

Handläggare
Tua Sandberg
Telefon 08-508 27190**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Gjutmästaren 6 i stadsdelen Ulvsunda industri- område (idrott, kontor, handel, hotell samt besöks-och icke störande verksamheter mm)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Monika Joelsson Vestlund
t.f. stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Karin Norlander
t.f. avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planeringen av Gjutmästaren 6 är första etappen av flera som syftar till att utveckla platsen till en central mötesplats i stadsutvecklingsområdet Norra Ulvsunda. Detaljplanen möjliggör nya användningar i befintliga byggnader med bland annat idrott och rekreation, detaljhandel, kontor, hotell och icke störande verksamheter. Planen säkerställer även områdets höga kulturhistoriska värden samt flera nya gång- och cykelstråk, en bilkoppling och två nya parker i områdets södra del. Fastigheten ägs av St Eriks Markutveckling Ab.

Planområdet har flera miljötekniska utmaningar. Tidigare verksamheter har förorenat marken, varför vissa delar av området behöver saneras. Eftersom huvuddelen av området idag är hårdgjort behöver varje etapp säkerställa förbättrad hantering av områdets dagvatten, översvämnings- och skyfallsfrågor. Dessa miljöfrågor har beskrivits i en miljökonsekvensbeskrivning parallellt med planprocessen.

Under granskningen har alla remissinstanser tillstyrkt planförslaget, men framfört synpunkter på detaljutformningen gällande bevarande och varsamhet, omfattning allmän plats, utredning av trafikfrågor,

*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR,
granskningsutlåtande GDPR samt MKB*

föreningar, översvämning och dagvattenhantering, kajgatans hållfasthet, tillgänglighet och strandskyddets omfattning. De flesta sakägare och övriga boende som gett synpunkter vill att matbutik, kommersiell och rekreativ service tillgodoses i genomförandet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till detaljplanen, som bidrar med flera strategiska funktioner och kopplingar i stadsdelen i enlighet med översiktsplanen.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen för Gjutmästaren 6 syftar till att tillvarata områdets höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen till en central mötesplats för idrott och andra besöksanläggningar samt möjliggöra kontor, handel, hotell och icke störande verksamheter. Syftet är även att tillgängliggöra dessa med nya gång- och cykelstråk och en bilkoppling. I denna första planetapp för Bällsta Hamn förverkligas även två parker i planområdets södra del.

Bakgrund

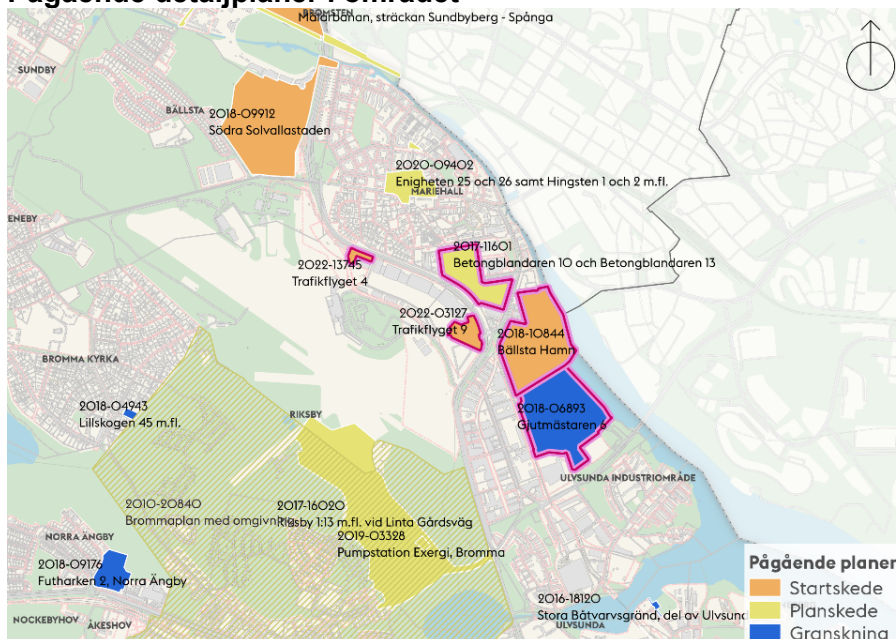
Visionen och stadsbyggnadsprinciperna för Bällsta hamn har redovisats i ett gemensamt Start-PM där området föreslås få nya gator, parker och torg. Kvarteren är slutna mot bullerkällorna vid Bromma Flygplats samt Ulvsundavägen och öppnas ut mot Bällstaviken för att ge siktlinjer, ljusinsläpp och luftighet mot strandparken och vattnet. Smältvägen utvecklas som områdets huvudgata och kopplar ihop Bällsta Hamns norra och södra delar.

