursprungligen uppfördes som industrilokaler även innehöll arbetarbostäder. Detta som ett uttryck för bostadsbristen vilken följde med industrialismens explosionsartade befolkningsökning i Stockholmstrakten.



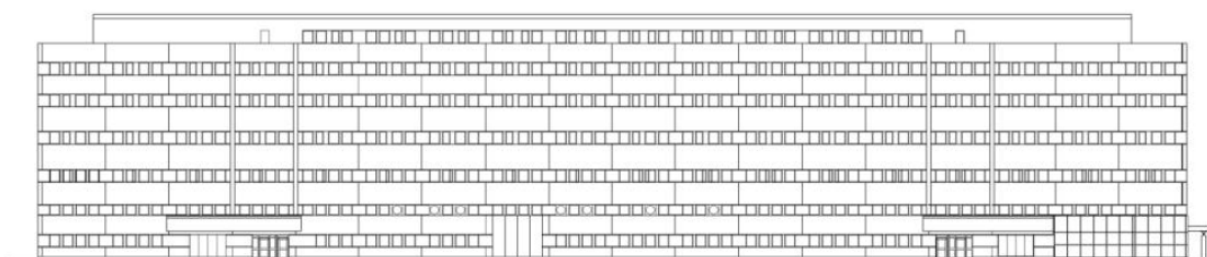
”Slottet” uppfördes under 1880-talet.



”Slottets” och sågtandsbyggnadens västra fasad.



"Slottets" och sågtandsbyggnadens östra fasad.



Färjans norra fasad

Bruksvärdet på byggnaderna i Archimedes 1 är kopplat till material och form. "Slottet" och "Sågtandsbyggnaden" är byggnader som är uppförda med traditionella metoder och material, vilket gör vård och underhåll relativt okomplicerat. Kontorsbyggnadens material är däremot svårare att underhålla. Byggnaderna bedöms ha höga bruksvärden avseende hållbara material. Även funktionsmässigt bedöms byggnaderna ha höga värden. Byggnadsvolymer har stora öppna ytor som kan disponeras efter behov.

Gula Villan är den sista resten av den sena 1800-talsindustrialismens enklare bostadsbebyggelse i området. Den har därför ett stort värde för att skapa en förståelse för områdets framväxt och anknytning till dess tidigare historia. (Se bild sid 24.). Byggnadstommen, bjälklag och takstolar är av trä. Fasaderna är klädda med en liggande fasspontpanel. Centralt består byggnaden av en rektangulär byggnadskropp i två våningar till vilken ytterligare volymer har adderats, dels en äldre farstuveranda och dels en sentida toalett. Bottenvåningen används till café och övervåning till bostad med ett större och mindre rum, ett kök och en hall. Byggnaden har en ovanlig karaktär då det är en "kåk" som på ett pragmatiskt sätt har använts och ändrats sedan den byggdes. På övervåningen har byggnaden ett flertal komponenter som är viktiga att bevara, bl.a. en kakelugn, fönster, dörrar och snickerier på övervåningen.

Offentlig service

Förskola och skola

Generellt sett är det brist på förskoleplatser i stadsdelen Mariehäll inklusive Annedal. I planområdets närhet, söder om Bällstavägen, finns idag 4 stycken förskolor. I korsningen mellan Bällstavägen och Karlsbodavägen, norr om Bällstavägen, ligger ytterligare en. Sammanlagt finns på dessa förskolor plats för ca 210 barn, varav ca 85 platser i kommunala förskolor och ca 125 platser i privata alternativ. Behovet av fler förskoleplatser i stadsdelen är stort. I Annedal ligger Mariehällsskolan som är en nybyggd skola färdig till höstterminen 2014. Här går idag elever från förskoleklass upp till årskurs 5. Under skolans första år kommer även förskoleverksamhet att vara lokaliserad i huset. Förskoleverksamheten kommer successivt att ersättas av elever under tiden skolan växer, för att läsåret 16/17 ha årskurserna F-6. När skolan är helt klar kommer den ha en kapacitet för cirka 600 elever och i första hand tillgodose behovet av skolplatser i Mariehäll.

Sjukvård

Det finns flera vårdcentraler inom 2-3 km avstånd. Den närmsta vårdcentralen är den som ligger i Huvudsta, ca 1,7 km från planområdet. Drygt 2 km från planområdet ligger Brommaplans vårdcentral som också erbjuder närakut, Tranebergs vårdcentral samt Solna centrums vårdcentral, Capio vårdcentral i Solna centrum, Hallonbergens vårdcentral och Rissne vårdcentral som alla ligger i Sundbybergs kommun. Lättast att ta sig till med kollektivtrafik är vårdcentralen i Solna centrum eller Brommaplan till vilka det i dagsläget går buss från Karlsbodavägen samt till Tranebergs vårdcentral till vilken Tvärbanan går.

Närmaste stora sjukhus är Karolinska sjukhuset och S:t Görans sjukhus som båda ligger drygt 4 km från planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service och dagligvaruhandel finns nära tillgängligt i Sundbybergs Centrum som ligger ca 700 meter öster om planområdet och nås lätt med Tvärbanan norrut. Här finns ett brett utbud av olika butiker, restauranger, nöjesinrättningar, banker, m.m. Väster om planområdet ligger köpcentrumet Bromma Blocks med ett stort utbud av butiker. Med tvärbanan söderut nås snabbt butikerna i gamla Prippsbryggeriet och Alvik. Vid Alvik och Brommaplan finns bibliotek.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Stockholm nära Ulvsundavägen som är en av de stora infartsvägarna till Stockholm. En bit söder om planområdet passerar Huvudstaleden/Norrbyvägen. Via Ulvsundavägen kommer man med bil vidare norrut mot Rinkeby, Tensta och E18 och söderut mot Alvik och centrala Stockholm. Huvudstaleden/Norrbyleden leder öster ut mot Solna och E4:an och via Kvarnbacksvägen väster ut mot Brommaplan.

Öster om planområdet passerar Karlsbodavägen som är en genomfartsväg. Karlsbodavägen har ett körfält i vardera riktningen och har separata svängfält i flertalet av korsningarna längs vägen. Söder om planområdet går Gårdsfogdevägen och i väster Archimedesvägen.

Biltrafik

Trafikmängden på Karlsbodavägen är idag ca 8000 fordon per dygn och på Gårdsfogdevägen ca 4600 fordon per dygn. Historiska trafiksiffror visar att mellan 2002 och 2015 har trafiken på Karlsbodavägen minskat med ca 25 %. Med anledning av detta antar trafikkontoret att även de övriga vägarnas trafikmängd ej har ökat. För Archimedesvägen saknas trafikmätning och trafikmängden nedan är en uppskattning av trafikkontoret i Stockholm.

Väg/delsträcka	Fordon/årsmedeldygn	Tung trafik	Hastighet km/h
Gårdsfogdevägen	4600	10 %	30
Karlsbodavägen	8000	7 %	50
Ulvsundavägen	30000	7 %	70
Archimedesvägen	2500	10 %	30

Kanstensparkering är tillåten på Archimedesvägen. På fastigheten Archimedes 1 finns drygt 150 stycken parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor/trottoarer finns längs samtliga gator som omgärdar planområdet. Cykelbanor finns längs Karlsbodavägen och längs Ulvsundavägen. Utrymmet för gångtrafikanter och cyklister är snålt och kvaliteten på gång- och cykelbanor är dålig. Behovet av förbättringar är stort.

Kollektivtrafik

Den södra delen av Mariehäll är mycket väl försett med kollektivtrafik. Inom ca 700 meter från planområdet finns ett tiotal busslinjer, tunnelbana, pendeltåg och spårväg (Tvärbanan). Tvärbanan som går mellan Alvik och Solna har en hållplats på Karlsbodavägen. Tvärbanan har under dagtid en turtäthet på ca var 10:e minut och ännu tätare under rusningstimmarna morgon och kväll. Karlsbodavägen trafikeras även av busslinjerna 112, 152 och 509. Tunnelbana, pendeltåg och flera busslinjer finns vid Sundbybergs centrum. Avståndet till Bromma flygplats är 800 meter.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns stora nivåskillnader vilket gör parkmarken i den norra delen svårtillgänglig. I den bristfälliga grönstrukturen har lunchparken en stor potential att ingå i ett nord-sydligt grönt promenadstråk genom stadsdelen. För att det ska vara möjligt måste tillgängligheten förbättras.

Störningar och risker

Förorenad mark

Fastigheten Archimedes har sedan slutet av 1800-talet använts för industriändamål och här har gjuteri, verkstadsindustri inklusive hantering av halogenerade lösningsmedel (fettlösnande kemikalier innehållande klor, fluor, brom eller jod vilka är svårnedbrytbara och giftiga), ytbehandling av metaller, ytbehandling med lack, färg eller lim, textilindustri och livsmedelsindustri bedrivits.

I marken utanför de befintliga byggnaderna samt under bottenplattan till "Sågtandsbyggnaden" har förhöjda halter av tungmetaller såsom koppar, kvicksilver, kadmium, zink och bly, överstigande riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM), påträffats. Förutom tungmetaller har även PAH (polycykliska aromatiska kolväten) samt tyngre alifatiska kolväten, överstigande känslig markanvändning (KM), påträffats. Förhöjda halter av PAH har påträffats under och omkring Sågtandsbyggnaden. Förhöjda halter av alifatiska kolväten har påträffats nordöstra delen av "Sågtandsbyggnaden" och kontorshuset Färjan. Förhöjda halter av klorerade kolväten som tetrakloreten (PCE) och trikloreten (TCE) har påträffats under Sågtandsbyggnadens bottenplatta. De påträffade halterna bedöms inte utgöra någon risk för pågående markanvändning, men de indikerar att det kan finnas en källförorening under Sågtandsbyggnaden. Spridningsförutsättningarna bedöms som små till måttliga utifrån att fastighet-

Mindre känslig markanvändning är t.ex. kontor, industrier eller vägar där de exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid, samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Markkvaliteten begränsar markanvändningen. Känslig markanvändning är t.ex. bostäder där alla grupper av människor, barn, vuxna och äldre kan vistas permanent inom området under en livstid. Markkvaliteten begränsar inte markanvändningen.

PAH är en grupp cancerframkallande ämnen som bildas när organiskt material hettas upp eller förbränns ofullständigt. Alifatiska kolväten används för uppvärmning eller som lösningsmedel och finns t.ex. i bensin, olja och lacknafta.

en utgörs av hårdgjorda markytor med tät lera mellan fyllnads-material och det vattenförande moränlagret. Spridning genom förångning kan dock förekomma då lättflyktiga kolväten påträffats under den befintliga betongplattan i "Sågtandsbyggnaden" och källaren tillhörande Slottet.

Resultatet av genomförda vattenanalyser påvisar höga halter av tungmetaller i det ytliga vattenförande gruslagret. Halterna av flertalet tungmetaller överstiger Naturvårdsverkets högsta bedömningsgrund för mycket allvarligt tillstånd. Det analyserade vattnet bedöms dock inte vara grundvatten. Klorerade kolväten har påträffats i samtliga insamlade grundvattenprov och halterna bedöms indikera yttre delen av en föroreningsplym.

