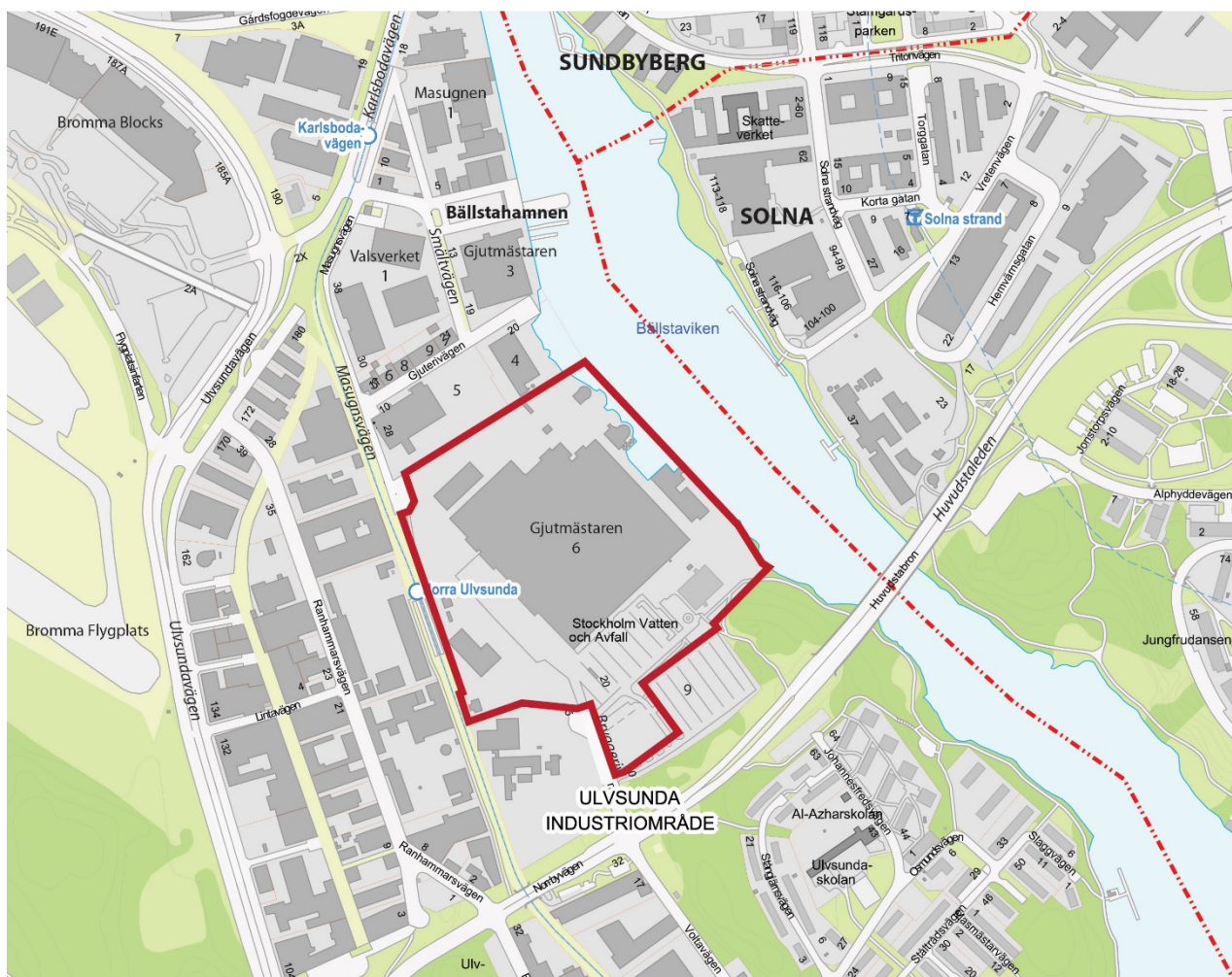


Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Gjutmästaren 6 i stadsdelen
Ulvsunda Industriområde, Stockholm

Dp 2018-06893



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Ulvsunda industriområde är ett av stadens äldsta verksamhetsområden med stora kulturhistoriska och industrihistoriska värden. Fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 rymmer påtagliga spår från tre kulturhistoriskt intressanta skeden – förhistoriens arkeologiska lämningar, 1600-1800-talets odlingslandskap, 1800-talets kommunikationer på vatten och storbryggeriets industriella verksamhet. Att bevara och utveckla dessa värden för att skapa en stark identitet har varit en viktig förutsättning i det aktuella planarbetet.

För att långsiktigt omvandla detta hårdgjorda industriområde till ett attraktivt blandstadsområde föreslås i samrådet en ny gatustruktur samt flera nya parker och torg. För att minska områdets barriärer föreslås även flera nya gång- och cykelkopplingar samt en ny strandpark längs Bällstaviken. Samrådsförslaget, som innebar tät stadsbebyggelse, är fortsatt det långsiktiga målet för området.

Efter samråd har inriktningen för planarbetet ändrats till en successiv, etappvis utveckling av området, där hela fastigheten och samtliga befintliga byggnader ingår och industrifunktionen ersätts av nya användningar. I förslaget ingår inga nya byggrätter.

Planområdet har flera svåra miljötekniska utmaningar. Tidigare verksamheter har förorenat marken, varför området behöver saneras. Eftersom stora delar av området idag är hårdgjort och ingår i ett stort avrinningsområde behöver varje etapp även säkerställa en förbättrad hantering av dagvattnet, liksom hantering av områdets översvämningsfrågor. Dessa frågor hanteras i en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen säkerställer bevarande av tidigare bryggeribyggnader och möjliggör nya användningar i dessa med bland annat idrott, rekreation, detaljhandel, kontor och icke störande verksamheter. Detaljplanen möjliggör även flera nya gång och cykelkopplingar samt två nya parker, den så kallade kontorsparken och fornminnesparken i områdets södra delar.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att planförslaget har övervägande positiva konsekvenser och utgör en första etapp mot en attraktiv framtida blandstadsmiljö med flera nya, strategiskt centrala funktioner i enlighet med översiktsplanens syfte. En omvandling av de östra delarna av industriområdet innebär att stadens rumsliga integration och kontinuitet ökar då Johannesfred och Mariehäll/Annedal länkas samman. De nya kopplingarna och

planförslaget innehåll möjliggör nya värden för olika målgrupper, vilket sammantaget främjar en socialt och ekologiskt hållbar stadsdel.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med Bällsta hamns övergripande planering är att enligt översiktsplanens intention omvandla denna nyare del av Ulvsunda industriområde till en blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor samt att säkerställa funktioner som skola och förskolor.