Denna planetapp omfattar enbart fastigheten Gjutmästaren 6 i den sydöstra delen av Ulvsunda industriområde. Tvärbanans teknikhus ingår ej. Planområdet avgränsas i norr av Gjutmästaren 4 och 5, i söder mot naturmark och parkeringsytor invid Huvudstaleden, i väster mot tvärbanan och i öster mot Bällstaviken. Planområdet omfattar cirka 14 hektar (138 400 kvm).



Strukturskiss från Start-PM för Bällsta Hamn kompletterad med Gjutmästaren 6 & 9:s samrådsförslag. Det f.d. bryggeriets huvudbyggnad, Gjutmästaren 6, markerad med röd ring.

Pågående detaljplaner i området



Ett flertal pågående planprojekt pågår i närområdet:

- Ballsta hamn, (dnr 2018–10844). Pågående planläggning för bostäder, verksamheter/kontor samt ny grundskola och förskolor.
- Betongblandaren 10 m fl. i stadsdelen Mariehäll (dnr 2017–11601). Pågående planläggning för bostäder, verksamhetslokaler, kontor, förskola samt högstadieskola.
- Enigheten 25 och 26 samt Hingsten 1 och 2 m fl. (dnr 2020–09402) Pågående planläggning för bostäder, skola och park.
- Riksby 1:1 (dnr 2017–16020). Pågående planläggning för bostäder, skola, förskola, kontor, verksamheter, handel och idrott.
- Södra Solvallastaden, (dnr 2018–09912). Pågående planläggning för bostäder, verksamheter, skola och entréfunktion till Solvalla arena.
- Ballsta IP, (dnr 2017–06421). Planen har nyligen antagits.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Gutmästaren 6 omfattas av:

- stadsplan 6722, fastställd 1967, som huvudsakligen omfattar kvartersmark med industri (J) som markanvändning.
- stadsplan 7007 fastställd 1968, som omfattar parkeringsytan i södra delen.
- stadsplan 6371 fastställd 1964, som omfattar den södra delen av vattenområdet
- stadsplan 3757A fastställd 1951, som omfattar den norra delen av vattenområdet.

- detaljplan DP2007-36057, som vann laga kraft 2009, som omfattar vändplatsen i slutet av Masugnsvägen samt en mindre del av Gjutmästaren 6 i sydöst
- Detaljplan DP2016-18325, som vann laga kraft 2018 och omfattar tvärbanans teknikhus i den västra delen av planområdet.

Markägo förhållanden

Gjutmästaren 6 ägs av Fastighets AB G-mästaren, som i sin tur ägs av St Eriks Markutveckling AB.

Relaterade beslut och styrande dokument**Riksintressen**

Fastigheten berörs av riksintresse för Bromma Flygfält, vars riksintresseprecisering från 2015 anger flygplatsens markanspråk och olika typer av influensområden, bl.a. gällande höjder och buller.

Översiktsplan

Ulvsunda industriområde är i översiktsplanen utpekade som område med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Delarna närmast Bällstaviken, som inte påverkas av flygbuller, bedöms kunna omvandlas till blandad stadsbebyggelse med stort inslag av bostäder och mindre icke-störande verksamheter, liksom nya parker, torg och en sammanhängande strandpark längs med Bällstaviken.