Riskbedömningen påvisar att det finns en risk med de föroreningshalter som påträffats inom fastigheten vid en ändrad markanvändning till bostadsändamål. Föroreningssituationen varierar och s.k. "hot spots" med höga halter av föroreningar har påvisats under Sågtandsbygganden och i fyllnadsmaterial utanför byggnaderna. Osäkerheten gällande föroreningsförekomst är som störst under Sågtandsbyggnaden. I samband med ändrad markanvändning till bostäder behöver "Sågtandsbyggnaden" rivras eller demonteras för att komma åt för vidare undersökningar. Vid en framtida exploatering eller förändrad markanvändning kommer de påträffade föroreningarna att behöva åtgärdas. Behovet av åtgärder och vilka åtgärder som behöver vidtas kan komma att variera inom fastigheten med hänsyn till variationen av föroreningar och halter.

För del av Mariehäll 1:10 har ingen undersökning genomförts då det inte funnits skäl att anta att det förekommer markföroreningar.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar är 20-25 mikrogram/m³. Halten av kväveoxid är 30-36 mikrogram/m³ att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 mikrogram/m³.

Det kan lukta kraftigt i anslutning till en flygplats. Det som luktar är svavelföreningar, s.k. merkaptaner som finns i flygfotogen. Vetenskapliga undersökningar (ref. Arbetarskyddsstyrelsen) visar att merkaptaner inte är giftiga i dessa låga luktstörande koncentrationer som kan finnas i anslutning till flygplatser. Därför bedöms detta inte vara hinder för bostäder.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från trafiken på omgivande gator och tvärbanan. I zonen närmast gatorna inom planområdet kan bullernivåer på 55-65 dB(A) förväntas. I de centrala delarna av planområdet ligger trafikbullernivåerna på 50-55 dB(A).

Verksamheten vid Bromma flygplats ger upphov till buller dels när flygplanen befinner sig i luften, s.k. flygbuller och dels när planen befinner sig på marken. Den senare typen av buller benämns markbuller. Planområdet ligger utanför influensområde för flygbuller FBN 55 dB(A) enligt riksintressepreciseringen för Bromma flygplats, men innanför influensområdet för markbuller, dock inom zonen där ekvivalenta bullernivåer på 45-50 dB(A) kan förväntas, vilket är under riktvärdena enligt gällande förordning.

Planområdet gränsar i norr till industrifastigheten Archimedes 2. Verksamheterna som bedrivs på fastigheten är distribution och plocklager. I byggnaden finns kontor, lager och verkstad som vetter mot Archimedes 1. Leveranser till och från företagen, rangering och förvaring av kabeltrummor samt fläktar för ventilation och värme/kyla ger upphov till s.k. externt industribuller som kan vara störande för närliggande bostäder. Leveranser och lastning/lossning sköts av mindre lastbilar. Större leveranser sker mer sällan. Enligt uppgift från fastighetsägaren sker godstransporter med lastbil till och från verksamheten mellan kl. 07-17 på vardagar. Eftersom verksamheten även har jourberedskap sker viss trafik med servicebilar till och från verksamheten även kvälls- och nattetid.

Farligt gods

Ulvsundavägen är av länsstyrelsen rekommenderad primär väg för transport av farligt gods. Enligt länsstyrelsen ska möjliga risker studeras vid exploatering närmare än 150 meter från en riskkälla. Planområdet ligger som närmast 150 meter från Ulvsundavägen med befintlig verksamhetsbebyggelse mellan planområdet och vägen. Därför bedöms ingen riskanalys behövas.

Planförslag

Övergripande stadsbyggnadsidé

I omvandlingen av Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll har det med stöd i översiktsplanen och den goda tillgången på kollektivtrafik bedömts som rimligt att pröva en hög exploateringsgrad. Här finns tillgång till såväl spårvagn och T-bana som pendeltåg. Planområdet ligger också nära Bromma Blocks och Sundbybergs Centrum. Följande utgångspunkter är centrala i stadsbyggnadsidén:

- Utgångspunkten är den gående människan.
- En trygg och barnvänlig fotgängarmiljö samt trygga kopplingar utåt från planområdet skapas.
- Byggnader och offentliga ytor som gator, torg och parker ska vara upplevelserika och trivsamma miljöer.
- GrönYTEbehov och behovet av annan allmän plats tillgodoses genom att kvartersmark överförs till allmän plats.
- Befintliga träd längs gatorna bevaras så långt möjligt alternativt återplanteras/nyplanteras.
- Den kulturhistoriska industrimiljön ska vara avläsbar och inarbetas i projektet.
- Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader och miljöer bevaras och ges skyddsföreskrifter.
- Byggnader med kulturhistorisk relevans hanteras varsamt.

Gestaltungsprinciper

Upplevelsen av det offentliga rummet prioriteras högt. En mänsklig skala på gator och torg, människors upplevelse av sin boendemiljö, de boendes trygghet samt byggnadernas och den yttre miljöns attraktivitet är centrala. Disposition, utformning, material- och färgval, möblering samt vegetation ska väljas i syfte att åstadkomma upplevelserika, trygga och attraktiva offentliga rum. Det är särskilt viktigt med en hög ambitionsnivå i utförandet av byggnadernas sockelväning. Det är den del av en byggnad som är mest påtaglig för och som ligger närmast fotgängaren. Följande gestaltungsprinciper ligger till grund för förslaget, gemensamma för staden och byggherrarna:

- Parker och torg samspelar med bebyggelsen och utgör viktiga offentliga rum.
- Nya byggnader ges ett varierat uttryck i höjd och volym.
- Terrängens variation utnyttjas för att bryta ned byggnadsvolymen.

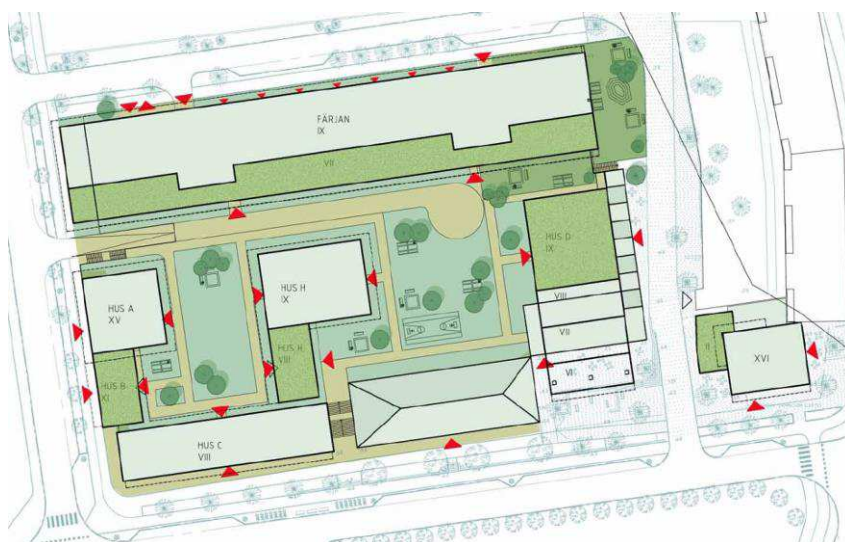
- Varierande volymer ställs i kontrast till varandra och anknnyter till den skala och volym som återfinns i befintliga byggnader och föreslagen bebyggelse i angränsande och pågående planarbeten.
- Sockelvåningarnas fasader mot gata ska på ett tydligt och medvetet sätt gestaltas som en del av gaturummet.
- Sockelvåningarna utförs med väl gestaltade och väl utförda detaljer i hög materialkvalitet.
- Utformning, materialval och färgsättning av fasader utnyttjas för att uppnå en upplevelserik variation av byggnader och byggnadsenheter.
- Gårdsfasaderna kan utföras med inslag av mer ljusa och blanka material för att bidra till ljusa gårdar
- Entréer ska utföras indragna eller vara tydligt markerade och vara omsorgsfullt utformade.
- Balkonger utförs som en integrerad del i byggnadernas gestaltning.
- Flera tak anläggs som takterrasser med planteringar och utevistelse för de boende.
- Den befintliga byggnaden ”Slottet” ska fortsatt vara framträdande i upplevelsen av kvarteret och gatan.
- Den befintliga kontorsbyggnaden ”Färjans” tidstypiska horisontella uttryck ska bevaras.
- På Archimedes 1, där föreslagen bebyggelse varierar mycket i höjd för att på ett lämpligt sätt förhålla sig till befintliga byggnader, föreslås platta tak.
- För bebyggelsen längs Karlsbodavägen är det viktigt med ett varierat taklandskap.

Bestämmelser om byggnadshöjd, indelning i byggnadsenheter, balkongers utformning, takterrasser, varsamhetsbestämmelser, sockelvåningarnas utförande, totalhöjd, nockhöjd, högsta byggnadshöjd, frontespiser och takkupor samt entréernas utförande har införts på plankartan.

Ny bebyggelse

Planförslagets innehåll och övergripande förändringar
Industri- och kontorshusen inom fastigheten Archimedes 1 byggs om till bostäder eller ersätts med nya bostadshus. Inom fastigheten Mariehäll 1:10 ersätts delar av befintlig parkmark med bostäder. Förslaget omfattar förutom bostäder även en del verksamhetslokaler i gatuplan. Planförslaget innehåller ca 990 lägenheter, varav ca 830 stycken bostadsrätter inom fastigheten Archimedes 1 och ca 160 stycken hyresrätter inom fastigheten Mariehäll 1:10.

Många av lägenheterna är små särskilt i Archimedes 1. Sammanlagd ljus BTA är ca 60 000 kvm vilket motsvarar ca 600 stycken normalstora 3-rumslägenheter eller ca 1200 boende. Förslaget möjliggör, och ställer delvis krav på, lokaler för centrumändamål längs gator och torg.



Situationsplan för Archimedes 1 med föreslagen utformning av gårdarna som ligger ovanpå överbyggda garage. Entrépilet i rött. I den östra delen syns befintlig fastighetsgräns som skär genom föreslagna byggnader. Bild: BSK Arkitekter

Merparten av ny byggnaderna inom planområdet är i 8-9 våningar. Två högre hus i 15-16 våningar föreslås, ett i den östra delen och ett i den västra delen. Hela "Slottet" och delar av "Sågtanden" som är i 2-3 våningar bevaras. I förslaget redovisas byggnaderna som volymer och principiella fasadskisser. Utseendet kommer att utvecklas under det fortsatta arbetet. Parkering sker i garage under mark med bostadsgårdar ovanpå. Som komplement till bostadsgårdarna föreslås gemensamma takterrasser för de boende som ger extra uteyta, utsikt och sol. För att ge plats åt nya hus flyttas den s.k. Gula Villan längre norr ut längs Karlsbodavägen. Angöring till de nya bostäderna sker i huvudsak från kringliggande gator och en ny allmän gata.

Planen föreslår en nyskapad offentlig miljö med gata, torg och park som utformas för att bli en tillgänglig, sammanhängande och trygg fotgängarmiljö. En torgyta föreslås i den södra delen i anslutning till bevarad äldre bebyggelse. Den norra delen av parkmarken bevaras, rustas upp och kompletteras med lekpark och nya gångstråk.