Den nu aktuella detaljplanen för fastigheten Gjutmästaren 6, första etappen av planläggningen i Bällsta Hamn, syftar till att tillvarata områdets höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utgående från dess specifika förutsättningar till en central mötesplats för idrott och kultur, kontor, hotell, handel och icke-störande verksamheter.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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 den förslagna avgränsning som avstämts med Länsstyrelsen bedöms det nu aktuella planförslaget kunna innebära betydande miljöpåverkan för följande miljö- och hälsoaspekter:

- Föroreningar i mark och grundvatten
- Hantering av vatten

Eftersom bostäderna utgår från planförslaget utgår även den tidigare MKB-frågan om buller. Även frågan om grönstruktur och biologisk mångfald utgår, då planförslaget endast befäster befintliga, gröna ytor på kvartersmark som park.

Tidplan

Planprojektet genomförs med utökat förfarande. Tidplanen är:

Start-Pm:	2017-12-14 (Gjutmästaren 6 & 9 + Bällsta Hamn)
Samråd:	2019-10-29 t.o.m. 2019-12-10
Redogörelse efter samråd:	2020-03-19
Granskning	2022-02-02 t.o.m. 2022-03-01
Godkännande SBN	Q4 2022
Antagande KF	Q1 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Riksintressen	9
Strandskydd	9
Tidigare ställningstaganden	10
Förutsättningar	12
Natur	12
Geo- och markmiljötekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden och dagvatten	20
Stads- och landskapsbild	23
Kulturhistoriskt värdefull miljö	24
Landskap, yttre miljö, rumsbildningar och vyer	31
Offentlig service	34
Kommersiell service	35
Gator och trafik	35
Störningar och risker	38
Vision och stadsbyggnadsprinciper för Bällsta Hamn	41
Vision för Bällsta hamn	41
Stadsbyggnadsprinciper Bällsta Hamn	41
Ny inriktning efter samråd	42
Planförslag	43
Syfte, innehåll och huvuddrag	43
Utgångspunkter, förhållningssätt och etappindelning	43
Gjutmästaren 6 – nya användningar och egenskaper	45
Gatustruktur, parkering och tillgänglighet	47
Parker	50
Gestaltning – utformning och utförande (q1-q10)	53
Teknisk försörjning	57
Mellankommunal samordning	58
Konsekvenser	59
Undersökning om betydande miljöpåverkan	59
Markföroreningar (Betydande miljöaspekt i MKB)	59
Hantering av vatten (Betydande miljöaspekt i MKB)	61
Miljökvalitetsnormer för vatten	65
Morfologiskt tillstånd och konnektivitet	65
Olycksrisker farligt gods	66
Risker och störningar från intilliggande verksamheter	66

Riksintressen	68
Strandskydd	69
Naturmiljö	72
Landskapsbild/stadsbild	73
Kulturhistoriskt värdefull miljö	78
Tillgänglighet	84
Störningar	84
Ljuszförhållanden och lokalklimat	84
Social hållbarhet, trygghet och jämlikhet	84
Barn och unga	86
Tidplan	86
Genomförande	87
Organisatoriska frågor	87
Verkan på befintliga detaljplaner	87
Fastighetsrättsliga frågor	88
Ekonomiska frågor	90
Tekniska frågor	92
Genomförandetid	92

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning samt illustrationsbilaga.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Kvarteret Gjutmästaren 6 i Ulvsunda, Stockholm. Antikvarisk konsekvensanalys. (Nyréns, 2019-06-10)
- Kvarteret Gjutmästaren 6 i Ulvsunda, Stockholm. Antikvarisk konsekvensanalys. (Nyréns, 2021-06-10, rev. 2022-01-03)
- Brandtekniskt utlåtande. (Brandkonsulten, 2019-05-03)
- Bullerutredning för detaljplan (Ramböll 2019-10-15)
- Byggmiljöinventering. (Ramböll, 2019-01-14)
- Dagvattenutredning Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda industriområde. (Ramböll 2019-09-30)
- Kv. Gjutmästaren 6 & 9. Kompletterande dagvattenutredning – Etapp 1. (Ramböll, 2021-01-10)
- Förtydligande angående fornlämningar. (Länsstyrelsen, 2018-12-12)
- Innemiljöutredning inför framtida ombyggnationer. (Ramböll, 2019-06-27)
- Kulturmiljöutredning. (Nyréns, 2018-08-28, rev 2018-10-18)
- Maritim riskanalys. Förändrad DP, Kv Gjutmästaren, Bällstaviken, Stockholm. (SSPA, 2022-01-02)
- Miljösäkring av det f.d. oljebergummet. (WSP, 2019-06-14)
- MKB till detaljplan Gjutmästaren 6 & 9, Ulvsunda industriområde. (Ramböll, 2019-10-18)
- MKB till detaljplan Gjutmästaren 6 m.fl. Ulvsunda industriområde. (Ramböll, 2021-01-10)
- Naturvärdesinventering. (Ekologigruppen, 2019-09-10)
- PM Avfallshantering för samråd. (Urban Earth Consulting AB, 2019-10-16)
- PM Geoteknik. (Ramböll, 2018-12-21)
- PM, VA Bällstahamn. (SWECO, 2019-06-04, rev 2019-10-16)
- Socialt värdeskapande analys och konsekvensbeskrivning. (Ramböll, 2019-10-15)
- Trafik-PM Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda industriområde. (Tyréns, 2019-10-10)
- Trafikutredning Kv Gjutmästaren 6, Etapp 1. (Ramböll, December 2021)
- Utökad miljöteknisk markundersökning. (Ramböll, 2019-06-09)
- Vindanalys. (Ramböll, 2019-06-12)
- Översiktlig analys av handels- och servicebehov. (Svefa, 2019-04-30)

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning. (Ramböll, 2018-11-30)
- Sammanställning miljötekniska markundersökningar. Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda industriområde. (2022-01-05)
- Kv Gjutmästaren 6 & 9 i Ulvsunda industriområde – Översiktlig riskanalys. (Ramböll, 2019-10-10).
- Kv Gjutmästaren 6 i Ulvsunda industriområde – Översiktlig riskanalys. (Ramböll, 2022-01-03)
- Översiktlig tillståndsbedömning av byggnadsverk. Kv Gjutmästaren 6 och 9. (Ramböll, 2021-02-19, rev 2021-10-20, rev 2022-01-10)

