



STADSBYGGNADS
KONTORET

Strategiska avdelningen
Victor Hoas Ströman
Tfn 08-508 26 698

Bilaga 3

PLANBESKRIVNING

2007-11-07

1 (11)

Dp 2004-08325-54

Detaljplan för
Kv Margretero m m
i stadsdelen Mariehäll
i Stockholm
Dp 2004-08325-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning. Till planen hör även ett särskilt kvalitetsprogram för områdets gestaltning som ska fungera som stöd vid planens bygglovshantering.

PLANENS SYFTE

Matthiola KB har ansökt om ny detaljplan för att kunna bygga nya bostäder inom kvarteret Margretero. Planförslaget innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts med flerbostadshus om ca 130 bostadsrättslägenheter och parkering under gården. Vidare innebär planförslaget att en ny park och strandpromenad iordningsställs och att område för idrottsändamål/båtupplag justeras.

PLANDATA

Planområde

Planområdet är beläget vid Bällstavägen i Mariehäll och omfattar fastigheterna Margretero 5, 6 och 7, samt del av Mariehäll 1:10. Planområdet gränsar i söder till Bällstavägen, i väster till Askängsbacken, i norr till fastigheten Vandenberg 9 samt i öster till Bällstaån. I Bällstaån går kommungränsen mot Sundbyberg. Planområdet omfattar ca 19 800 kvm.

Markägoförhållanden

Matthiola KB äger fastigheterna Margretero 6 och 7, Matthiola AB äger fastigheten Margretero 5. Stockholm stad äger fastigheten Mariehäll 1:10.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan är planområdet utpekad som verksamhetsområde, men ingår som en del av stadsutvecklingsområdet "Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda". I stadsutvecklingsområdena anger översiktsplanen en förändring i riktning mot att bostäder och verksamheter integreras i högre grad.