Situationsplan med föreslagen bebyggelsestruktur, gator, torg och park. Romerska siffror anger våningsantal. Den befintliga byggnaden "Slottet" bevaras i sin helhet, "Färjan" byggs på med 3 våningar radhus och de inre delarna av "Sågtandsbyggnaden" rivs medan delarna ut mot torgytorna bevaras eller återuppbyggs. Mellan bostadskvarteren skapas ett nytt barnvänligt fotgängarstråk med park, lekplats och torg. Bild: Funkia och Atkins

Samtliga bilder under denna rubrik är framtagna av BSK Arkitekter.

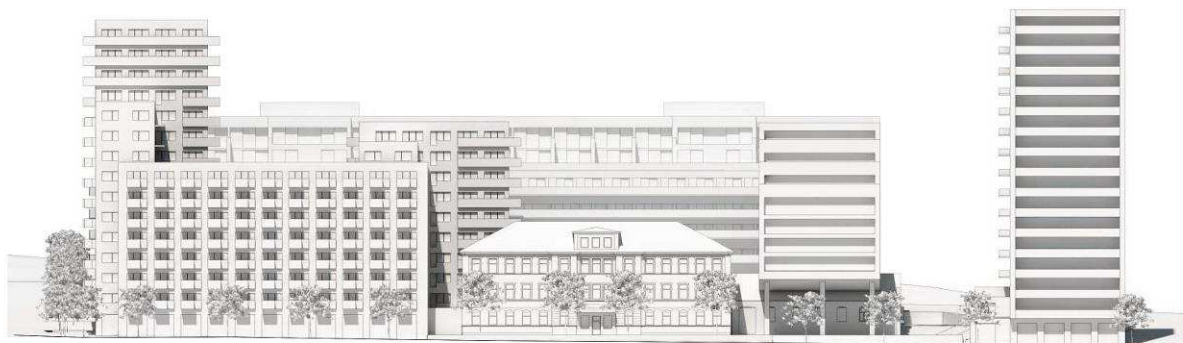
Bebyggelse inom fastigheten Archimedes 1, ALM

Förslaget innebär för Archimedes 1 en utveckling av kvarteret från lätt industri, handel och kontor till framförallt bostäder kompletterat med verksamheter i delar av bottenvåningarna. Huvudparten av de befintliga byggnaderna behålls men konverteras till bostadsändamål. Den låga industribyggnaden i kvarterets centrala del, ”Sågtanden”, rivs för att möjliggöra marksanering. Den östra delen av ”Sågtandsbygganden” återuppbyggs för att rymma publika funktioner. Nya hus i 8-15 våningar placeras längs med gatorna och på gården. Delar av bebyggelsen i den västra delen har loftgångar mot gården. En ny allmän gata anläggs norr om ”Färjan”.



Flygvy från sydväst. ”Slottet” syns i bildens högra del mot Gårdsfogdevägen. I bakkant syns ”Färjan” med påbyggnad i 3 våningar.

”Färjan” byggs om till smålägenheter med balkonger och ges ett nytt taklandskap med påbyggnad i tre våningar inklusive takterrasser. De två översta våningarna är radhus. I bottenvåningen och i gårdsplan i den östra delen inryms en förskola med 4 avdelningar med en ca 750 kvm stor förskolegård. ”Slottet” med dess kulturhistoriska värde ges en framträdande roll med bevarad och återställd exteriörgestaltning. ”Slottet” konverteras från kontor till bostäder. I korsningen Gårdsfogdevägen/Karlsbodavägen föreslås ett högre punkthus med kommersiella lokaler i bottenvåningen.

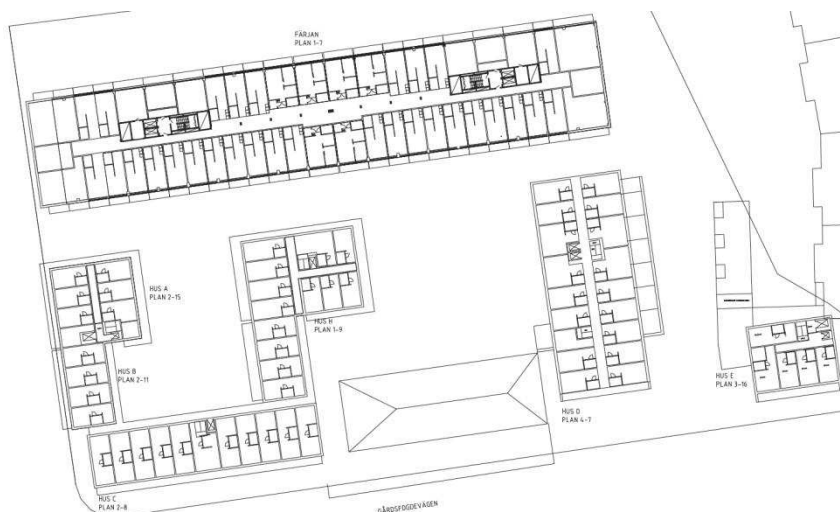


Söderfasader mot Gårdsfogdevägen i skala ca 1:1000. Två högre byggnader föreslås, en i öster på 16 våningar och en i väster på 15 våningar mot Archimedesvägen. Lågdelen till höger om den befintliga byggnaden "Slottet", under byggnaden på pelare, är den återuppbyggda "Sågtandsbyggnaden". Övrig bebyggelse är i 8-11 våningar.

På "Sågtandsbyggnaden" läggs en ny terrasserad byggnad i 6-9 våningar. Den avses få ett eget karaktärsstarkt och identitetsskapande arkitektoniskt uttryck med stora terrasser och balkonger mot Gårdsfogdevägen och torget i söder. Byggnaden är upplyft på pelare mot Gårdsfogdevägen och kragar ut 10 meter över torget vilket göra att den också fungerar som väderskydd till det nya torget. Den återställda delen av "Sågtanden" föreslås innehålla ett café/restaurang, eller liknande verksamhet, med uteservering på torget under den nya, utkragande bostadsbyggnaden.



Ovanför "Sågtandsbyggnaden" byggs en terrasserad byggnad i 6-9 våningar som kragar ut över torget. Ytan under utkragningen kan t.ex. användas för en skyddad uteservering.



Normalplan i föreslagna bostadshus på Archimedes 1. I de nya husen föreslås till en övervägande del smålägenheter.

I kvarterets centrala del anläggs två stora bostadsgårdar ovanpå ett överbyggt garage. Det flesta bostäderna inom fastigheten kan angöras från Gårdsfogdevägen, Archimedesvägen och den nya lokalgatan, men vissa bostäder behöver angöras via gården. Det möjliggörs via en infart (kvartersgata) i den norra delen av gården som ansluter till Archimedesvägen. På gårdarna anläggs lekplatser, planteringar, sittgrupper och andra ytor för rekreation och dagvattenhantering. Minst 50 % av gårdsmiljöer på bjälklag ska ha ett jorddjup på 0,8 meter så att planteringar och växtbäddar med mycket grönska kan skapas. Bestämmelse har förts in på plankartan.

Samtliga bilder under denna rubrik är framtagna av Brunnberg & Forshed Arkitekter

Bebyggelse inom del av Mariehäll 1:10, Stockholmshem

Ny bostadsbebyggelse placeras utmed västra sidan av Karlsbodavägen. (Se situationsplan sid 36) Den ca 150 meter långa byggnaden bildar en rygg i en 8-9 våningsskala mot Bällstaviken och mot bebyggelsen mellan Bällstaviken och Karlsbodavägen. Bebyggelseskalan relaterar till ny och tillkommande bebyggelse i Mariehäll och på andra sidan Bällstaviken i Sundbyberg.

I söder byggs bostadshusen ihop med ett 16-våningshus. Här bildas ett nytt litet torg i hörnet Gårdsfogdevägen/Karlsbodavägen. I norr avslutas bebyggelsen mot det gröna parkstråket från Adolfsbergsvägen ner mot Karlsbodavägen. Norr om den föreslagna bostadsbebyggelsen föreslås den Gula Villan få en ny placering.



Flygvy från norr. Nya bostadshus i 9 våningar utmed Karlsbodavägen. På andra sidan ses befintliga bostäder i Masugnen 8 och förslag på ny bebyggelse i Masugnen 5 och 7.



Schematisk österfasad mot Karlsbodavägen i skala ca 1:1000. Byggnaderna är i 8 våningar med delvis inredd vindsvåning. I mitten av byggnadskroppen en portik för öst-västlig passage. Byggnadsenheternas socklar varierar i höjd för att bidra till en ett upplevelserikt gaturum.

I bottenvåningen lokaliseras entréer till bostäderna, bostadskomplement som cykelrum, tvättstugor, m.m. samt verksamhetslokaler. Det bidrar till att göra Karlsbodavägen till ett mer händelserikt och tryggt fotgängarstråk. Alla trapphus är genomgående och tillgängliga från både gårds- och parksidan. Alla lägenheter har balkong eller uteplats på mark mot gården i väster.

På baksidan av den nya bostadsbebyggelsen från Karlsbodavägen sett, i västerläge, anläggs bostadsgården ovanpå ett överbyggt garage. På gården anläggs lekplatser, planteringar, sittgrupper och andra ytor för rekreation och dagvattenhantering. Minst 50 % av gården på bjälklaget ska ha ett jorddjup på 0,8 meter så att planteringar och växtbäddar med mycket grönska kan skapas. Bestämmelse har förts in på plankartan. I den norra delen ansluter bostadsgården till den nya parken och här finns också en östvästlig passage över gården som en fortsättning på den nya lokalga-

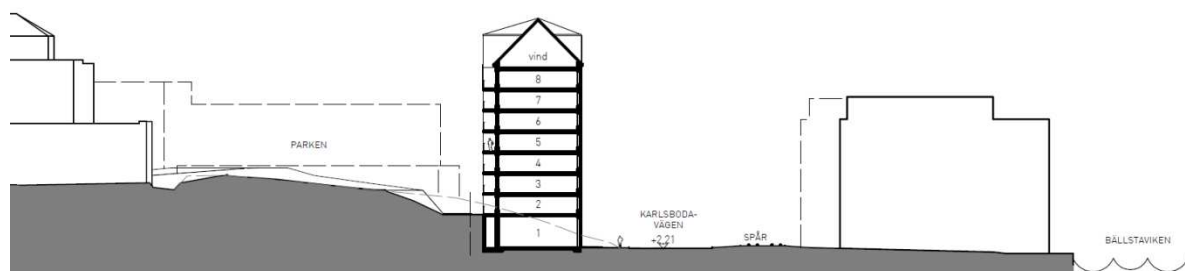
tan, genom en portik och trappa vidare till Karlsbodavägen. Bostadsgården kan nås från samtliga trapphus. Lägenheterna i den norra delen når gården via en gångväg längs fasaden.



I mötet mellan byggnader på Mariehäll 1:10 och Archimedes 1 föreslås ett litet torg. I anslutning till det föreslås lokaler för centrumändamål.



Normalplan som illustrerar lägenhetsammansättningen som är två stycken 2:or och en 3:a per våningsplan. Bilden visar trapphus 7 och 8. Totalt innehåller förslaget 8 stycken byggnadsenheter med 8 våningar i varje.