I Ulvsunda industriområde och Mariehäll saknas idag skolor samt platser för kultur och idrott och med nya bostäder behöver mark reserveras för detta. Nya mötesplatser med närservice, kultur och idrott behöver också skapas. De delar av industriområdet som påverkas av flygplatsens bullerbegränsningar kan vidareutvecklas och bidra med arbetsplatser och verksamheter.

Stockholms byggnadsordning

Gjutmästaren 6 är en del av Ulvsunda industriområde, som har en stadsbyggnadskaraktär av verksamhetsområde med en relativt heterogen bebyggelse från olika epoker på 1900-talet. Planstrukturen karaktäriseras av rationalitet och verksamheternas behov av framkomlighet och logistik. Områdena är ofta storskaliga och inhägnade och skapar barriärer i stadsväven. Enligt byggnadsordningen ska potentialen i området tas tillvara bl.a. genom att ta stöd i befintliga karaktärsskapande byggnader och miljöer.

Program

Stadsbyggnadskontoret påbörjade år 2008 ett program för del av Ulvsunda industriområde som avbröts år 2012 p.g.a. Bromma Flygplats riksintresseprecisering. År 2015-2017 gjorde

stadsbyggnads- och exploateringskontoren en förstudie över Bällsta Hamnsområdet, vars stadsbyggnadsprinciper redovisades i områdets gemensamma Start-Pm 2017.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämndens inriktningsbeslut för Gjutmästaren 6 och 9 togs den 13 juni 2019.

Nuvarande förhållanden

Gjutmästaren 6 har spår från tre kulturhistoriskt viktiga skeden – förhistoriens fornminnen, 1600–1800-talets odlingslandskap, 1800-talets kommunikationer på vatten och storbryggeriets industriella verksamhet. Fastigheten är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att den är synnerligen värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Bebyggelsestrukturen i området är splittrad med en svag relation till både omgivande gator och vattenrummet. Byggnaderna utgör solitärer, som utgår från verksamheternas funktioner och marken domineras av hårdgjorda ytor och stängsel. Kollektivtrafikläget till området är bra med stombussar och tvärbanan intill fastighetsgräns, vilket innebär närhet till tvärbanans Kista- och Solnagrenar, liksom tunnelbana och pendeltåg i Sundbyberg och Solna.



Snedbild med det f.d. storbryggeriet på Gjutmästaren 6 markerat med röd cirkel.

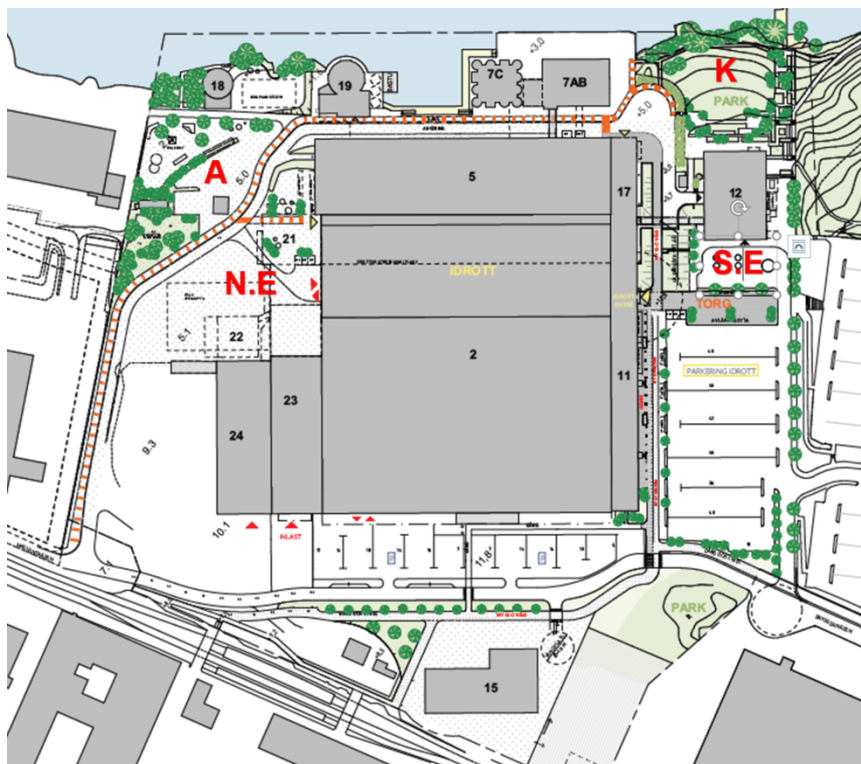
Planområdet har flera svåra miljötekniska utmaningar då tidigare verksamheter har förorenat marken som delvis behöver saneras. Eftersom huvuddelen av området är hårdgjort behöver varje etapp