Övriga planeringsunderlag:

- Bällsta Hamn miljökonsekvensanalys. (Tyréns, 2018-04-27)
- Förstudie för del av Ulvsunda industriområde, del 1-3. (Sbk och Explk 2018-01-31)
- Inventering av Bällstavikens limniska miljö. (Tyréns, 2018-04-27)
- Trafikutredning – Bällsta hamn. (Iterio, 2019-10-21)
- Underlag för vattenverksamhet på Gjutmästaren 6, Ulvsunda, Stockholm. (WSP, 2011-10-31)

Medverkande

Planen är framtagen av Tua Sandberg, Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Fredrik Legeby från Tengbom Arkitekter. Från Exploateringskontoret har Edwin Björkefall, Agneta Schill och Abraham Rondon medverkat och från Trafikkontoret har Victoria Herslöf och Ramjar Ahmad deltagit. I planens miljötekniska delar har bland annat Emma Nordling och Jenny Pirard deltagit.

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB har tagit fram förslaget med illustrationer för den befintliga bebyggelsen och Nyréns Arkitekter har tagit fram förslag och illustrationer för planens parker och yttre ytor. Granskningsförslagets kompletterande utredningar har huvudsakligen tagits fram av Ramböll.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med Bällsta hamns detaljplanering är att enligt gällande översiktsplan omvandla denna nyare del av Ulvsunda industriområde till blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, icke störande verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor samt att säkerställa funktioner som skola och förskolor. Den nu aktuella första etappen av planläggningen i Bällsta Hamn, detaljplanen för fastigheten Gjutmästaren 6, syftar till att tillvarata planområdets höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utgående från dess specifika förutsättningar till en central mötesplats för idrott och

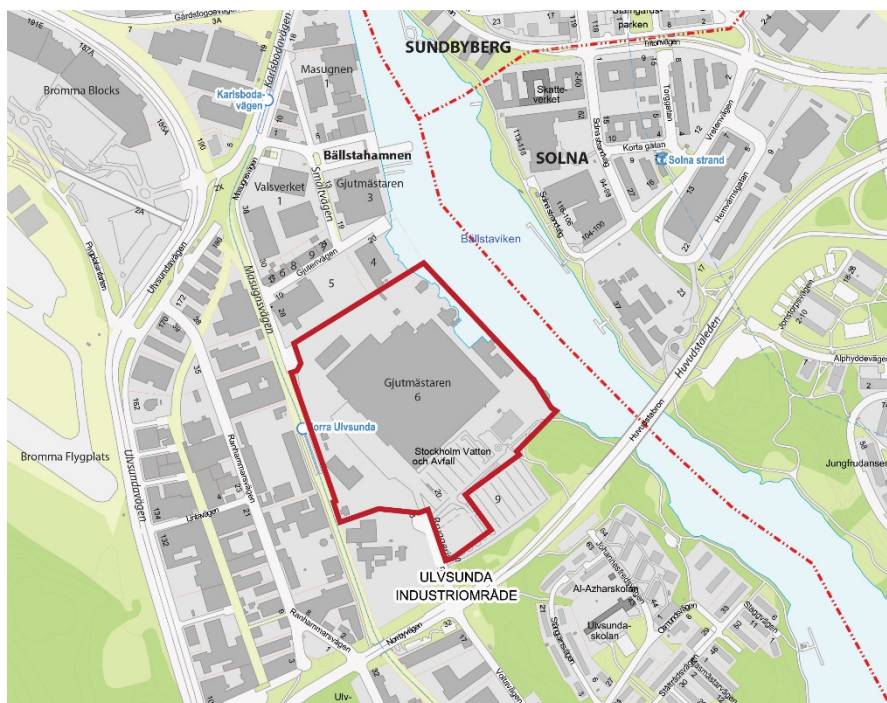
kultur samt möjliggöra icke störande verksamheter, kontor, handel och hotell.

För att kunna omvandla det hårdgjorda industriområdet till ett attraktivt blandstadsområde krävs god tillgång till kvalitativa gröna ytor med rekreativa och ekologiska funktioner både på allmän platsmark och på kvartersmark. I denna första planetapp förverkligas två av de planerade parkerna - en ny park vid Bällstaviken och en mindre park vid ett befintligt fornminne. Detaljplanen möjliggör även nya gång- och cykelstråk.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Gjutmästaren 6 i den sydöstra delen av Ulvsunda industriområde. I norr gränsar planområdet till industrifastigheter och i söder till naturmark och parkering bälägna strax norr om Huvudstaleden. I väster gränsar planområdet till tvärbanan och i öster till kommungränsen mot Solna som går mitt i Bällstaviken. Planområdet omfattar cirka 14 hektar (138 400 kvm).



Planområdets läge och omfattning.

I planområdet ingår fastigheten Gjutmästaren 6 som ägs av Stockholm Stadshus AB genom Fastighets AB G-mästaren.

Riksintressen

Bromma flygplats är riksintresse sedan 1989. År 2015 redovisades en riksintresseprecisering som anger flygplatsens markanspråk och olika typer av influensområden. Planområdet berörs av höjdbegränsningar på 30,00-59,56 meter över havet (RH 2000) samt vissa restriktioner, bland annat mot störande belysning. I den del av området, där flygbuller överstiger FBN 55 dBA kan bostäder inte byggas. Flygplatsen medför även markbuller vilket hanteras i planprocessen. Även Bällsta radar påverkar totalhöjderna i området.



Lila raster (FBN 55 dBA) visar Bromma flygplats influensområde. Streckad linje i rött visar markbullerbegränsning för bostäder.

I Bällstaviken finns en farled, som utgör riksintresse för sjöfart. Bällstaviken är en del av Mälaren och omfattas även av riksintresse för sjöar, 3 kapitlet 5 paragrafen, vilket innebär att den ska skyddas från åtgärder, som kan ha en långsiktigt negativ påverkan på yrkesfisket.