Sektion genom norra delen av Mariehäll 1:10. Föreslagna byggnader ansluter till park och gårdsnivå på plan två. I plan ett inryms lokaler, tvättstuga, cykelrum, m.m. Befintliga marknivåer måste justeras föra att lösa mötet mellan park och byggnad. Till vänster och höger i sektionen syns befintlig bebyggelse.

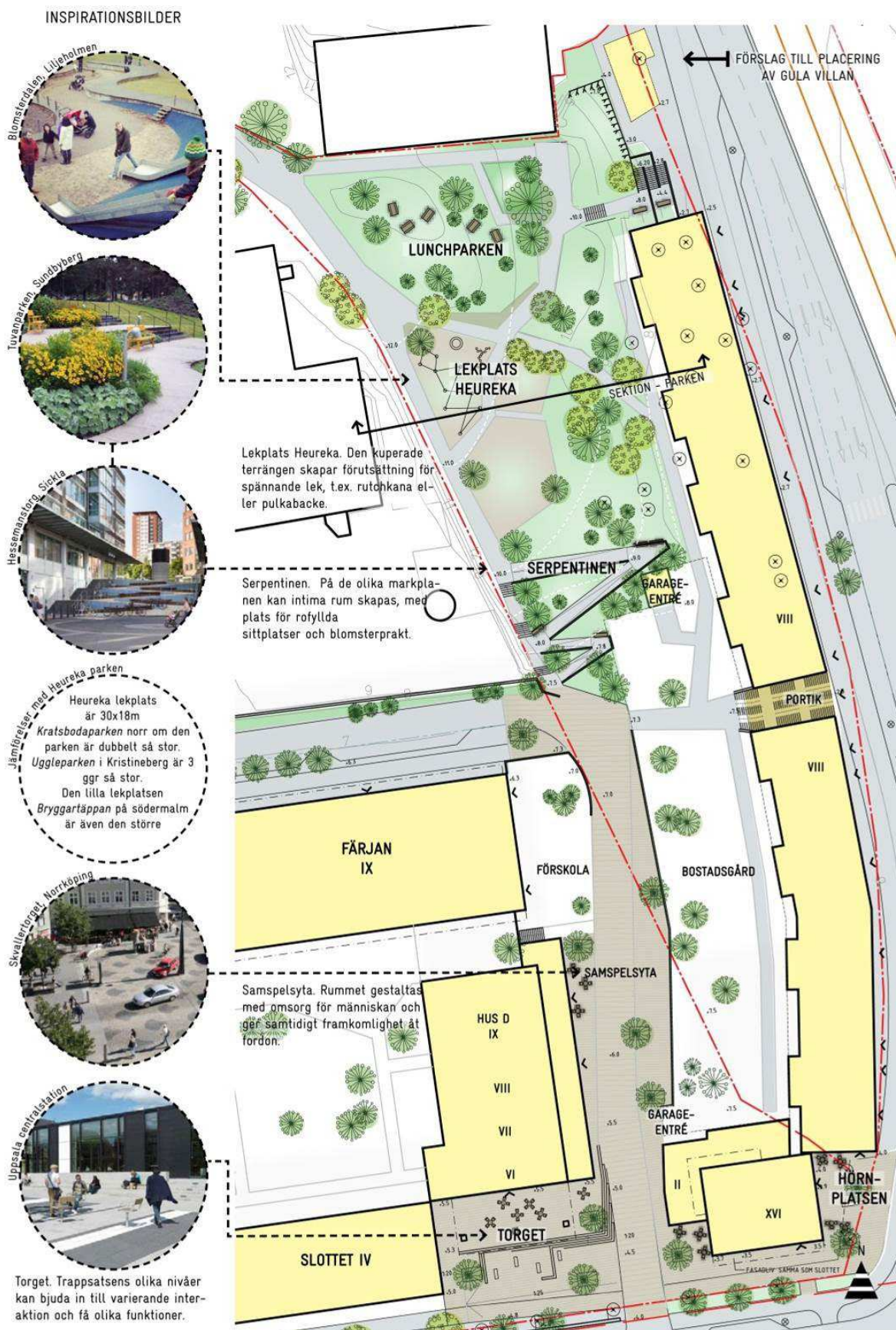
Flytt av Gula Villan

Gula Villan föreslås flyttas norrut längs Karlsbodavägen för att ge plats för nya bostadshus. Ett antal platser har utretts där Gula Villan skulle kunna placeras. En flytt norrut längs Karlsbodavägen bedöms lämpligast med hänsyn till de kulturhistoriska värdena, byggnaden och planförslaget i övrigt. Byggnaden står idag inte på ursprunglig plats och dess konstruktion är tålig och bedöms klara en flytt på ett bra sätt. Fönster och ytmaterial på bottenvåningen har ganska stor tålighet mot förändringar och anpassningar som kan bli nödvändiga vid en flytt. En flytt sker troligen med huset i ett stycke på en bärande och stabiliserande ram av stål som monteras under byggnaden. Det är önskvärt att huset även i fortsättningen kan få en publik användning.

Park och torg

I den norra delen av planområdet bevaras och utvecklas befintlig parkmark. Här föreslås en ny park och nya friytor av hög kvalitet. Tillsammans med torgstråket i planområdets södra ska parken i norr fungera som en länk i ett samlat fotgängarvänligt och trevligt gångstråk, diagonalt genom Mariehäll från Annedal ner till Tvärbanehallplatsen och planerad strandpromenad/strandpark utmed Bällstaviken. Upplevelsen är tänkt att vara att parken rinner ner till den lägre nivån på torgstråket och därmed annonserar sig mot Gårdsfogdevägen. Med anledning av den generella bristen på grön- och friytor och den höga exploateringen som planen medger måste parken utformas så att den ger plats åt flera olika aktiviteter och ha hög materialkvalitet. Parkens storlek är ca 2 800 kvm.

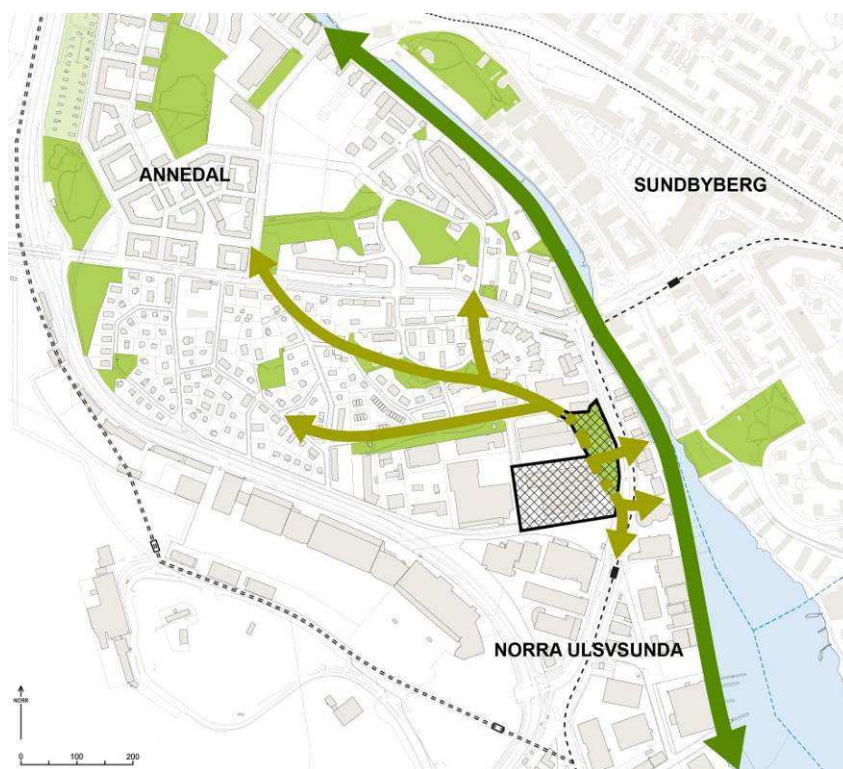
I den norra delen av parken behålls topografi och vegetationen kompletteras. Den här delen av parken ska upplevas rofylld och inbjuda till vistelse genom utformning och möblering. Här finns en gångväg i Adolfbergsvägens förlängning ned mot Karlsbodavägen samt god möjlighet till utblickar mot Bällstaviken och Sundbyberg. För att hantera höjdskillnaden mellan parken och torgstråket anläggs i den södra delen av parken en serie av ramper som är tillgängliga med rullstol och barnvagn. Serpentina utformas med intima landskapsrum som inbjuder till vistelse och den ska upplevas som en hybrid mellan park och torg.



I det strategiska stråket mellan Archimedesvägen och Adolfsbergsvägen föreslås ett ambitiöst utformat park- och torgstråk. Stråket är avsett för och utformat för människor till fots och ska vara attraktivt för både barn och vuxna. I söder ett torg med butiker, caféer m.m. och i norr en park för naturupplevelse och lek. Torgytan är körbar, men på de gåendes villkor. Bild: Funkia och Atkins

I den centrala delen av parken anläggs en lekpark. På grund av det intensiva nyttjandet som kan förväntas, bl.a. eftersom planerad förskola i Archimedes 1 har en begränsad förskolegård, måste lekredskap och ytmaterial vara slittåliga.

I söder, mot Gårdsfogdevägen, anläggs nya torgytor. Torgytan sträcker sig vidare i ett stråk norrut till dess att parken tar vid. Torgytorna mot Gårdsfogdevägen utformas för att inbjuda till vistelse och ska kunna användas för olika funktioner. Torgstråket norrut utformas med hög materialkvalitet, i första hand för och med omsorg om den gående människan, men också med framkomlighet för fordon.

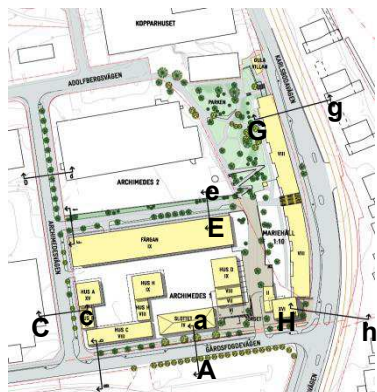


Planområdet är en viktig länk i en grön diagonal från Annedal genom södra Mariehäll ner till planerad strandpromenad längs Bällstaviken.