säkerställa en förbättrad hantering av områdets dagvatten, skyfalls- och översvänningsfrågor. Risker i området utgörs huvudsakligen av passagen över tvärbanan, men även påsegling invid befintlig kaj, flygtrafiken vid Bromma flygfält samt transport av farligt gods till Solnaverket både på Bällstaviken och Huvudstaleden.

Planförslaget

Planens innehåll

Aktuell detaljplan syftar till att utveckla Gjutmästaren 6 till en central mötesplats för idrott och rekreation samt kontor, handel, hotell och icke störande verksamheter i enlighet med syftet för stadsutvecklingen i Bällsta Hamn. Planen syftar även till att värna och säkerställa planområdets höga kulturhistoriska värden och förbättra områdets bristfälliga kopplingar. För att kunna omvandla det hårdgjorda industriområdet till en del av ett större blandstadsområde krävs tillgång till kvalitativa gröna ytor med rekreativa och ekologiska funktioner. I planen fastställs två nya parker och flera gång- och cykelkopplingar som ingår i den planerade, sammanhängande strandparken vid Bällstaviken. Även en bilkoppling mellan Masugnsvägen och Bryggerivägen möjliggörs. Samrådsstrukturen utgör fortsatt områdets långsiktiga målsättning, där aktuell detaljplan utgör Bällsta Hamns första planetapp.



Illustrerad situationsplan inkl. husnummer på Gjutmästaren 6.

Arkitektonisk idé

Bryggeriets stadsbild mot Bällstaviken och stadslandskapet har prioriterats i planen. Samtliga delar med höga kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden bevaras. Även utjämningsmagasinets grundkonstruktion avses bevaras som en sittplats i den norra delen, men själva byggnaden rivs (hus 18). Den centrala rumsligheten med park och den södra entréplatsen vid det f.d. bryggeriets huvudkontor och dubbla axlar från vattnet bevaras och förtydligas (S.E vid hus 12), liksom kopplingarna till kajstråket och kontorsparken (K). Platsen öppnas upp när senare byggda delar i norr rivs (hus 21, 22) för att förstärka det f.d. bryggeriet som Bällsta Hamns stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt viktigaste motiv. Därmed även områdets orienterbarhet vid idrottscentrets norra entréplats (N.E).



Vid Bällstaviken möjliggörs ett gångstråk, nya bryggor och exempelvis en bastu.

En aktivitetsplats (A) med ett gång- och cykelstråk (röd-viträndig markering) på kvartermarken i norr möjliggörs mellan vattnet och stationen och bildar ett bärande rekreativt samband vid Bällstaviken. De rekreativa funktionerna med park, kajstråk, bastu och bryggor, blir attraktiva målpunkter vid vattnet. När framtida etapper genomförs blir kajstråket en del av Bällsta Hamnsområdets sammanhängande strandpark och den nya entrézonen (N.E.) ett fondmotiv för Smältvägen vid idrottscentrets norra entréplats.