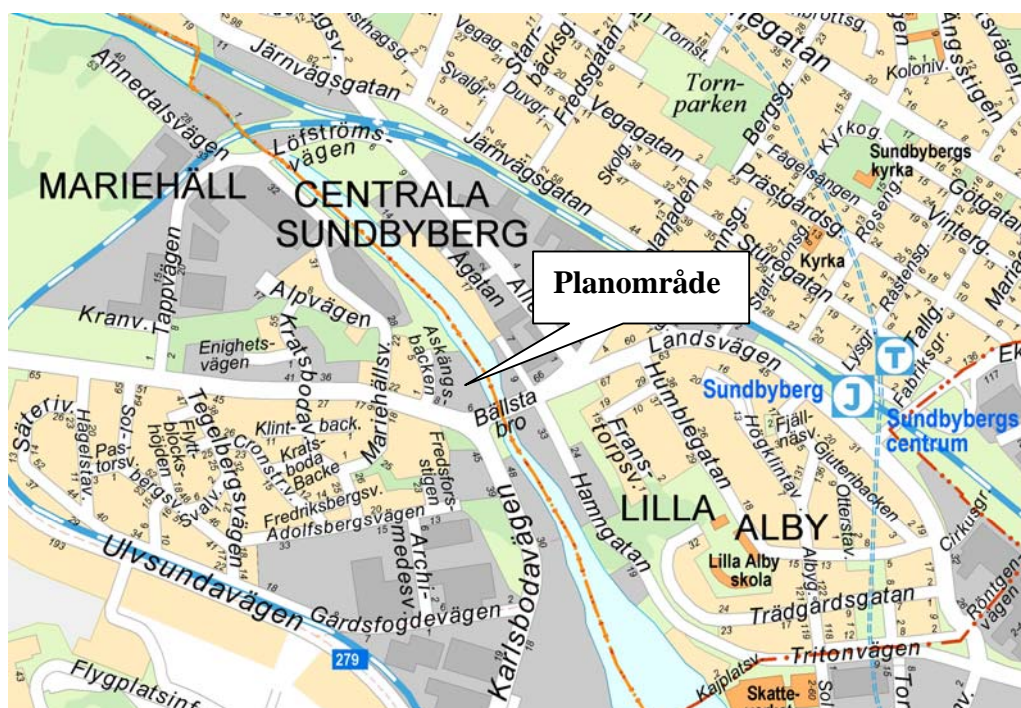
Gällande detaljplan

För området gäller Pl 6186 från år 1963 som anger handel- och kontorsändamål för fastigheterna Margretero 6 och 7, bostadsändamål för Margretero 5 samt idrottsändamål/båtupplag för del av Mariehäll 1:10.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 juni 2004 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete och upprätta detaljplaneförslag för remiss och samråd för del av kvarteret Margretero i Mariehäll. Den 14 december 2006 beslutade stadsbyggnadsnämnden att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för fastigheten Margretero 5, för vilken planarbetet slås samman med detaljplaneförslag för del av kvarteret Margretero för förnyad remiss och samråd.

Den 17 oktober 2007 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisning av remiss och plansamråd samt uppdrog stadsbyggnadskontoret att ställa ut detaljplaneförslaget. Vidare uppdrogs stadsbyggnadskontoret att planera för lokaler för handel, service och annan utåtriktad verksamhet i bottenvåningarna mot Bällstavägen. Beslutet innebär att befintliga byggnader inom kvarteret ersätts med flerbostadshus om ca 130 bostadsrättslägenheter och parkering under gården.



Orienteringskarta

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mariehäll

Stadsdelen Mariehäll är ett mycket heterogent bostads- och verksamhetsområde som rymmer allt från stora kontorshus och industrier till små enbostadshus. I stadsdelen bor ca 1 900 invånare i ca 1 200 bostäder, varav ca 40 % är hyreslägenheter, ca 45 % är bostadsrätter och ca 15 % är småhus. Sammanlagt har ca 3 700 personer sin arbetsplats i Mariehäll, på ca 230 olika arbetsställen. Mariehäll är idag en av de stadsdelar i Stockholm som har sämst parktillgång och parkstandard.

Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna, med länkar till såväl Stockholms nordvästra ytterstad, stadskärnan i Sundbyberg som en ny stadsstruktur enligt Vision Bällstaviken i utvecklingsområdet. Redan idag märks ett ökat exploateringsstryck för bostäder. De planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista korsar båda stadsdelen och förväntas öka exploateringsstrycket ytterligare. Totalt planeras det för ca 2000 nya lägenheter i stadsdelen norr om Bällstavägen, främst i Annedal där gammal industrimark skall rymma ca nya 1 850 lägenheter samt nya parker och skola. Söder om Bällstavägen, i kv Fredsfors och kv Masugnen, har nyligen ca 200 nya bostadsrättslägenheter uppförts. På motsatt sida av Bällstaån har Sundbyberg under senare år kompletterat vattenfronten med ett flertal bostadshus.



Befintliga kontorshus och bostadshus från Bällstabron, till vänster i bild syns nya bostadshus i kv. Fredsfors.

Planområde

Planområdet är beläget vid knutpunkten mellan Bällstavägen, Karlsbodavägen och Bällstabron, intill Bällstaån som utgör gränsen till Sundbyberg. Närmast Bällstavägen finns idag ett lamellhus i fyra våningar som rymmer butiker och kontor, och intill den en rektangulär byggnadskropp i två och fem våningar som rymmer restaurang och kontor. Större delen av innergården upptas av markparkering. Båda byggnaderna uppfördes på 1960-talet. I kvarterets norra del finns ett friliggande flerbostadshus i fyra våningar som vetter mot Askängsbacken. Byggnaden uppfördes under 1940-talet i en enkel men tidstypisk stil. Framför huset ned mot ån finns en uppvuxen trädgård. Norr om kvarteret finns en båtklubb med upplagsplats för fritidsbåtar. Längs med Bällstaån sträcker sig en strandpromenad som vid båtklubben viker av från stranden och går bakom upplagsområdet.