Gator och trafik

Gatunät och angöring

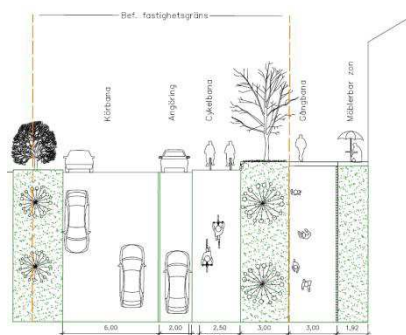
De befintliga gatorna Karlsbodavägen, Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen föreslås ligga kvar i befintliga lägen. Vid utformningen av gatorna är det viktigt att, i ett industriområde under omvandling, skapa trygghet för fotgängare, särskilt för barn längs framtida skolvägar. För att kunna utformas som stadsgator med ändamålsenligt utrymme för fordons-, gång- och cykeltrafik samt angöring, men också för att få plats med träd och annan



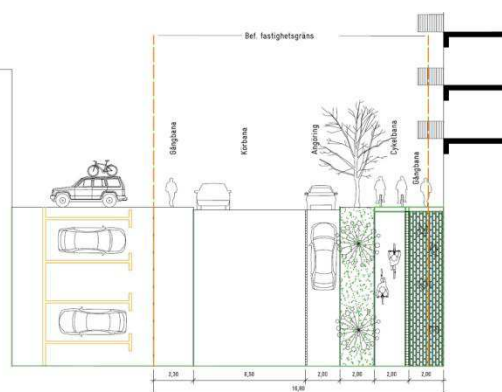
Gatusektionernas läge

vegetation, breddas samtliga befintliga gator. Breddningen sker genom att mark tillhörande fastigheterna som ska exploateras tas i anspråk för gata, kringliggande fastigheter påverkas ej, men gatorna har utformats så att de vid behov kan breddas ytterligare ved eventuell framtida exploatering på motsatta sidan av gatan.

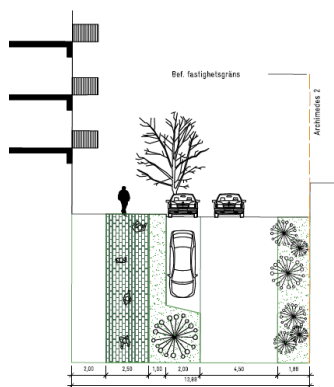
En ny allmän gata, ”gränden”, föreslås i östvästlig riktning över den norra delen av fastigheten Archimedes 1. I det nordöstra hörnet av fastigheten ansluter ”gränden” till det nya ”torgstråket” som går i nordsydlig riktning. Gatan tillsammans med torgstråket möjliggör allmän passage i ett viktigt gångstråk samt tillgängliggör de inre delarna av fastigheterna, parken i norr och till garageinfarter.



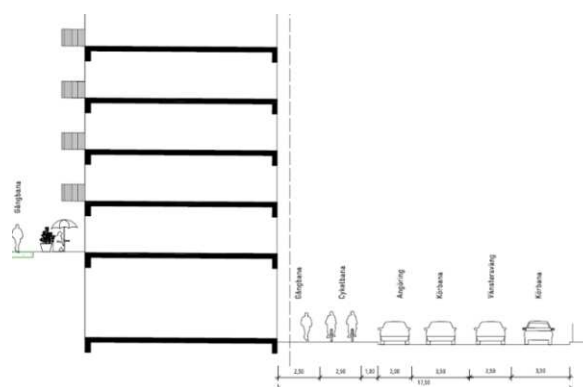
Gatusektion A-a, Gårdsfogdevägens östra del.



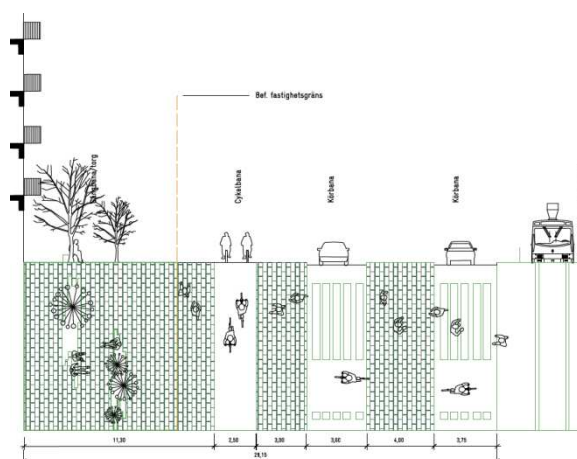
Gatusektion C-c, Archimedesvägens södra del.



Gatusektion E-e, den nya lokal-gatan ”Grändens” västra del.

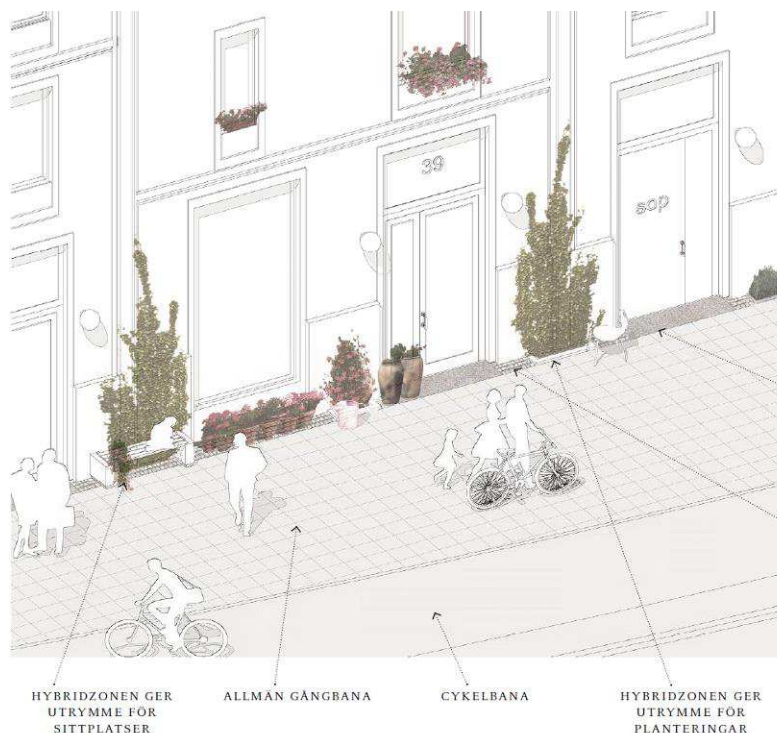


Gatusektion G-g, Karlsbodavägen i norr.



Gatusektion H-h, Karlsbodavägen i söder, med torget i korsningen med Gårdsfogdevägen. *Bilder: Funkia*

Karlsbodavägens gaturum är brett och ödsligt. För att förbättra fotgängarupplevelsen längs den långa fasaden på det nya bostadshuset föreslås en planteringszon framför huset på kvartersmark. På grund av ledningar m.m. är det inte möjligt att plantera en trädrad utmed gatan. I fortsatt planarbete kommer åtgärder på gatumark för att ta hand om dagvatten, som också kan innehålla vegetation, utredas. Då kan Karlsbodavägen bli en trevligare och mer promenadvänlig gata.



Den långa fasaden längs Karlsbodavägen kan levandegöras med en planteringszon på kvartersmark längs fasaden. *Bild: Brunnberg& Forshed Arkitekter*

Biltrafik inklusive parkering

Trafikmängden på gatorna bedöms ligga kvar på dagens nivåer, efter det att bostäderna har byggts. Det totala bilinnehavet bland de boende i de nya bostäderna förväntas vara lågt med anledning av den höga andelen smålägenheter. Tillkommande trafik till och från bostäderna kompenseras av minskad trafik då dagens verksamheter försvinner. Befintliga gators kapacitet bedöms kunna rymma framtida trafikmängder även efter en omvandling från industri till bostäder.

All bilparkering för bostäderna på såväl Archimedes 1 som på Mariehäll 1:10 placeras i garage under bostadsgårdarna. Cykelparkering sker huvudsakligen i garage och men också delvis på bostadsgårdarna. Bostäderna på Archimedes 1 har direkt access till underliggande garage via trapphusen. Garaget på Mariehäll 1:10 ska förvaltas av ett separat bolag, vilket innebär att garaget kommer utföras som en anläggning skild från bostäderna. Garaget har två entréer för gående, huvudentrén i söder mot torgstråket och en sekundär utgång, även nödutgång, i norr. Båda nås av de boende via gården.

Grundläggande mobilitets-tjänster är exempelvis informationspaket där nya resmöjligheter belyses med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik, cykelparkeringar av god standard, lätt nåbara cykelrum och förbättrade cykelfaciliteter. Mobilitetstjänster på medelnivå kan vara exempelvis tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området, prova-på-kort på kollektivtrafik under viss tid, förbättrade cykelfaciliteter, ladduttag för elcykel, cykelpool med bl.a. lastcykel, cykelkärra och elcykel.

Parkeringstalen för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” som antogs av kommunfullmäktige 2015. Det har resulterat i ett parkeringstal på 0,26 (parkeringsplatser per lägenhet) för bostäderna på Archimedes 1 och ett parkeringstal på 0,32 för bostäderna på Mariehäll 1:10. Grundintervallet har beräknats till 0,4 mot bakgrund av god närhet till kollektivtrafik, långt avstånd till city och god tillgång till service och andra urbana kvaliteter. Mot bakgrund av att förslagen huvudsakligen innehåller smålägenheter har avdrag på 30 % respektive 20 % beräknats för förslaget på Archimedes 1 respektive Mariehäll 1:10. Avdrag för mobilitetstjänster på grundläggande nivå (10 %) har gjorts för förslaget på Mariehäll 1:10 och på medelnivå (15 %) för förslaget på Archimedes 1.

Gång- och cykeltrafik

Vid en omvandling från industri till bostäder är det viktigt att åstadkomma säkra och trygga gång- och cykelvägar, inte minst skolvägar till Mariehällskolan. Som en del i detta föreslås gång- och cykelbanor anläggs längs med samtliga gator som angränsar till planområdet. Längs med Karlsbodavägen föreslås en 2,5 meter bred gångbana samt en lika bred cykelbana. Längs med Gårdsfogdevägens östra del föreslås en 3 meter bred gångbana och en 2,5 meter bred cykelbana. För att bevara befintliga träd och be-

fintlig mur längs med Gårdsfogdevägen i en grönremsa mellan gång- och cykelväg, föreslås gångbanan dras längs med för- gårdsmarken till ”Slottet”. Det resulterar även i att gångbanan längs merparten av Gårdsfogdevägen ligger ca 0.5 meter över gatans nivå. Längs med Archimedesvägen föreslås en 2 meter bred gångbana och en lika bred cykelbana. Norr om ”Gränden”, utanför planområdet, behöver sektionen justeras för att kunna inrymma gång- och cykelbanor. Det görs genom att angöring och kantstensparkering längs den här delen slopas.

Kollektivtrafik

Förslaget påverkar inte kollektivtrafiken eller hållplatser.

Tillgänglighet

Samtliga gator och alla angöring till bostäderna inom planområdet är tillgängliga enligt stadens riktlinjer. Parken inklusive lek-parken i planområdets norra del är tillgängliga, d.v.s. med en lutning som ej överstiger 1:20 och som klarar rullstol och barnvagn. Parken och torget nås från norr via Adolfsbergsvägen och från söder från Gårdsfogdevägen. Parken och torget kan även nås via trappor från Karlsbodavägen i norr och via en portik i bebyggelsen längs Karlsbodavägen.