Aktivitetsplatsen och entréplatsen i norr förtydligar idrottscentret som målpunkt och Bällsta Hamns stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt viktigaste motiv.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planområdet ligger direkt invid tvärbanan som förbinder platsen med stadsdelar av olika karaktär söder och norr om planområdet. Detaljplanens breda innehåll av idrott, rekreation, handel och kontor förväntas därför bidra till att platsen blir en regional målpunkt för människor från olika delar av Stockholmsregionen. Detaljplanen skapar därför goda förutsättningar för att människor i olika åldrar, från olika platser, med olika intressen och behov ska kunna få dessa tillgodosedda inom området. Både rekreativa funktioner som exempelvis idrott, kultur och andra besöksanläggningar stärker de sociala banden i denna del av staden.

Trygghet

Kajstråket kan, med föreslagna uppglasade lokaler i entréplanet och våningarna ovanför bidra till ökad trygghet i den framtida stadsmiljö som byggnaderna kommer att ingå i.

Jämställdhet

Detaljplanens olika målpunkter i form av både parker, kajpromenad, idrott och övriga besöksanläggningar bidrar sannolikt till att människor från olika delar av staden kommer att röra sig i det offentliga rummet under olika tider på dygnet. Detta har positiva effekter på jämlikhet, trygghet och samspel människor emellan.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen möjliggör ett flertal funktioner som stärker områdets näringsliv och kompetensförsörjning, bl.a. olika typer av icke

störande verksamheter, handel, kontor och hotell. De rekreativa besöksfunktionerna möjliggör även ytor för rekreativa näringar och kulturutövare.

Kulturmiljö i en växande stad

Detaljplanen innebär att såväl yttre miljö som bebyggelse kommer att genomgå förändringar. Flera av de föreslagna ändringarna innebär att det kulturhistoriska värdet minskar på objekt eller detaljnivå. En omvandling enligt planen kan vara fördelaktig även sett ur kulturmiljösynpunkt eftersom det möjliggör ett mer storskaligt återbruk av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stora bebyggelsevolymerna ges ett långsiktigt skydd i detaljplan. Att befintliga byggnader och platser med höga kulturhistoriska värden bevaras och återbrukas bidrar till förståelse för områdets historia.

En utveckling av området möjliggör ett bevarande av det före detta bryggeriet som fysisk form i stället för att delar måste rivas på sikt, exempelvis som en följd av bristande underhåll. Detaljplanen säkrar att det tidigare bryggeriet kan leva vidare både som symbol och stadsbyggnadselement. Kulturhistoriskt värde och känslighet för förändring har vägts mot andra samhällsintressen, till exempel funktionskrav och fastighetsekonomi. Detaljplanen innebär en måttfull utveckling och möjlighet till återbruk av merparten av det gamla bryggeriets kulturhistoriskt värdefulla yttre och inre delar.



Kontorsparken och bebyggelsevolymerna mot Bällstaviken bevaras.

Arkitektur och gestaltning

En genomgripande ombyggnad av de tre stora volymerna mot vattnet i enlighet med förslaget påverkar påtagligt dessa byggnaders arkitektoniska värden. Sett till den komposition av volymer som idag är påtaglig i stadsbilden mot Bällstaviken kommer inte skillnaden efter genomförandet att vara stor. Det ökade antalet fönster kommer särskilt efter mörkrets inbrott att vara en skillnad mellan den industriella epokens slutenhet och mörka framtoning, där samma volymer kommer att inrymma ny delvis utåtriktad verksamhet. Den utökade fönstersättningen och de föreslagna

entréerna kommer att förtydliga det f.d. Prippsbryggeriet som Bällsta Hamnsområdets nya identitetsmarkör.

Trafik och mobilitet

Detaljplanen innebär att flera transportintensiva verksamheter och tunga transporter knutna till pågående bygghandel minskar. Den totala trafikmängden på Bryggerivägen bedöms minska med de nya verksamheterna och den föreslagna regleringen av befintlig parkering. Även de nya separata gång- och cykelstråken bidrar till trafiksäkrare och tryggare kopplingar till och genom området.