Natur

Mariehäll är idag en av de stadsdelar i Stockholm som har sämst parktillgång och parkstandard. I planområdets omedelbara närhet finns strandpromenaden längs med Bällstaån, som är en viktig tillgång för hela Mariehäll. Både på Stockholmsidan och Sundbybergssidan planeras det för sammanhängande gångstråk utmed ån, från Solvalla och Annedal och ner till Ulvsundasjön. Planområdet består idag av två tomter med olika förutsättningar beroende på

befintlig användning. Gården på fastigheten Margretero 6 och 7 består främst av hårdgjord mark i form av markparkering, medan gården på fastigheten Margretero 5 domineras av en uppvuxen fruktträdgård. Norr om kvarteret ligger ett upplagsområde för fritidsbåtar.

Service och kommunikationer

Inom en kilometer från planområdet finns ett rikt serviceutbud i handelsområdet vid Bromma flygplats och i Sundbybergs centrum med butiker och annan service. Idag finns fyra förskolor i stadsdelen inom 1 kilometers avstånd, medan skolbarnen skjutsas ca 3 kilometer till Sundbyskolan. I planeringen för det intilliggande området Annedal ingår en skola F-5 och ett antal nya förskolor. Det stora antal bostäder som planeras i stadsdelen ger också underlag för utökad närservice.

Med ca 800 meter till Sundbybergs centrum som trafikeras av pendeltåg och tunnelbana har planområdet ett mycket gott kollektivtrafikläge. Bussar stannar på Bällstavägen alldeles intill planområdet och ansluter till Sundbybergs station, Spånga station och Alvik. Förlängningen av tvärbanan via Karlsbodavägen, Bällstabron och vidare till Sundbyberg och Solna planeras stå färdig år 2011. En hållplats föreslås strax öster om Bällstabron, ca 125 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Kvarteret ligger i en östlig sluttning ner mot Bällstaån. Området närmast Bällstaån har dålig stabilitet och utgör ett riskområde för skred. Närmast markytan finns fyllnadsjord innehållande i huvudsak grus och sand. Mäktigheten varierar mellan 0,5-1 meter. Under fyllnadsjorden finns gytta vilken underlagrats med lera med en mäktighet av 2-13 meter. Ju närmare ån desto större är lermäktigheten. Under leran finns morän och berg. Grundvattnets nivå styrs i hög grad av Mälarens nivåvariationer och varierar vanligtvis mellan 0 - +1 meter. Högre trycknivåer och artesiskt grundvatten kan tidvis förekomma under nederbörds- och snösmältningsperioder. I samband med planerade arbeten måste stabiliteten förbättras.

Befintliga byggnader är grundlagda med pålar, plintar och grundläggning på avsprängt berg och nybyggnation bör grundläggas i princip på samma sätt som befintlig. Nivåskillnaderna mellan grovschaktbotten och marken längs Bällstavägen är så stora att provisoriska stödkonstruktioner kommer att behövas under byggtiden för att vägen ska kunna hållas farbar till full bredd.

PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att de befintliga byggnaderna inom kvarteret Margretero rivs och ersätts med fyra byggnader i varierande våningsantal från 4-9 våningar, en lägre byggnad med stadsradhus närmast Bällstaån samt en förskola innehållande tre avdelningar. Totalt omfattar projektet ca 130 lägenheter. Föreslagen bebyggelse har givits en gestaltning som bygger på stadsdelens karaktär med blandad bebyggelse och fristående hus. Inom bostadshusen ges även möjlighet till att inrymma verksamhetslokaler för förskola och omsorg. Mot Bällstavägen planeras för lokaler för centrumändamål, såsom handel och andra publika verksamheter. Med föreslagen utformning kan ett parkeringsantal motsvarande 1,0 plats/lägenhet anordnas i garage under den

planterade gården. Gården ansluter till omkringliggande gator och strandpromenaden längs Bällstaån med portik, trappor och terrasseringar.



Situationsplan över kv. Margretero. Illustration Joliark.