Förskola

Med anledning av att planförslaget huvudsakligen innehåller smålägenheter bedöms behovet av förskola som de nya bostäderna ger upphov till motsvara ca 4 avdelningar, d.v.s. ca 80 barn. En förskola med 4 avdelningar och en inomhusyta på ca 1000 kvm föreslås i den befintliga kontorsbyggnaden ”Färjans” östra del. Där finns idag ett höglager som kan ge en intressant och effektiv planlösning i två våningar. Möjlighet till förskolegård finns dels vid östra gaveln på ”Färjan” och dels på den nya bostadsgården. Förskolegårdens totala storlek är ca 750 kvm, vilken kompletteras med närhet och god tillgänglighet till parken och lekplatsen i norr.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten fördröjs i växtbäddar på gårdarna och på vegetations-beklädda eller grusbelagda tak innan det leds till de allmänna dagvattenledningarna. I en vegetationszon längs fasad på Karlsbodavägen möjliggörs visst omhändertagande av dagvatten. Möjligheterna till infiltration inom kvartersmark är små inom hela planområdet, p.g.a. markföroreningar på Archimedes 1 och p.g.a.

grundläggning på berg inom Mariehäll 1:10. Dagvatten på allmän plats leds ned i det allmänna ledningsnätet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Nya byggnader ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns inom området. Anslutning sker även till befintliga nät för el, tele, fjärrvärme. Det finns även gasledningar dragna i området.

El/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen med el. Inom planområdet behövs en ny elnätstation. Dess läge har inte preciserats, det kommer att göras i samråd med Fortum/Ellevio i det fortsatta planarbetet.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i området. För byggnader inom Mariehäll 1:10 gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm. Energianvändning regleras i ett avtal mellan markägaren Stockholms stad och byggherren.

Avfallshantering

Soprum/miljörum placeras i anslutning till entréerna på bottenvåningen. Sophämtning föreslås ske på traditionellt vis med sopbil. Förutsättningarna för maskinell hantering studeras vidare i fortsatt planarbete.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller kvartersgator. Delar av bebyggelsen på Archimedes 1 nås via bostadsgården som ligger ovan garage.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller

nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör strandskyddsområde (se nedan), men i övrigt inget område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Strandskydd

Del av generellt strandskydd om 100 meter i den östra delen av detaljplaneområdet förslås upphävas. Särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken anses föreligga.

Marken bedöms genom befintlig väg Karlsbodavägen och Tvärbanan samt befintlig bebyggelse vara väl avskild från området närmast strandlinjen och därmed sakna betydelse för strandskyddets syften. Utmed stranden finns, längs Masugnen 8, en strandpromenad som är tillgänglig för allmänheten. I pågående planarbete för Masugnen 5 och 7 ingår en förlängning av strandpromenaden. Mot bakgrund av dessa förutsättningar bedöms behovet av bostäder, som är ett mycket angeläget intresse, väga tyngre än strandskyddsintresset i denna del.

Naturmiljö

Naturvärdena i den befintliga naturmarken är inte särskilt stora. En av de få grönytorna, Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen, tappade mycket av sin kvalitet när berget sprängdes bort för Tvärbanan. I Mariehäll råder stor brist på grön- och rekreationsytor. Eftersom området till stor del varit industriområde finns inte tillräckligt mycket befintlig grönstruktur som nya boende kan utnyttja. Vid varje nytt planprojekt för omvandling från industri till bostäder måste möjligheterna att öka grönytan både inom och utanför planområdet ses över. Eftersom ytorna är begränsade måste en hög kvalitet och mångsidig användbarhet på grönytorna eftersträvas, t ex genom att anlägga bollplaner och lekplatser. Det är brist på grönytor i närområdet.

Av den naturmark som finns i planområdet tas ungefär hälften i anspråk för bebyggelse då den mossbevuxna bergsklacken i söder sprängs bort och ersätts med bostadshus, parkering och bostadsgård. Berget är här reda sedan tidigare ansatt av sprängning. Natur-/parkmarken i norr, där naturvärdena är som störst bevaras.

Då det i huvudsak är den södra delen av naturmarken som påverkas och den norra delen bevaras, bedöms påverkan på naturvärdena som begränsade och acceptabla. Förslaget har dock en relativt stor negativ påverkan med hänsyn till att det i den här delen av staden generellt råder stor brist på parker och natur. I och med att en del av den mycket begränsade naturmarken som finns i området exploateras försvinner också möjligheten att i framtiden åstadkomma friytor på naturmark

Att en del av naturmarken tas i anspråk vägs dock upp av att naturmarken i den norra delen tillsammans med torgytan i söder utvecklas till ett ambitiöst gestaltat, skyddat och barnvänligt park- och torgstråk. Här görs plats för naturupplevelser, vistelse och lek, tillgänglig för alla genom flera nya gångkopplingar. Detta är till gagn för boende i de nya bostäderna och de som redan bor i södra Mariehäll idag.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Omhändertagande av dagvatten har studerats översiktligt på kvartersmark. Inför granskning måste frågan om dagvattenhantering på kvartersmark utredas vidare. Det bör även inför granskning utredas om och hur dagvatten kan fördröjas och renas inom allmän plats. Kan exempelvis fördröjningsmagasin kombinerade med vegetation på gatumark bidra till utjämnade flöden och minskade föroreningshalter i dagvattnet som når Mälaren-Ulvsundasjön. Förutsättningar och åtgärder på kvartersmark och allmän plats bör samlas under en utredning. Flödes- och föroreningsberäkningar bör utföras för att avgöra vilka fördröjnings- och reningsåtgärder som krävs på kvartersmark respektive allmän plats. Åtgärder på kvartersmark och allmän plats måste samverka avseende fördröjning och rening så att genomförandet inte medför negativ påverkan på vattenkvaliteten i Mälaren-Ulvsundasjön.

Med hänsyn till att marken på fastigheten Archimedes 1 är förorenad bedöms infiltration av dagvatten som olämplig. Förutsättningarna för att fördröja dagvatten från fastigheten innan det leds vidare till recipienten förbättras då såväl gårdsytorna som mer-

parten av takytorna förslås vara vegetationsbeklädda eller täckta med grus.

För Mariehäll 1:10 har flödesberäkningar genomförts för nuläge och genomfört planförslag. Avrinningen bedöms vid ett 10-årsregn utan lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) öka med ca 50 %, från 39 liter/sekund till 59 liter/sekund då föreslagen bebyggelse är uppförd. Möjligheterna att åstadkomma infiltration och andra LOD-åtgärder bedöms som mycket begränsade då hälften av taken (sadeltak) har sin avrinning mot Karlsbodavägen, då fastigheten nästan enbart består av berg som sprängs av inför exploatering samt då bostadsgården är underbyggd med garage. Kapaciteten i dagvattenledningen i den södra delen av planområdet kan komma att överskridas vid ett 10-årsregn om mer än hälften av avrinningen från takytorna avleds denna väg. Dämning kan då eventuellt uppstå i stuprören varför avledning mot gata blir nödvändig. Den norra delen av bebyggelsen ligger i ett område med oklar avledning av dagvatten. I den södra delen av bebyggelsen finns även ett instängt område som kräver särskild uppmärksamhet för att avledningen av dagvatten ska fungera även i extrema situationer.

Sammantaget bedöms inte exploateringen inom Mariehäll 1:10 utgöra ett hinder för att nå uppsatta miljömål för recipienten Bällstaviken/Ulvsundasjön. Tillförseln av föroreningar till Bällstaviken via dagvatten bedöms öka marginellt även utan LOD-åtgärder.

Under byggskedet finns stor risk för grumling i Bällstaviken och utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner och kväve vid sprängningsarbeten. Då omfattande bergschakt ska ske är detta viktigt att beakta. Slam från schaktarbeten kan även påverka ledningssystemet nedströms området. Genom att vidta åtgärder för att förhindra utsläpp kan effekterna av byggverksamheten dämpas eller helt utebli.

Stads- och landskapsbild

Omvandlingen av södra Mariehälls verksamhetsområde och Ulvsunda industriområde från renodlade verksamhetsområden till en blandstad med bostäder och verksamheter kommer sammantaget innebära stora förändringar i stads- och landskapsbilden, framförallt en höjdmässig förskjutning av bebyggelsen uppåt och gator med ett betydande inslag av ”stadsliv”.

Planförslaget innehåller byggnadsvolymer i upp till 16 våningar, med ett genomsnitt på 9-10 våningar. Merparten av befintlig bebyggelse inom planområdet och i närområdet är i 3- 6 våningar. Även i pågående planer i Masugnen 5 och 7, på andra sidan Karlsbodavägen, prövas en hög exploateringsgrad med hus i upp till 16 våningar.

Dagens i stora delar odefinierade gaturum som flyter ut i parkerings- och angöringsytor kommer att ersättas av väl definierade stadsgator kantade av bostadshus med verksamheter, m.m. i gatuplan. Den idag varierande och relativt låga skalan på byggnader ersätts av en betydligt högre skala. Den bevarade byggnaden ”Slottet” med sin jämförelsevis låga skala utgör i sammanhanget ett positivt inslag i stadsbilen genom att bidra till variation och kontrast mellan högt och lågt. Den terrasserade byggnaden ställd ovanpå ”Sågtandsbyggnaden” bidrar till en intressant kontrast mellan olika byggnadsvolymer. De bevarade äldre byggnaderna bidrar även till ett spännande möte mellan gammalt och nytt och har ett stort värde i att de möjliggör förståelsen av platsen historia.

Befintliga träd sparas i så stor utsträckning som möjligt och återplanteras där de inte kan bevaras. Träd och annan vegetation har stor positiv inverkan på upplevelsen av stadsmiljön. Tillsammans med torgytorna, som också ges ett påtagligt innehåll av grönska och parken i norr som blir betydligt mer tillgänglig än idag, kommer de offentliga platserna inom planområdet att upplevas gröna och tillgängliga. Trädplanteringar längs med gatorna bidrar även till att gaturummen delas in i mindre rum för gående och cyklister, för fordonstrafik och för torg och platser, till att gaturummen får ett tydligare ”tak” och till att åstadkomma en ”mänsklig skala” i den offentliga miljön, något som är särskilt angeläget med hänsyn till den höga höjden på bebyggelsen som planen medger. Möjligheterna att föra in mer vegetation som ett miljöskapande element längs Karlsbodavägen bör utredas i fortsatt arbete. Karlsbodavägen har en mycket bred sektion och vegetation skulle på ett positivt sätt kunna bidra till en bättre upplevelse för fotgängare.

Torgytorna i söder och parken med lekplats i norr är positiva inslag i stadsbilden. Torgytorna i söder har potential att kunna bli platser fulla av aktivitet och stadsliv medan parken i norr erbjuder lugn och ro och naturupplevelser. Torgytorna och parken är sammanlänkade på ett välgörande sätt och utgör ett viktigt promenadstråk i nord-sydlig riktning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö – Archimedes 1

Detaljplaneförslaget medför en radikal förändring av kvarteret där ändrad användning från industri till högexploaterad bostadsmiljö utgör den enskilt största förändringsfaktorn. En skalmässig förändring föreslås där samtliga nya byggnadsvolymer höjdmässigt överskrider de befintliga och där även befintliga byggnader överbyggs och byggs på.

De kulturhistoriska konsekvenserna av planförslaget är stora och flertalet värdeaspekter för de befintliga kulturvärdena minskar. Framför allt påverkas det miljöskapande värdet och det byggnadshistoriska värdet av den kraftiga förändringen. Samhörigheten med den övriga industribebyggelsen i Mariehäll bryts vilket även påverkar helhetsmiljön negativt. Det social- och samhällshistoriska värdet påverkas också i hög utsträckning medan det teknikhistoriska och personhistoriska värdet påverkas i mindre grad då delar av den ursprungliga miljön är avläsbara.