Detaljplanen bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglig angöring och parkering samt de nationella riktlinjerna för lutning på gångvägar och cykelbanor. Vid rampen mellan huvudbyggnaden och kontorshuset, där det finns en stor nivåskillnad med befintliga entréer blir det svårt att klara tillgängligheten. Orienterbarheten och viktiga samband förstärks genom att avskärmande bebyggelse rivs samtidigt som nya trädrader och siktlinjer tillskapas vid gångstråken.



Nya gång- och cykelstråk fastställs från tvärbanan till idrottscentrets entréer.

Grön och vattennära stad

Detaljplanen säkrar och bidrar med flera viktiga ekosystemtjänster. I planen fastställs befintlig grönstruktur vid Pripps kontorspark vid Bällstaviken och fornminnet vid Bryggerivägen som park. Syftet är att stärka och tillgängliggöra kontorsparken och strandpromenaden som målpunkter. Fornminnet med ekar i planområdets sydvästra del skyddas och blir en park, vars utbredning utgår från åkerholmen och den historiska platsen med fornlämningen. Även strandvegetation med påtagliga naturvärden och befintliga alléer skyddas.

I planen förslås dagvattenåtgärder för samtliga avrinningsområden, vilka förbättrar fördröjningen och reningen av de hårdgjorda ytorna

varmed belastningen på recipienten avsevärt minskar. Samtliga åtgärder föreslås invid de inplanerade gång- och cykelstråken och medför även stadsbildsmässiga och rekreativa värden med trädplanteringar i grönstråk med skelettjordar. Då detaljplanen inte innebär nya byggrätter eller ändringar av befintliga marknivåer, kommer Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering inte kunna uppnås i denna första etapp. Planbestämmelser med krav på dagvattenrening har lagts in i planen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Detaljplanen rymmer ett brett innehåll av idrott och rekreation. Även föreslagen aktivitetspark på kvartersmarken i norr möjliggör olika typer av utomhusaktiviteter, liksom kontorparken och kajstråket, som utgör en del av Bällstavikens planerade, sammanhängande strandpromenad. Dessa möjliggör attraktiva målpunkter för barn och unga, som i dialog påtalat att de saknar parker, grönområden, idrott och aktivitet i Mariehällsområdet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet har föroreningar i mark, grundvatten och porluft. Uppmätta halter i porgas och inomhusluft understiger tillämpbara riktvärden. Någon risk för människors hälsa av aktuella föroreningar bedöms därför inte efter sanering. Planen försvårar heller inte att miljökvalitetsnormerna för Bällstaviken kan uppnås. I detaljplanen finns bestämmelser om villkor för startbesked.

För skyfall innebär detaljplanen att höjdsättningen generellt bevaras, liksom rinnvägar och riskområden. Föreslagna grönstråk med skelettjordar, i nedsänkta diken längs gång- och cykelstråken i den sydvästra delen av planområdet, bedöms minska risken för översvämning jämfört med idag. De föreslagna gång- och cykelkopplingarna samt det kollektivtrafiknära läget bedöms även ge en positiv påverkan på utsläppsnivåer eftersom många kan åka kollektivt till och från målpunkterna inom området.

En samlad bedömning av planförslaget är att övriga risker för tvärbanans urspårning, påsegling vid Bällstaviken, olycksrisk invid Bromma Flygfält samt farligt gods på vatten och väg bedöms små och hanterbara. Sammantaget bedöms planförslaget väl uppfylla samhällets krav på säkerhet och skydd mot olyckor.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, tele, el, fiber och gas som finns i anslutning till området ges reservat där behov finns.

Planprocess

Process

Efter samråd har planarbetets omfattning minskats till att enbart omfatta befintliga byggnader och ändrad användning i dessa. Då aktuell detaljplan utgör den första etappen med samma målsättning bedömer kontoret att ny granskning inte krävs.