Mot Bällstavägen placeras en lång byggnad i fem våningar som följer gatans lutning och avslutas med en högre del (sju våningar) vid brofästet, som annonserar kvarteret mot Bällsta bro och Sundbyberg. På gården, parallellt med Bällstavägen, ligger ytterligare två huskroppar som varierar från fem till sju våningar. Dessa länkas samman med en envåningsbyggnad som inrymmer en förskola. Mot Bällstaån placeras en lägre huskropp med stadsradhus i två våningar mot gården och en ytterligare souterrängvåning mot ån. Kvarteret avslutas med en byggnad mot parken och båtklubben i norr i fyra respektive nio våningar mot gården. De högre huskropparna är placerade vinkelrätt mot de befintliga bostadshusen på motsatt sida av Askängsbacken för att inte sluta gaturummet och blockera utsikten ner mot Bällstaån. Husen är grupperade och varierar i våningsantal på ett sätt som släpper ner solljus på fasaderna och öppnar upp för utblickar mot vattnet. Byggnadernas fasader föreslås utföras i puts alternativt genomfärgad minerit i olika ljusa nyanser med accentuerande fasaddelar i trä och glas. Balkonger och terrasser placeras mot gård i lägen som medger utblickar mot ån och goda ljusförhållanden. I kvarterets hörn mot

Bällstavägen och Askängsbacken respektive Bällsta bro och Karlsbodavägen planeras för lokaler för handel och publika ändamål.



Perspektiv från Bällstabron. Illustration Joliark.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen blir det första man möter i stadsdelen Mariehäll vid genomfart från Sundbyberg. De höga gavlarna mot vattnet blir framträdande i stadsrummet samtidigt som de kontrasteras av den lägre radhusbebyggelsen och det intilliggande parkrummet. Från Bällstavägen finns möjlighet att gå igenom en portik ner på gården och därifrån vidare via en av de två trapporna ner till strandpromenaden och Bällstaån. Gården måste delvis vara körbar för sopbilar, brandbilar och angöring till vissa av lägenheterna. Resten av gården ska göras så grön som möjligt.



Perspektiv från Karlsbodavägen. Illustration Joliark.

Norr om kvarteret finns en gångväg och en båtklubb som har vinterupplag och bryggor i anslutning till Bällstaån. För att effektivisera markanvändningen i området överförs delar av intilliggande parkmark och kvartersmark för upplagsändamål till bostadskvarterets tomtmark. Norr om bostadskvarteret anläggs en ny park och en ny strandpromenad mellan båtklubben och

Bällstaån. Befintlig upplagsyta för båtar omdisponeras och minskas samt ges byggrätt för befintlig klubbhuslokal och brygganläggning.

Parkering och angöring

Parkering till bostäderna anordnas i garage under gården med infart från Askängsbacken via en ny kvartersgata. Med föreslagen utformning av garageplan kan parkeringsplatser motsvarande 1,0 plats/lägenhet anordnas, vilket med föreslagen lägenhetsfördelning motsvarar ca 130 platser. Från garageplanet har man direkt entré till flertalet trapphus. De trapphus som ej är förbundna med garageplan angörs via gården. Radhusen har entré till garageplanet via en sluss i souterrängplanet. Handikapplats kan anordnas i garage inom 10 meter från trapphusentré. Delar av gården måste vara körbar för sopbilar, brandbilar och angöring.

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen delvis tar befintligt parkstråk som förbinder strandpromenaden med Askängsbacken i anspråk. Detta parkstråk flyttas norrut och ett nytt parkstråk längs med Bällstaån och båtklubben anläggs. På grund av de låga marknivåerna och dåliga markförhållandena föreslås det nya parkstråket delvis gå på bryggor förbi båtklubben. Norr om den nya bebyggelsen och i direkt anslutning till strandpromenaden och Bällstaån anläggs en ny mindre park med trädplanteringar och buskar samt möblering i form av sittbänkar. Längs strandpromenaden föreslås även kompletteringar med nya träd och buskar.