De tre befintliga byggnaderna ”Slottet”, ”Sågtandsbyggnaden” och ”Färjan” berättar om tre skeden i kvarteret Archimedes utveckling. I syfte att bevara denna viktiga del av kvarterets och områdets historia bevaras ”Slottet”, den östra delen av ”Sågtandsbyggnaden” med fasad mot söder och öster samt kontorsbyggnadens östra gavelfasad. Vid mötet och angöringen av den nya bostadsmiljön från Gårdsfogdevägen blandas äldre och nya byggnader. Här ska kvarteret Archimedes historiska skeden kunna förstås vilket dock begränsas till en siktlinje och en miljö. Det faktum att de ursprungliga industribyggnaderna faktiskt finns avläsbara på platsen är ett stort värde som är bevarat, även om en mindre av del Sågtandsbyggnaden bevaras. Bruksvärdet i Slottet och Färjan bevaras medan Sågtandsbyggnadens bruksvärden försvinner.

Inför granskning återstår att beskriva konsekvenserna utifrån gatuvyer och gatumiljöernas känslighet.

Buller

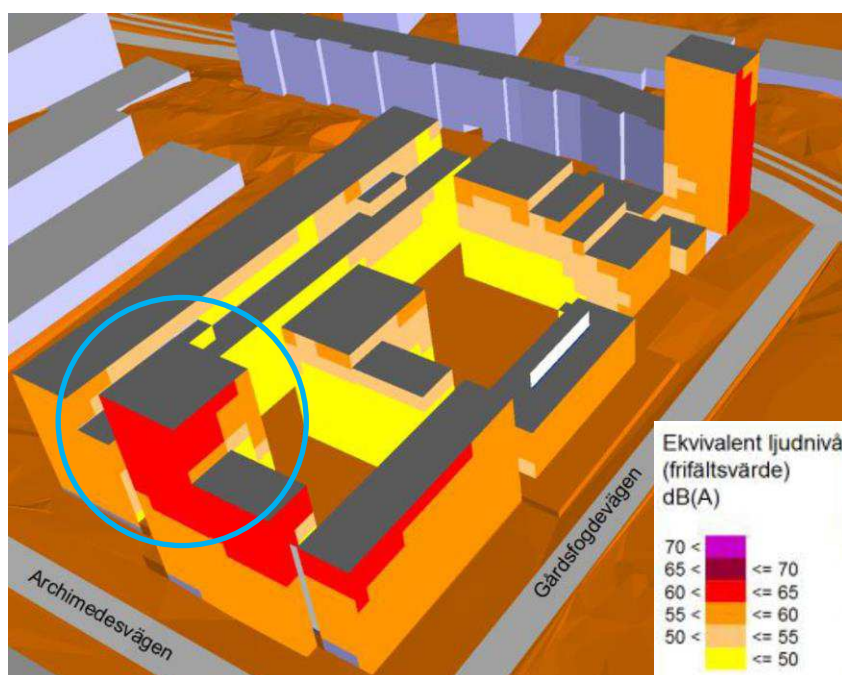
Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9 april 2015. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och enligt miljöbalken. Förordningen innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. De nya riktvärdena träder i kraft den 1 juni

2015. Eftersom förordningen knyter an till befintliga bestämmelser i plan- och bygglagen gäller förordningen för detaljplaneändringen som påbörjats från och med den 2 januari 2015.

Till grund för utförda bullerberäkningar ligger bedömningar om framtida trafikmängder enligt nedan. Trafikmängderna i området bedöms inte öka. Inte heller fördelning mellan biltrafik och tung trafik bedöms påverkas av planförslaget. På sikt, när fler delar av industri- och verksamhetsområdena omvandlats till i huvudsak bostäder bedöms andelen tung trafik minska.

Väg/delsträcka	Fordon/årsmedeldygn	Tung trafik	Hastighet km/h
Gårdsfogdevägen	4500	10 %	30
Karlsbodavägen	8000	7 %	50
Ulvsundavägen	30000	7 %	70
Archimedesvägen	2500	10 %	30

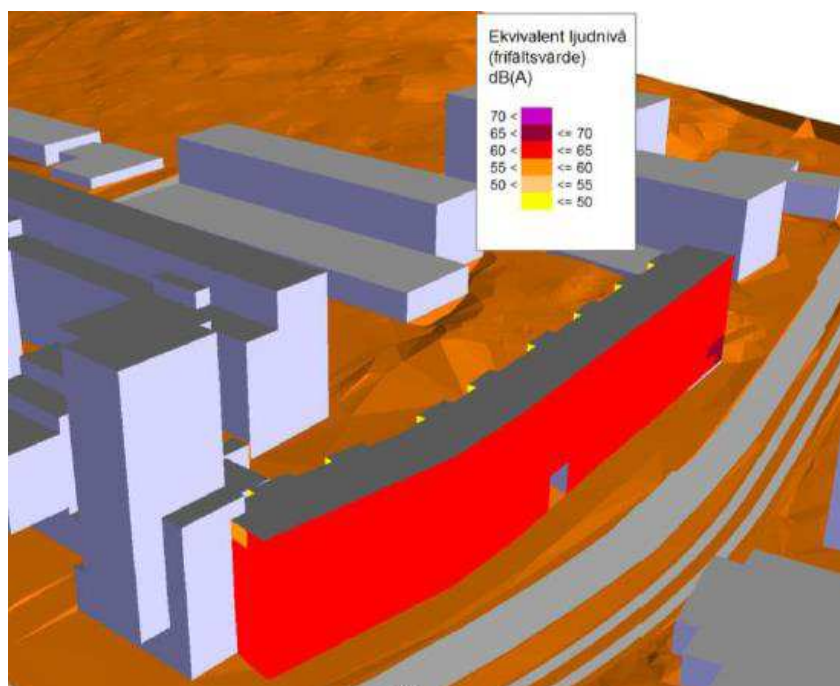
Byggnaderna inom planområdet utsätts för buller från väg-, tåg- och flygtrafik samt visst industribuller. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot angränsande gator ligger på 55-65 dBA. Prinipen med ”tyst sida” måste tillämpas inom hela planområdet, d.v.s. sida där bullernivån på tyst sida inte överstiger 55 dBA.



Beräknade ekvivalenta bullernivåer mot Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen för bebyggelsen på Archimedes 1. Delar inringade i blått klarar inte riktvärdena utan särskilda åtgärder som exempelvis inglasade balkonger i kombination med absorbenter i balkongtak. Bild: ÅF

Förutom för de övre våningarna av det höga huset i väster (se bild ovan) på Archimedes 1 klaras riktvärdena enligt förordningen genom principen tyst sida. Den högre byggnaden i väster planeras för lägenheter på högst 35 kvm varav vissa är enkelsidiga. Den ekvivalenta bullernivån på fasader mot väster och söder överskrider 60 dBA på övre våningarna. Här kan delvis inglasning av balkonger i kombination med absorbenter i balkongtak vara en lämplig åtgärd för att klara riktvärdena.

På gemensamma uteplatser placerade på inngårdarna blir maximal ljudnivå lägre än 70 dBA och ekvivalent ljudnivå lägre än 50 dBA. Bostäder på Mariehäll 1:10 har dessutom tillgång till balkong där kraven på uteplats klaras.



Beräknade ekvivalenta bullernivåer mot Karlsbodavägen för bebyggelsen på Mariehäll 1:10. Bild: ÅF

Ekvivalent ljudnivå från flygtrafik ligger under 55 dBA och sannolikt även under 50 dBA för planområdet som helhet. Då flygtrafiken på Bromma flygplats är begränsad till kl. 07-22 är maximalnivån från flygtrafik endast aktuell vid bedömning av uteplats. Den maximala ljudnivån från flyg ligger sannolikt något över 70 dBA i oskärmade lägen på såväl Archimedes 1 som på Mariehäll 1:10. Ekvivalent ljudnivå från markbuller från flygplatsen ligger i intervallet 45 - 50 dBA. Infallet av markbuller mot bostäderna sker dock från samma riktning som mycket av trafikbullret. Anordnande av tyst sida för trafikbuller gäller då även markbuller från flygplatsen. Där enkelsidiga lägenheter önskas

bör detta specialstuderas med avseende på ljudnivå vid fasad och om så krävs möjligheten att anordna lokala bullerskydd.

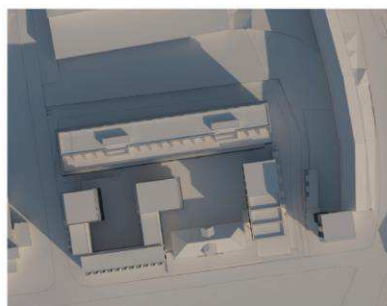
Naturvårdsverkets riktvärde för industribuller både natt, kväll och dag klaras för buller från fasta installationer på fastigheten Archimedes 1. Servicebilar riskerar dock att ge maximala ljudnivåer i intervallet 55-65 dBA vid in- och utpassage från fastigheten, det är över Naturvårdsverkets riktvärde nattetid på högst 55 dBA. Dock bör buller ifrån in- och utpassage kunna bedömas så som trafikbuller, särskilt då det ej rör sig om tunga fordon på tomgång eller lastning/lossning av godsleveranser.

Översvämningsrisker

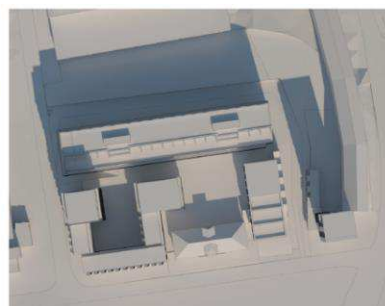
Den norra delen av planområdet, längs Karlsbodavägen, riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer i Mälaren. Färdigt golv i den norra delen av bebyggelsen föreslås till +2,7 meter över stadens nollplan och därunder en husgrund konstruerad i vattentätt utförande. Detta innebär att marknivån höjs med upp till 0,5 meter i den här delen. Länsstyrelsens rekommendation att ”normala grundkonstruktioner” som inte är vattentäta ska placeras minst +2,7 meter över stadens nollplan bedöms klaras med föreslagen lösning. Konsekvenserna av ökad och mer intensiv nederbörd till följd av ett förändrat klimat behöver beaktas i det fortsatta arbetet.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Föreslagna byggnader är höga vilket medför att begränsat med solljus når ned till bostadsgårdarna. På Archimedes 1 är under vår och höst ljuförhållandena på den östra gården. Detta p.g.a. att ”Slottet” i 3 våningar som ligger i söder medger att mycket solljus når bostadsgården. Den västra bostadsgården har under hela året dåliga ljuförhållanden med mycket lite direkt solljus som når gårdsnivån. Som kompensation för bostadsgårdar med bristfälliga ljuförhållanden anläggs flera gemensamma takterrasser med mycket solljus och fin utsikt. Bilderna nedan visar ljuförhållandena på Archimedes 1 vår och höstdagjämning.