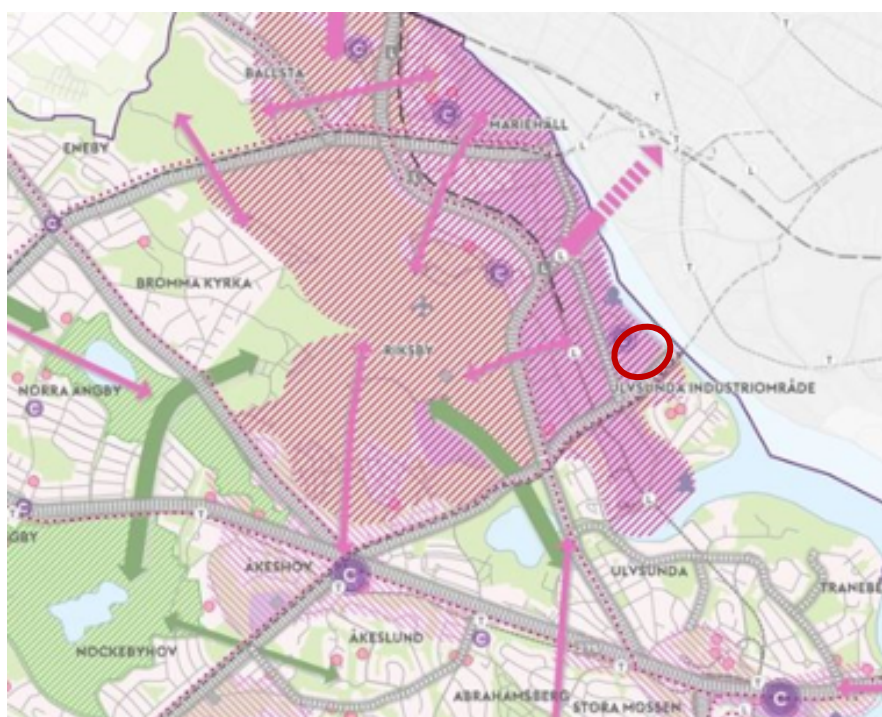
Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten. Kommunen kan pröva frågor om upphävande av strandskyddet inom ramen för detaljplanprocessen och detta kommer att göras. För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ulvsunda industriområde är i gällande översiktsplan utpekad som ”Stadsutvecklingsområde – omvandling” och bedöms ha mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Delarna närmast Bällstaviken, som inte är påverkade av flygbuller, bedöms kunna omvandlas till blandad stadsbebyggelse med stort inslag av bostäder. Här föreslås även i framtiden ges plats för små och medelstora tillverkande företag som inte har störande verksamheter.



Utdrag ur stadsutvecklingskarta i antagen översiktsplan 2018. Planområdets ungefärliga placering markerad med rött. Lilarandig skraffering visar område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse.

Förutom tillkommande bebyggelse med nya lokala parker och torg samt nya stadsgator finns goda förutsättningar för en ny sammanhängande strandpark längs med Bällstaviken. Här finns även möjlighet att utveckla pendelbåtstrafik och eventuellt mindre transporter på båt vid områdena för befintliga kajer.

I Ulvsunda industriområde och Mariehäll saknas idag skolor samt platser för kultur och idrott. Med nya bostäder behöver mark reserveras för nya förskolor och skolor. 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.

Förstudie

Stadsbyggnadskontoret påbörjade år 2008 ett program för del av Ulvsunda industriområde som avbröts år 2012 på grund av Bromma Flygplats riksintresseprecisering. År 2015-2017 har Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret tillsammans gjort en förstudie över Bällsta Hamnsområdet som kompletterats med stadsbyggnadsprinciper (2017) och en miljökonsekvensanalys (2018).

Detaljplaner

Merparten av fastigheten Gjutmästaren 6 omfattas av stadsplan 6722 som fastställdes i juni 1967. Planen omfattar i huvudsak kvartersmark och anger industri (J) som markanvändning. Parkeringsytan på den södra delen av fastigheten omfattas av stadsplan 7007 fastställd i december 1968. Den södra delen av vattenområdet omfattas av stadsplan 6371 fastställd i juni 1964 och den norra delen omfattas av stadsplan 3757A fastställd i juli 1951. Vändplatsen i slutet av Masugnsvägen samt en mindre del av Gjutmästaren 6 i sydöst omfattas av detaljplan DP2007-36057 som vann laga kraft i oktober 2009. Teknikhusen tillhörande tvärbanan i den västra delen av planområdet omfattas av DP2016-18325 som vann laga kraft i mars 2018.



Utdrag ur planmosaik som visar vilka detaljplaner som gäller var.

Kommunala beslut i övrigt

I december 2017 beslutade Stadsbyggnadsnämnden om Start-PM för planläggning av Bällsta Hamn i Ulvsunda industriområde. Start-PM omfattar planområdet mellan Bällstaviken och tvärbanan. Aktuell detaljplan omfattar södra delen av detta planområde och utgör första etappen i planläggningen av Bällsta Hamn.



Planområde redovisat i Start-PM, december 2017

Efter godkännande i exploateringsnämnden den 13 juni 2019 fattade kommunfullmäktige den 4 november 2019 inriktningsbeslut för fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Gjutmästaren 6 & 9.

Förutsättningar


Natur

Mark, vegetation och naturvärden


Marken i området är till stor del ianspråktagen för bebyggelse och markparkering. I sydost finns en gräsyta omgiven av mindre skogsområden. Den dominerande naturtypen i området är skog, främst tallskog/hällmarkstallskog, blandskog, ädellövskog, triviallövskog och parkmark. Objekt med högsta naturvärde finns inte i området, men fyra objekt med högt naturvärde av naturtyperna tallskog/hällmarkstallskog, blandskog och ädellövskog har utskilts.


Det finns tre objekt med påtagligt naturvärde av naturtyperna lövträdrika skogsbryn och triviallövskog samt fyra objekt med visst naturvärde av naturtyperna triviallövskog, blandskog och lövträdrika skogsbryn inom området. I området har tio naturvårdsarter påträffats, bland annat fyra rödlistade arter (tallticka, ekticka, ask, alm), två signalarter (lind, blåmossa) och två skyddsvärda träd (klass 2), en grov ask och en grov lind samt fem värdefulla träd (klass 3) som utgörs av tre ekar, en lind och en ask. De lönnar och parklindar som finns längs parkeringsytor i området bedöms ha lågt naturvärde.


Naturvärdesinventering (NVI)

 Inventerat område

Naturvärdesklass

 Högt naturvärde - naturvärdesklass 2

 Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3

 Visst naturvärde - naturvärdesklass 4

Ortofoto 0.25, Inspire-skikt



Inventerade naturområden och dess klassificering.