Föreslagen gårdsutformning bygger på stora gröna ytor med planteringar av lägre växtlighet i de olika gårdsrummen. Delar av gården kommer dock att behöva hårdgöras för att vara körbar. Trappor och terrasseringar tar upp nivåskillnaden mellan gård och strandpromenad. Ett bevarande av befintlig trädgård på Margretero 5 kommer inte att vara möjligt i och med anläggandet av nytt garageplan under gården.

Båtupplag och vattenområden

Genom planläggning av upplagsområdet för båtar kan stöd ges för befintlig byggnad för båtklubbens verksamhet och befintliga bryggor i detaljplan. Planförslaget innebär även att enklare förråd med lätt konstruktion får uppföras inom område med ledningsrätt för underjordiska ledningar. Båtklubbens uppläggningsområde minskas något i och med anläggandet av den nya parken och strandpromenaden, samtidigt förskjuts området något västerut. För att åstadkomma en god hushållning av marken föreslås att upplagsytan för båtar delas in i två områden där den södra delen ges dubbelt utnyttjande. Den norra delen föreslås således fungera som båtupplagsområde året om, medan den södra delen på vintern används för båtupplag och på sommaren för rekreation för allmänheten. På så sätt kan den föreslagna intilliggande parken utökas säsongvis till att även innefatta delar av båtuppläggningsområdet. Förutom möjligheten att vistas på platsen ges möjligheten att plantera viss växtlighet, sätta ut soffor och bänkar samt bedriva mindre caféverksamhet. Det dubbla utnyttjandet av upplagsområdet ställer i sin tur krav på iordningställande av marken, utformning av staket/avskärmning m.m. vilket avses klargöras i avtal mellan staden och båtklubben.

Tillgänglighet

Alla lägenheter ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Planområdet rymmer stora höjdskillnader och de största skillnaderna återfinns i kvarterets södra del. Höjdskillnaderna tas upp med trappor som förbinder gården med Bällstavägen, Askängsbacken och strandpromenaden. Tillgänglig förbindelse från Bällstavägen till gården sker via hiss, som även har förbindelse till garageplan, och från Askängsbacken via gården. Angöring är möjlig inom 10 meter till alla entréer och handikapplats kan anordnas inom 10 m till hiss i garage. Planförslaget möjliggör att huvuddelen av kvarterets trapphus kan ha direkt tillgänglighet till garageanläggningen. Strandpromenaden och anslutningar till denna utförs med en lutning om max 1:20.

Renhållning

För bostädernas mest frekventa avfallsfraktioner anläggs ett mobilt sopsugsystem. Sopnedkast bör förläggas till trapphusens entréplan alternativt förläggas på gård inom max 30 m avstånd. Övriga avfallsfraktioner hanteras i traditionella soprum inom kvarteret. Sopbil ska kunna angöra inom 10 meter från soprummen.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till fastigheten och inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs. De nya bostadshusen avses anslutas till fjärrvärme. Befintliga ledningar inom fastigheten Margretero 5 och norr om kvarteret kan komma att behöva flyttas.

Dagvatten

Eftersom marken består av lera och nästan hela kvarteret kommer att bebyggas är det svårt att åstadkomma lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet från området kommer främst från byggnadernas tak och den överbyggda gården, som kommer att ha en mycket låg trafikering. Garaget under gården utförs tätt. Föroreningsgraden i dagvattnet kommer således vara mycket låg. Byggherren får inte heller genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Mot bakgrund av detta bedömer stadsbyggnadskontoret, i linje med stadens dagvattenstrategi, det som rimligt att dagvattnet från området avleds direkt Bällstaån, vars flöde i huvudsak består av dagvatten. Det är önskvärt att dagvattnet silas igenom en mindre vegetationsyta invid åkanten.