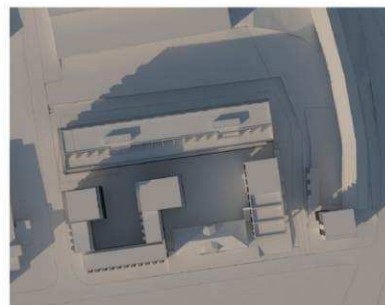
21 mars/september kl. 09.00



21 mars/september kl. 11.00



21 mars/september kl. 13.00

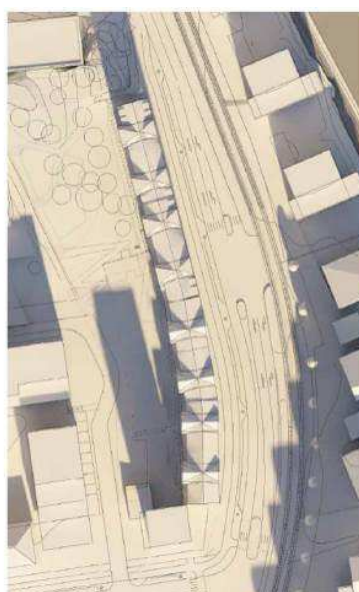


21 mars/september kl. 15.00

Gården till bostäderna på Mariehäll 1:10 ligger i väster vilket brukar vara gynnsamt med hänsyn till solljusförhållanden. Den höga exploateringen på Archimedes 1 medför dock att solljusförhållandena på gården, förutom sommartid, blir bristfälliga. Under vår och höst, från kl. 12.00 och framåt, skuggar det höga huset i söder i princip hela bostadsgården. Under eftermiddagen skuggas gården av det terrasserade huset i sydväst och "Färjan" i väster. Under sommartid är solljusförhållandena goda då merparten av gården solbelyst från mitt på dagen till sen eftermiddag.



21 mars/september kl. 09.00



21 mars/september kl. 12.00



21 mars/september kl. 15.00

Dagsljusförhållanden i bostäderna bör utredas inför granskning. Dagsljusförhållanden i bostäder regleras inte i detaljplan, men det bör säkerställas inför kommande bygglovsprocess att förslaget även ur denna aspekt är genomförbart.

Barnkonsekvenser

Ur ett barnperspektiv har verksamhetsområden som det där planområdet är beläget många brister. Det är inte miljöer som barn lämpligen vistas i eller rör sig igenom med hänsyn till verksamheter och trafik. Få målpunkter för barn finns än så länge söder ut och behovet av säkra promenadvägar norrut har beaktats.

Planförslaget innehåller ett park- och torgstråk som uttalat ska vara fotgängarvänligt och barnvänligt. I parken i den norra delen föreslås en lekpark, väl skyddad och tillgänglig för de boende via bostadsgårdarna utan att större gator behöver passeras. Parkstråket leder vidare norrut och kopplas via Adolfsbergsvägen ihop med befintliga stråk mot Annedal där många barn som flyttar in i föreslagna bostäder kommer att gå i skolan.

Alla gator som omgärdas bostadskvarteren får gångbanor och cykelbanor, vilket underlättar nåbarhet och säkerhet även för barn. En passage som är särskilt viktig att utforma väl ur ett barnperspektiv är passagen över Karlsbodavägen.

Den föreslagna exploateringen innebär att fler människor är i rörelse i området vilket bidrar till större trygghet. Fler planerade och ordnade offentliga miljöer och fler målpunkter, t.ex. torg och lekplatser, bidrar till större folkliv och därmed ökad trygghet, även för de barn som bor i området idag.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av detaljplanen fördelas enligt följande: Fastigheten Archimedes 1 är privatägd vilket innebär att byggherren finansierar och ansvarar för rivning, om- och tillbyggnad samt uppförande av ny bebyggelse inom kvartersmark och allmän platsmark. Projektering samt anläggande av allmän platsmark inom del av Mariehäll 1:10 finansieras av Staden. De allmänna ytor som fastigheterna nyttjar gemensamt ska finansieras och utföras i samråd mellan fastighetsägarna.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan samt svarar för myndighetsutövning vid handläggning och granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder.

Stadsdelen och trafikkontoret övertar drift och skötsel av allmänna ytor enligt befintliga bestämmelser och rutiner.

Exploateringskontoret upprättar för genomförandet nödvändiga avtal.

Huvudmannaskap

Stockholms Stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan Staden och byggherrarna. De upprättas genom Stadens försorg i samband med att detaljplanarbetet pågår. Avtal ska vara tecknade innan detaljplanen antas. De ska reglera ansvar, tidplan, fastighetsregleringar, ersättningar för mark, avgränsningar samt övriga för genomförandet väsentliga frågor.

Eventuella övriga avtal vilka är nödvändiga för planens genomförande tas fram efter diskussion mellan Staden och byggherren samt eventuellt berörda parter.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10.

- Mariehäll 1:10, ägs av Stockholms kommun.
- Archimedes 1, ägs av Brostaden Gårdsfogden AB

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, skola respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, torg samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

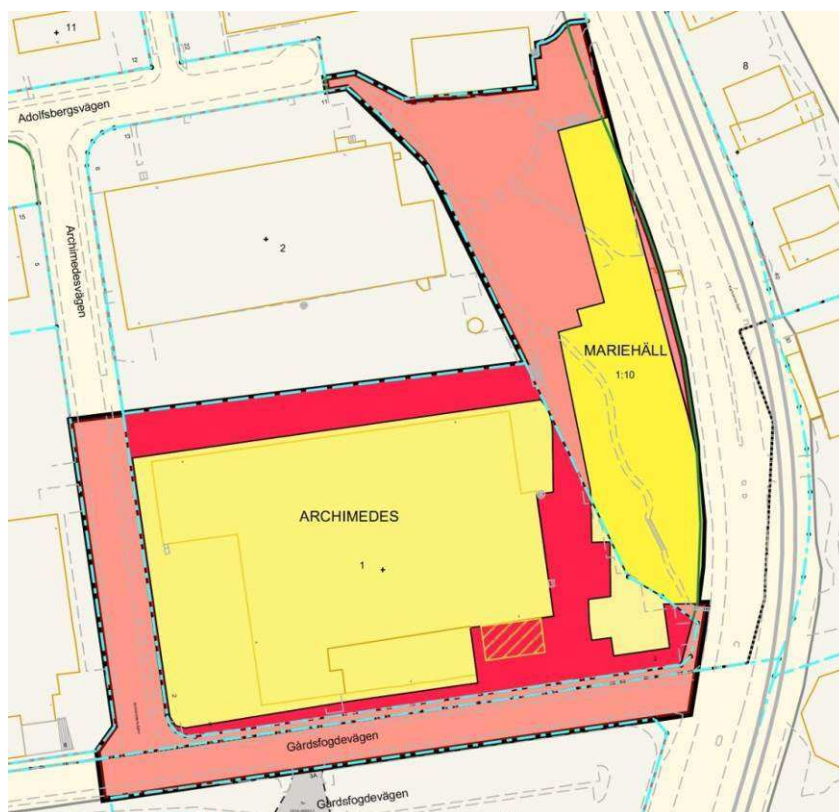
Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, skola respektive parkering) ska utgöra två eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns. Planen möjliggör bland annat att separat parkeringsfastighet kan bildas. Prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Det område på Archimedes 1 som är utlagt som kvartersmark i planförslaget (bostäder, centrumändamål, parkering respektive skola) är i nuvarande plan kvartersmark med användning industri respektive kontor. Den del av Mariehäll 1:10 som lagts ut som kvartersmark i planförslaget (bostäder, centrumändamål respektive parkering) är i nuvarande plan allmän platsmark (park och gata). Område utlagt som allmän platsmark (gata respektive torg) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Archimedes 1 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (industri respektive kontor) till allmän platsmark (torg respektive gatemark). En mindre del inom Mariehäll 1:10 ändras till allmänplats (gata) från allmänplats (park).

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenmöjlighet för kommunen (PBL 14:18).



Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Förtydligande: Längs med Archimedes finns en smal remsa kvartersmark, rödmarkerad, som ändras till allmän platsmark gata. Markremsan är svår att se i förändringskartan, men den finns där. (Förklaring till färgerna nedan.) Bild: Lantmäteriet i Stockholm.

Röd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

Ljusröd = mark som fortsatt är allmän platsmark.

Gul = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

Ljulgul = mark som fortsatt är kvartersmark.

Röd med gula streck = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark som är överbyggd av kvartersmark för bostäder (3D-fastighet)

Blå linjer = befintliga fastighetsgränser/fastigheter

Svart heldragen linje = planområdet

Rättigheter

Det finns tre officiälservitut för väg som belastar Marieberg 1:10, som inte är registrerade i registerkartan. Såvitt kunnat utredas belastas planområdet inte av andra servitut eller rättigheter.

Rätten till bärande pelare för utskjutande del av bostäder över den allmänna platsen (Torg) inom Archimedes 1 avses säkras med servitut. Avsikten är att dela upp kvarteret Archimedes i flera

fastigheter och bilda gemensamhetsanläggning alternativt servitut för utfart över kvartersmark fram till allmän gata vid behov. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan byggherren och stadsbyggnadskontoret.

Inom Archimedes 1 står ALM Equity för samtliga evakueringar samt rivningsarbeten inom den blivande kvartersmarken. För del av Mariehäll 1:10 står Staden för dessa kostnader.

Byggherrarna ansvarar för samt bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Fastighetsägarna ska svara för och bekosta de ledningsflyttar vilka förorsakas av projektet.

Byggherrarna svarar för och bekostar genomförande av anslutnings- och återställandearbeten vilka måste göras i allmän platsmark invid kvartersmark till följd av byggherrarnas arbeten.

Staden tillsammans med ALM Equity svarar för och bekostar projektering samt anläggande av allmän platsmark, d.v.s. ombyggnad av del av Gårdsfogdevägen, nybyggnad av lokalgata genom planområdet, anläggande av torg på fastigheten Archimedes 1 samt anläggande av park på del av Mariehäll 1:10.

Vatten och avlopp

Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala va-nätet. Efter fastighetsbildning där fastigheter om- och nybildas enligt detaljplanen tas nya respektive tilläggsavgifter ut för anslutning till va-nätet.

Gatukostnader

Gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

Ersättning vid markförvärf/försäljning och upplåtelse av tomträtt Staden ska till ALM Equity erlagga en ersättning för marköverlåtelse (fastighetsreglering) enligt exploateringsavtal.

Tomträttsavgäld beräknas av kommunfullmäktige beslutade principer vid tidpunkt då tomträttsavtal tecknas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnader fördelas mellan Staden och byggherrarna enligt exploateringsavtal.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder bekostas av respektive fastighetsägare.

Markföreningar

Markföreningar kommer att hanteras på sedvanligt sätt vid schaktning för husgrunder och vid anläggandet av allmän platsmark.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Anslutningspunkter finns.

Dagvatten

Takterrasser ska förses med en kombination av gröna- och grustäckta tak. Vattenflödet som uppstår vid häftigare regn än 5 mm nederbörd ska ledas ned till växtbäddar på innergårdarna.

El/tele

Nya installationer vid ombyggnad till bostäder m.m.

Fjärrvärme

Möjlighet finns att ansluta fastigheten till fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.