Vatten

En inventering (enligt standard för naturvärdesinventering SIS SS1 99000) och översiktlig naturvärdesbedömning av Ballstavikens södra sida har utförts. Artificiella anläggningar och mänskliga aktiviteter präglar hela vikens närområde 30 meter från stranden samt stora delar av vikens vattenområde. Den undersökta strandsträckan hyser liten tillgång till ekologiska funktioner som grundområden, strandvegetation och undervattensvegetation då stränderna i hög grad är hårdgjorda. På många håll är vattendjupet stort utanför kaj eller strand. Ballstavikens södra sidas värde som lek- och uppväxtmiljö för exempelvis abborre, gädda, mört och andra arter av karpfisk bedöms som litet. Områdets ekologiska funktion bedöms vara liten.

Hela området präglas av mänskliga anläggningar och aktiviteter. Hela strandzonen är omgjord i form av kaj eller sprängstensutfyllnad. Utanför flera partier har sannolikt muddring utförts för att hålla ett för fartygen tillräckligt stort djup. Även mindre bryggor samt bebodda husbåtar förekommer. Båttrafiken i fjärden är frekvent och de sprängstensförsedda stränderna syftar till att hålla erosionen i schack. Området bedöms sammanfattningsvis ha ett obetydligt biotopvärde.

Vid inventeringen noterades fyra arter av undervattensvegetation samt fyra arter av övervattensvegetation. Inga av dessa arter är hotade eller ovanliga. Fyra individer av äkta målarmussla och ett exemplar av allmän dammussla noterades. Målarmussla är klassade som nära hotad enligt rödlistan. Sannolikt har arterna sina huvudsakliga utbredningsområden i andra delar av Ulvsundasjön/Mälaren. Området bedöms sammanfattningsvis ha ett visst artvärde.




Vattendjupet utanför kajen på fastigheten Gjutmästaren 6 är stort vilket innebär att förutsättningarna för undervattensväxter saknas. Sträckan är mycket homogen med begränsade förutsättningar för växt - och djurliv. Stranden söder om kajen, utanför kontorsparken, består av sprängsten och är bevuxen av framför allt al och knäckepil. Träd som hänger ut över vattnet skapar miljöer som bör så långt möjligt bevaras då de bidrar med beskuggning, skydd och substrat för ryggradslösa djur och fisk. Botten som lutar brant utåt domineras av lera med inslag av sten. Norr om kajen är stranden relativt långgrund botten med frodigare växtlighet än på övriga sträckor. Stranden består dels av en kajkant i betong men även av strandpartier med sprängsten som bitvis kantas av övervattensväxter. En bård av yngre alträd och sly växer längs merparten av de strandavsnitt som utgjordes av sprängsten. I ett mindre område norr om fastigheten Gjutmästaren 6 finns ett upp till tio meter brett bälte av övervattensväxter ut till cirka 0,5 meters djup. Utanför dessa övervattensväxter, på mellan 0,5 och 1,5 meters djup, finns glesa bestånd av bland annat smal vattenpest och gul näckros. Botten domineras längs hela sträckan av lera och gytta.

Som helhet bedöms Bällstavikens södra strand ha ett visst naturvärde.

Som helhet bedöms växt - och djurlivet längs Bällstavikens södra sida inte vara känsligt för ytterligare modifieringar av stränder och botten förutsatt att vissa hänsynsåtgärder vidtas. Av de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna är det framför allt morfologiskt tillstånd som är av relevans vid analys av påverkan från framtida exploatering.

ESBO-områden

Naturen invid Huvudsta bro och Bällstaviken ingår i så kallade ESBO-områden (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden).

-  Kärnområde
-  Livsmiljö för skyddsvärda arter
-  Spridningszon



Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden i anslutning till planområdet.

Geo- och markmiljötekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken i området utgörs till stor del av bebyggd mark och av asfalterade ytor. I sydost finns en öppen gräsyta intill ett mindre skogsområde kallat Broparken som gränsar till planområdet. De geotekniska förhållandena inom området utgörs generellt av fyllning på torrskorpelera ovan lera och friktionsjord vilandes på berg. I delar av området finns block och sten i fyllningen och i friktionsjorden.

Jordartskarta

Källa: Stockholms Stad

-  Berg i dagen
-  Morän
-  Lera
-  Fyllning
-  Krosszon
-  Sprickzon



Geologiska förhållanden i planområdet med omnejd.

Grundläggning befintlig bebyggelse

Befintliga konstruktioner utgörs idag av det före detta bryggeriet, som idag omvandlats till logistiklokaler och stormarknader. Befintlig byggnad är grundlagd med sulor och utbredd platta. Befintliga silor och källare samt även kajen är grundlagda med betongpålar. Befintliga byggnadsgrunder har i utredningarna generellt konstaterats ha god kondition.

Kajen är byggd 1968, sannolikt för en livslängd på mellan 30-50 år. Sprickor i kajplanet som vittnar om att dess livslängd delvis är uppnådd. Se vidare under rubriken "Störningar och risker".

Ledningsdragning

Det befintliga VA-nätet i området är anlagt från 1950-talet och framåt. Spillvattnet från området leds huvudsakligen till en befintlig pumpstation i Smältvägen. Från pumpstationen trycks avloppsvattnet vidare i en 1000 mm tryckledning ut mot korsningen Kvarnbacksvägen/Ulvsundavägen och vidare till Bromma reningsverk. En mindre del av det södra spillvattensystemet leds söderut mot Huvudstaleden. Idag finns två dagvattenutlopp i planområdet, varav ett via en större kulvert. Elledningar som bland annat försörjer tvärbanan med ström finns i den västra delen av planområdet längs med tvärbanan. I den östra delen av planområdet, mellan befintlig kontorsbyggnad och Bällstaviken finns en gasledning som ej är i drift.

Ras/skred

Stabilitetsförhållandena för obebyggd mark inom området uppvisar i två sektioner i områdets vid utjämningsmagasinet i nordost ej tillfredställande säkerhetsfaktor. Status är ej akut, men åtgärd kan behöva utföras i samband med eventuell ombyggnation av området.

Föroreningar i mark, grundvatten och byggnader

Inom Ulvsunda industriområde har verkstads- och tillverkningsindustri pågått sedan 1940-talet. Det gör att mark, byggnader samt grund- och ytvatten i området är belastat av förorenande ämnen.

Jord och asfalt

I genomförda miljötekniska markundersökningar har jordprover analyserats med avseende på metaller (arsenik, barium, kadmium, kobolt, krom, koppar, kvicksilver, nickel, bly, vanadin, zink), alifatiska- och aromatiska kolväten och PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Jordprover har även analyserats med avseende på klorerade alifater, total organisk kolhalt (TOC). Några jordprover har analyserats med en bredare screeninganalys (BTX, PCB, klorerade alifater, klorerade pesticider, klorbensener och klorfenoler). Även asfalt har analyserats med avseende på PAH.