Brand och säkerhet

Den överbyggda gården kommer att vara körbar för räddningsbilar. Där utrymning inte är möjlig från gården kan räddningsväg ordnas från Askängsbacken. Avståndet mellan uppställningsplats för brandfordon och lägenhet som ska utrymmas med bärbara stegar får högst vara 50 meter. Dessa lägenheter får inte vara ovan 11 meter (4 våningar). Förslaget nio våningshus utförs med tr2-trapphus eller dubbla invändiga förbindelser i de övre våningsplanen.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planen möjliggör bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark. Planen strider inte mot gällande översiktplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Stockholm stad har som policy att alltid göra en beskrivning av konsekvenserna för miljön till alla detaljplaner, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. De väsentligaste frågorna för denna detaljplan bedöms vara trafikbuller, påverkan på trädgård och strandmiljö, översvämningsrisk, solförhållanden, markföroreningar samt luftkvalitet. Dessa frågor beskrivs nedan samt i en för planen särskild upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

Trafikbuller

De främsta bullerkällorna för planområdet är trafiken på Bällstavägen med en trafikvolym om 18 000 fordon/årsmedeldygn, Bällstabron med 24 000 fordon/årsmedeldygn och Karlsbodavägen med 12 000 fordon/årsmedeldygn. Planerad framtida dragning av tvärbanan längs Karlsbodavägen och Bällstabron beräknas ej påverka bullersituationen.

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är:

- En ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dB(A) inomhus.
- En maximal ljudnivå om högst 70 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dB(A) inomhus nattetid.

I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

För att underlätta tillämpningen vid planering har staden och länsstyrelsen år 2000 utarbetat ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall (A och B). Avstegsfall B kan sammanfattas till följande:

- Högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå (kl 22-06) inomhus.
- Samtliga lägenheter ska ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde utomhus vid fasad) för minst hälften av boningsrummen och tyst uteplats om högst 55 dB(A) ekvivalent nivå (frifältsvärde).

Den föreslagna bebyggelsen i kv Margretero kommer vid de mest utsatta fasaderna mot Bällstavägen få upp mot 67 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Den maximala ljudnivån från trafiken blir upp mot 80 dB(A). Därmed överskrider de nationella riktvärdena för trafikbuller. Även fasader ut mot Askängsbacken, och Bällstaån får bullernivåer över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad på byggnadernas gårdssida ligger under 55 dB(A). Vid samtliga byggnader kan uteplatser med högst 55 dB(A) ekvivalent

nivå och 70 dB(A) maxnivå ordnas på gården, för flertalet av lägenheterna även på balkong.

Med den av byggherren föreslagna lägenhetsfördelningen kan avstegsfall B, högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen innehållas för alla lägenheter. Flertalet av lägenheterna klarar även 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla boningsrummen. Med hänsyn till planområdets centrala och attraktiva läge med mycket goda kollektivtrafikförbindelser bedömer stadsbyggnadskontoret att avstegsfall B går att motivera, och att den i planen föreslagna bebyggelsen är acceptabel ur bullersynpunkt.

Trädgård och strandmiljö

Föreslagen bebyggelseutformning närmast Bällstaån medför att strandpromenadens omgivning blir mer sluten och får mindre solljus, men omgivningen blir samtidigt mer välordnad med planteringar m.m. och kommer att uppfattas som tryggare. På fastigheten Margretero 5 finns en uppvuxen fruktträdgård mot Bällstaån som kommer att försvinna. För att ersätta de förlorade grönvärderna föreslås den sydöstra delen av båtklubbens arrendemark planläggas och iordningställas som parkmark. Parken som ligger i östlig sluttning mot Bällstaån föreslås planteras med träd och lägre växtlighet. Strandpromenaden ges även en ny sträckning längs Bällstaån. Denna sträckning föreslås delvis gå på bryggor då marknivån är mycket låg och marken har dålig stabilitet. Bryggorna för strandpromenaden avses i sin tur kopplas till båtklubbens befintliga bryggor för att minimera ingreppen vid strandlinjen. Sammantaget innebär dessa åtgärder ett tillskott av parkmark och platser för rekreation intill Bällstaån.