Planförslaget och dess MKB skickades ut för samråd 29 oktober 2019 till 10 december 2019 och granskning 2 februari 2022 till 1 mars 2022. Både remissinstanser och privatpersoner har generellt varit positiva till planförslaget och områdets långsiktiga utveckling. Samtliga remissinstanser tillstyrker planförslaget men har framfört synpunkter i sak. Framför allt lyfts synpunkter vad gäller detaljutformning av planbestämmelser gällande bevarande och varsamhet, omfattning allmän plats, trafik och parkering, föroreningar i mark, grundvatten och byggnader, översvämning och dagvattenhantering, Kajgatans hållfasthet, upphävande av strandskydd och tillgänglighet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 17 december 2017 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden att den är positiv till att planen möjliggör nya värden och kopplingar i området och underströk vikten att omhänderta fastighetens höga kultur- och naturvärden. Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 19 februari 2020 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

I samband med redovisningen uttalade nämnden att den ser mycket positivt på förslaget som syftar till att omvandla Ulvsunda industriområde till ett nytt attraktivt blandstadsområde. Nämnden påtalade att det är viktigt att planförslaget inrymmer fler användningssätt som möjliggör ett flexibelt nyttjande av byggnaderna över tid. Även möjligheten att utöka den planerade förskolans gård i kommande etapp bör ses över och tillsäkras att gården håller hög kvalitet.

De särskilda synpunkterna har inarbetats i detaljplanen, bl.a. har viktiga kultur- och naturvärden skyddats och breda samt alternativa användningsbestämmelser införts.

Samlade synpunkter

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget: plankartan har förtydligats och reviderats gällande bevarande- och varsamhetsbestämmelser, omfattning av infiltrerbar mark, höjdbestämmelser, markreservat för allmän gång- och cykeltrafik samt fordonstrafik. Även berörda utredningar har kompletterats och reviderats och planbeskrivningen reviderats med anledning av förändringar i planförslaget samt reviderade utredningar. Grundstrukturen i planförslaget ligger fast.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL och i 6 kapitlet i miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Enligt avgränsningen som avstämts och samrått med länsstyrelsen bedöms det nu aktuella planförslaget kunna innebära betydande miljöpåverkan för följande miljö- och hälsoaspekter:

- Föroreningar i mark och vatten
- Hantering av vatten

Aspekterna är behandlade i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning som ingick i plansamrådet och sedan, efter revidering, i granskningen. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett, vilket avstämts efter granskning för områdets första etapp.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen möjliggör nya användningar i f.d. Pripps bryggerier med bland annat idrott, rekreation, detaljhandel, kontor, hotell och icke störande verksamheter samtidigt som detaljplanen säkerställer att kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras. Detaljplanen möjliggör även flera nya gång- och cykelkopplingar, en bilkoppling samt två nya parker, kontorsparken och fornminnesparken i områdets södra delar.

Detaljplanens breda innehåll av funktioner förväntas bidra till att platsen blir en regional målpunkt för människor från olika delar av Stockholmsregionen, då fastigheten ligger i direkt anslutning till tvärbanan som förbinder platsen med stadsdelar av olika karaktär söder och norr om planområdet. Genom föreslagen markanvändning möjliggör planen en stor variation av funktioner som efterfrågats både i dialog med stadens förvaltningar och boende i Mariehäll.

Planområdet har flera miljötekniska utmaningar. Tidigare verksamheter har förorenat marken, varför området behöver saneras. Eftersom stora delar av området idag är hårdgjort och ingår i ett större avrinningsområde behöver varje etapp säkerställa en förbättrad hantering av dagvattnet, liksom hantering av områdets skyfalls- och översvämningsfrågor. Föreslagna åtgärder bedöms medföra förbättringar både gällande föroreningar i mark och dagvatten samt skyfallsrisken mot tvärbanan.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att detaljplanen, som utgör en första etapp i en framtida blandstadsmiljö, bidrar med flera nya, strategiskt centrala funktioner i enlighet med översiktsplanens syfte. Planförslagets innehåll och nya kopplingar möjliggör nya värden för olika målgrupper, vilket främjar en socialt och ekologiskt hållbar stadsdel.

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

SLUT