I 18 jordprov överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för KM (känslig markanvändning) avseende metaller. Generellt har jordproverna överskrider riktvärdet för KM påträffats i fyllnadsjord ned till cirka en meter under markytan men förekommer även i ytlig och djupt liggande naturlig jord. I jordprov söder om bryggeribyggnaden, i den sydöstra delen av planområdet invid kajen, överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning) avseende flertalet av de analyserade metallerna (barium, koppar, kvicksilver, bly och zink) även.

I 17 provtagningspunkter har halter av tyngre alifater uppmätts överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för KM. I nio jordprover har PAH uppmätts i halter överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för KM. Föreningarna förekommer i fyllnadsmaterial ned till två meter under markytan. I jordprov söder om bryggeribyggnaden, i den sydöstra delen av planområdet invid kajen, har även PAH uppmätts överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för MKM.

Cis-1,2-dikloreten har detekterats i ett analyserat jordprov strax nordväst om mälteriet, i den norra delen av planområdet, dock underskridande Naturvårdsverkets riktvärden för KM och MKM. Triklореten och tetrakloreten har detekterats i två analyserade jordprover i det nordvästra hörnet av planområdet. Halten triklореten överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för KM i en provtagningspunkt. Halten tetrakloreten överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för MKM i en provtagningspunkt. Det är främst i de norra delarna av fastigheten/planområdet som klorerade alifater har påvisats.

I ett jordprov från fyllnadsmaterialet i den norra delen av planområdet har halter av PCB uppmätts men underskridande Naturvårdsverkets riktvärden för KM och MKM. Inga övriga ämnen har detekterats i de tre prover där ett bredare analyspaket har utförts.

Analysen som genomfördes på asfalt påvisade låga halter av PAH. Asfalten bedöms inte vara en så kallad tjärasfalt eller utgöra farligt avfall

Grundvatten

Grundvattenprov har analyserats med avseende på metaller, alifatiska- och aromatiska kolväten, PAH och klorerade alifater. Ett urval av grundvattenprover har analyserats med avseende på PFAS samt screeninganalys (BTEX, PCB, klorerade alifater, klorerade pesticider, klorbensener och klorfenoler).

I samtliga grundvattenrör förekommer vid någon provtagning nickel i måttlig till hög halt. Även arsenik, bly, kadmium och zink förekommer i måttlig till hög halt i både ytligt och djupt grundvatten i området. Övriga detekterade halter av metaller i analyserade grundvattenprover förekommer endast i låg till mycket låg halt.

I ett grundvattenprov från ytligt grundvatten strax nordväst om mälteriet, i den norra delen av planområdet, förekommer tyngre alifater i allvarig halt. I övriga grundvattenprover har halter av

alifatiska- och aromatiska kolväten inte påvisats överstigande rapporteringsgränsen alternativt i mindre allvarlig halt. I djupa grundvattenprover har halter av alifatiska- och aromatiska kolväten inte påvisats överstigande rapporteringsgränsen alternativt i mindre allvarlig halt. Undantag är prov från grundvattenrör i det nordvästra hörnet av planområdet där halterna av tyngre alifater förekommer i mycket allvarlig halt och överskridande miljörisker för ytvatten.

PAH:er har påvisats överstigande riktvärdet för SPI-dricksvatten i tre grundvattenrör belägna i den norra och östra delen av planområdet. I det djupa grundvattenröret, i den sydöstra delen av planområdet invid kajen, förekommer halter av cancerogena PAH i mycket allvarlig halt vid provtagning 2020 men under rapporteringsgränsen vid provtagning 2019.

I två ytliga grundvattenprover, i det norr hörnet av planområdet invid Bällstaviken, har klorerade alifater (kolväten) påvisats. PCE (Tetrakloreten), TCE (Triklloreten) förekommer i måttlig halt. DCE (Cis-1,2-dikloreten) och VC (Vinylklorid) förekommer i halter som överstiger den holländska aktionsnivån. I samtliga analyserade djupa grundvattenprover, förutom två, har klorerade alifater detekterats överstigande laboratoriets rapporteringsgräns.

I den norra delen av planområdet förekommer PCE i mycket hög. I ett av grundvattenrören, i det norra hörnet av planområdet, överskrider halterna den holländska aktionsnivån. I den norra delen av planområdet förekommer även TCE i hög till mycket hög halt. I den östra delen av planområdet längs Bällstaviken, i två grundvattenrör, förekommer DCE i halter överskridande den holländska aktionsnivån. I det norra hörnet av planområdet, i tre grundvattenrör, förekommer VC i halter överskridande den holländska aktionsnivån.

PFAS har analyserats i ett ytligt grundvattenrör i det hörnet av planområdet. PFAS understigande åtgärdsgräns för dricksvatten samt understigande inriktningsbeslutet för miljökvalitetsnorm har påvisats. Halter av PFOS har påvisats som överstiger SGI:s preliminära riktvärde för grundvatten. PFAS har analyserats fem djupa grundvattenrör belägna i de norra och östra delarna av planområdet. I ett grundvattenrör i norra delen förekommer inte PFAS över rapporteringsgränsen. I den östra delen av planområdet längs Bällstaviken, i tre grundvattenrör, har halter för PFAS påvisats överskridande riktvärdena för dricksvatten samt inriktningsbeslutet för miljökvalitetsnorm.

Halter av PFOS har påvisats i samtliga grundvattenprover men halterna understiger SGI:s preliminära riktvärde för grundvatten (SGI, 2015).

Inomhusmiljö

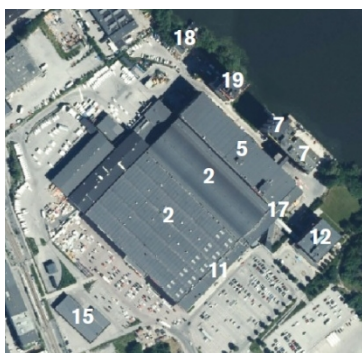
Utbredningen av föroreningarna i befintliga byggnader på Gjutmästaren 6 visar på variation, både rumsligt och i halt. Generellt är föroreningssituationen för betonggolven i nivå med KM (*Känslig Markanvändning*) eller under för alifater, i nivå med KM eller under för aromater och i nivå med MKM (*Mindre Känslig Markanvändning*) eller under för PAH (*Polycykliska aromatiska kolväten*).