Översvämningsrisk

Högsta dimensionerande flöde för Mälaren är +2,30 i höjdsystemet RH00. Bällstaån förväntas statistiskt överskrida denna nivå mer sällan än vart 10 000:e år. 100-årsflödet för Mälaren är +1,30. Ett 100-årsflöde har en återkomsttid på 100 år vilket innebär att sannolikheten för att nivån skall överskridas i Bällstaån under de närmaste 100 åren är 63 %. Sannolikheten att nivån överskrids under de närmaste 50 åren är 39 %. När avtappningsmöjligheterna i Mälaren ökas, genom ombyggnad av Slussen och Södertälje kanal, kommer den högsta dimensionerande nivån kunna sänkas till +1,30, vilket således motsvarar nuvarande nivå för 100-årsflöde.

Inom planområdet ligger samtliga entréer och lägenhetsgolv i den föreslagna bebyggelsen över nivån +2,30. Den enda golvnivån som ligger under denna nivå är golvnivån för garageplan som ligger på +1,9, vilket ändå ger en marginal på +0,6 till Bällstaåns 100-årsflöde. Mot bakgrund av detta bedömer stadsbyggnadskontoret att översvämningsrisken är acceptabel.

Solförhållanden

De fyra högre huskropparnas placering och våningsantal innebär att relativt goda ljusvärden kan fås på gård under sommarhalvåret. Den planerade parken norr om kvarteret får sol på förmiddagarna, på sena eftermiddagar samt om kvällen. De flesta lägenheter är genomgående och kommer att ha en sida med goda ljusförhållanden. Ett mindre antal lägenheter är enkelsidiga mot norr. Större delen av dessa kompenseras av ett fritt läge och utsikt över Bällstaån, men ett fåtal finns i de lägre våningarna mot gården. Alla lägenheter får balkong, terrass eller uteplats.

Markföroreningar

Det har tidigare funnits en kåkstad inom Margretero 6 och 7 innan det ersattes av nuvarande bebyggelse på 1960-talet. Inom Margretero 5 finns det inga uppgifter om någon verksamhet innan bostadshuset uppfördes. De ytor som inte varit bebyggda inom Margretero 6 och 7 har varit asfalterade sedan 1960-talet. Fältanalyser i asfalten tyder på låga halter PAH. Provtagning i den nordvästra delen av planområdet och centralt i området visar att fyllningsjorden och den gyttjiga jorden i enstaka prover innehåller koppar, bly och cancerogena PAH i halter överstigande mindre känslig markanvändning, samt kadmium och zink i halter överstigande känslig markanvändning. Föroreningarna kan delvis ha sitt ursprung i bottenfärger för båtar och därför finns en risk att marken även innehåller tributyltenn (TBT).

Marken behöver fyllas ut och därmed blir föroreningar i marken otillgängliga för mänsklig exponering. Direkt kontakt med förorenade skikt kommer inte att vara aktuellt och ingen odling eller dricksvattenuttag kommer att ske inom området. Risken att människor ska exponeras för föroreningarna bedöms därför som obefintlig. Om projektet medför att förorenade massor behöver schaktas ut, krävs särskild hantering enligt av Miljöförvaltningen godkänt kontrollprogram. Ytterligare provtagning kommer att krävas och beroende på halten av föroreningar kan antingen massorna återanvändas under huskroppar, hårdgjorda ytor eller under lager med matjord alternativt skickas på deponi. Risken för mänsklig exponering bedöms vara försumbar.

Eftersom att metallerna och PAH-föroreningarna är hårt bundna i marken bedömer stadsbyggnadskontoret att de inte utgör någon risk för miljön. Risk för utläckage till Bällstaån bedöms som låg.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas, förutom av den generella bakgrundsluften, framförallt av avgasutsläpp från trafiken på Bällstavägen och Bällstabron. Enligt SLB-analys beräkningar ligger kvävedioxid- och partikelhalterna längs Bällstavägen och inom planområdet under miljökvalitetsnormerna och planens genomförande bedöms inte medföra risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm.

Medverkande

Planförslaget har utarbetats av Victor Hoas Ströman på stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning med medverkan av byggherren Matthiola och deras arkitekt Johanson Linnman arkitekter. Miljöredovisning har utarbetats av Tyréns.

Peter Jacobsson
Planchef

Victor Hoas Ströman
Planhandläggare