Resultaten från luftprovtagningen visade generellt på låga halter av flyktiga organiska föreningar (VOC), flyktiga halogenerade organiska föreningar (VHOC) samt polycykliska organiska föreningar, (PAH). Halterna var i alla prov utom 1 under nivåerna för RISK-inh samt RfC-inh (Naturvårdsverkets modell för förorenad mark, inhalation av ångor, ursprungligen sammanställda data av WHO).

Porluft

I hus 2 (tapphallen) har halter av PCE (Tetrakloreten) påvisats i två av sex provtagningspunkter. I en av dessa har även halter av TCE (Triklloreten) uppmätts. Vinylklorid och 1,2-Dikloreten har inte detekterats överstigande rapporteringsgränsen i någon av provtagningspunkterna. De påvisade halterna underskrider riktvärdena för lågrisknivåer från WHO (2000) och IMM (1998). I hus 5 (högdelen) har halter av PCE och TCE påvisats i en av fem provtagningspunkter. Vinylklorid och 1,2-Dikloreten har inte detekterats överstigande rapporteringsgränsen i någon av provtagningspunkterna. De påvisade underskrider riktvärdena för lågrisknivåer från WHO (2000) och IMM (1998). I hus 7 (bryggerihuset och silon) inte halter överstigande rapporteringsgränsen med avseende på klorerade alifater och dess Nedbrytningsprodukter påvisats.

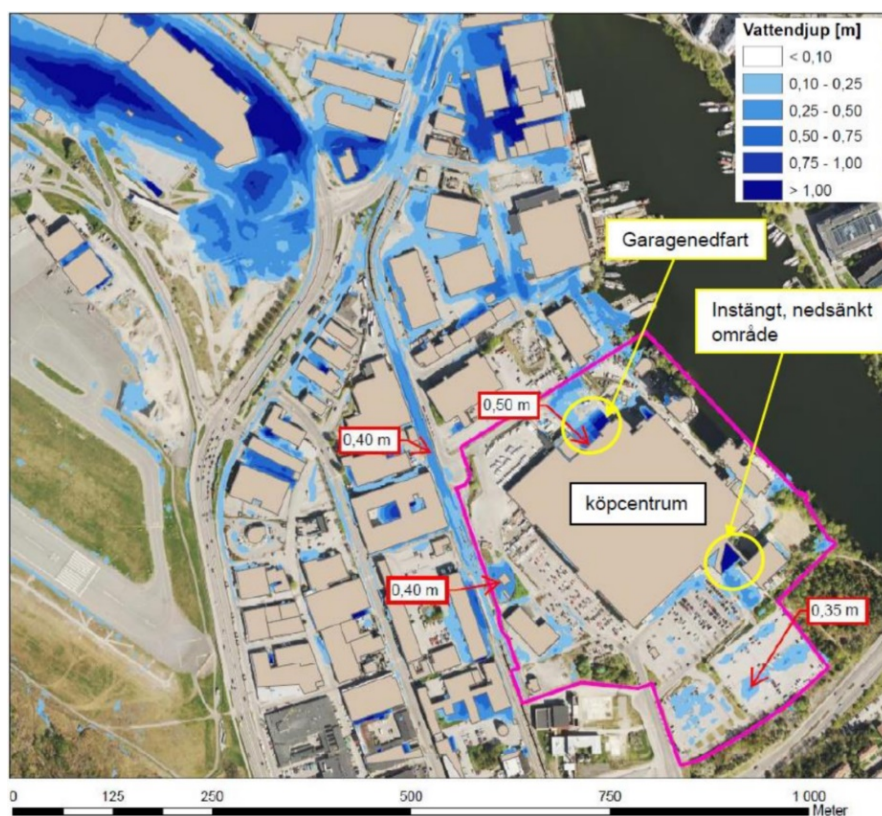
I sju av 14 provtagningspunkter utomhus har halter av PCE påvisats. I sex av 14 provtagningspunkter har TCE påvisats. Vinylklorid och 1,2-Dikloreten har inte detekterats överstigande rapporteringsgränsen i någon av provtagningspunkterna utomhus. De påvisade halterna underskrider riktvärdena för lågrisknivåer från WHO (2000) och IMM (1998).



Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Översvämningsrisker

Genomförd skyfallskartering (modelleringsresultat) för befintlig situation visar att vattenansamlingar riskeras längs fasad mot sydöst och mellan byggnadskroppar i öster. Stora delar av denna modellerade översvämning beror dock sannolikt på att man i modellen tolkat den fritt hängande kopplingen mellan byggnaderna i öster som en vägg, medan det i verkligheten är ett öppet område där vatten kan passera fritt. I norr visar skyfallskarteringen på vattenansamlingar med djup upp till 0,5 meter intill byggnaderna.

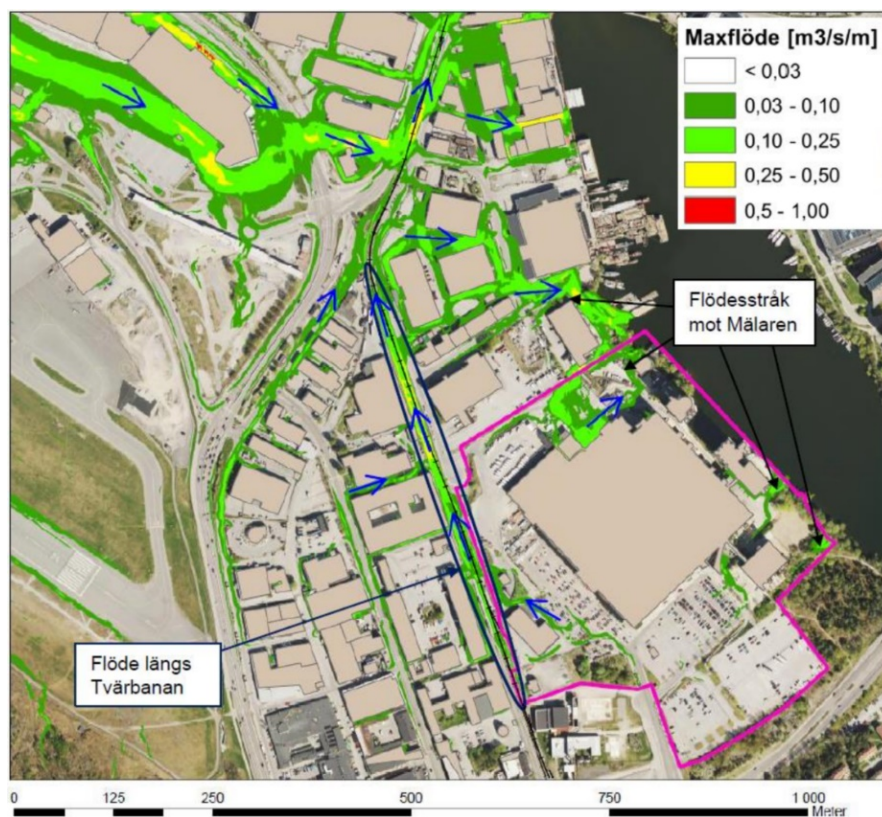


Maximala vattendjup, befintlig situation enligt skyfallskartering (Norconsult, 2021)

Skyfallskarteringen visar att det vid skyfall bildas flödesstråk mot kajområdet, särskilt i norr finns risk att det uppstår stora vattenflöden. För en mindre del sker vattenflödet istället mot tvärbanan i väster.

Länsstyrelsen i Stockholm har gjort en bedömning för lägsta grundläggningsnivån för ny bebyggelse och bebyggelse av vikt för samhällsfunktionen till +2,70 meter över nollplanet (RH2000). Gällande enstaka mindre värdefulla byggnader är lägsta

grundläggningsnivån bedömd till +1,50 meter över nollplanet (RH2000).



Maximala flöden i befintlig situation enligt skyfallskartering (Norconsult, 2021)

Vattendirektivets miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas mot Bällstaviken vilken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (EU-CD:SE658229-162450). Enligt den senaste klassningen i VISS 2021-05-04 har Mälaren-Ulvsundasjön *måttlig ekologisk status* och *ej god kemisk ytvattenstatus*. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status senast 2033 samt god kemisk ytvattenstatus, så snart som möjligt, med undantag för några ämnen som har tidsfrist till 2027. Staden har 2021 tagit beslut om ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för Bällstaviken i syfte att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenområdet.

Avrinning och recipienter

Den ekologiska statusen är enligt klassningen 2021-05-04 *måttlig* (VISS, 2021). Utslagsgivande för Mälaren-Ulvsundasjöns sammanvägda bedömning av ekologisk status är miljögifter samt övergödning. Särskilda förorenande ämnen har *måttlig status*. Ämnen som inte når upp till god status är koppar och icke-dioxinlika PCB:er. Enligt miljö kvalitetsnormen (arbetsmaterial 2021-02-03) ska god ekologisk status uppnås till 2033. Åtgärder kommer inte

kunna sättas in i tid för att uppnå god ekologisk status till 2027. Vattenförekomstens återhämtning tar lång tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt.

Den kemiska statusen i recipienten uppnår ej god status 2019-11-15 (VISS, 2021). Inte heller den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen uppnår god status. De ämnen som överskrider gränsvärden är kvicksilver (Hg), polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS, kadmium (Cd), bly (Pb), antracen och tributyltenn (TBT). Halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar bedöms överskrida gränsvärdena i samtliga vattenförekomster i Sverige. Enligt miljöförvaltningen, Stockholms stad, överskrider dock halterna bromerade difenyletrar i Ulvsundasjön det svenska medelvärde vilket indikerar att det finns en lokal källa.

Enligt miljö kvalitetsnormerna ska *god kemisk status* uppnås med undantag för följande ämnen: bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar (mindre stränga krav) samt kadmium/kadmiumföreningar, bly/blyföreningar och tributyltennföreningar (förlängd tidsfrist – tidsundantag till 2027).

Dagvatten

Inom området finns tre åtskilda dagvattenledningssystem. Två av dessa har utlopp till Bällstaviken norr respektive söder om det gamla Prippsbryggeriet.

Det södra av dessa avvattnar parkeringsytan framför hus 11 och tar emot takvatten och dränering från byggnader längs systemets sträckning. Till detta utlopp leds också en mindre del av en parkeringsyta belägen utanför etappgränsen i söder. Det norra systemet avvattnar i huvudsak byggnader samt vissa omkringliggande hårdgjorda ytor vid bland annat lastplatser.

Det tredje ledningssystemet avvattnar en parkeringsyta i sydväst framför befintligt byggvaruhus. Detta ledningssystem ansluter till allmän ledning som löper längs Tvärbanan och ansluter till ledning i Gjuterivägen med utlopp till Bällstaviken strax norr om Kvarteret Gjutmästaren. Dagvattenledningen i Gjuterivägen tar emot dagvatten från ett stort område och enligt SVOA:s modell blir ledningen idag full över hjässa vid ett 10-årsregn.



Befintliga dagvattenledningar på och runt fastigheten Gjutmästaren 6.

Möjligheterna att infiltrera dagvatten bedöms, baserat på jordart och grundvattennivå, vara goda i områden där fyllnadsmaterialet utgörs av grovkorniga jordarter som sand och grus. I områden med torrskorpelera eller ytliga grundvattennivåer bedöms möjligheten att infiltrera dagvatten vara mycket begränsade.

Eftersom föroreningar har påträffats vid ett flertal punkter inom fastigheten är det inte lämpligt att infiltrera dagvatten så länge de förorenade massorna inte avlägsnats eller det säkerställts att materialet dit dagvattnet infiltrerar är rent. Dagvatten som infiltrerar genom förorenade massor riskerar att föra med sig föroreningar till grundvattnet. Dagvattenanläggningar som uppförs ovanpå potentiellt förorenade massor behöver därför göras täta.

Stads- och landskapsbild

Det gamla Prippsbryggeriet är den dominerande anläggningen i Ulvsunda industriområde. De två betongsilorna, kontorsbyggnaden i tegel som står på kajen invid vattnet och den bakomliggande så kallade högdelen, också i tegel, är i egenskap av storlek och höjd, dominerande inslag i stadsbilden. Deras särpräglade roll och dominans i stadsbilden är synnerligen framträdande som en del i bebyggelsefronten i öster mot Bällstaviken. Även från väster, bland annat från entrén in till Ulvsunda industriområde från Huvudstaleden, är dessa volymer väl synliga byggnader som reser sig ovan

övrig bebyggelse. Det före detta Prippsbryggeriet bedöms ha stora stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden. Denna industrimiljö samspelar med den storskaliga bebyggelsen vid värmekraftverket och kontorskomplex på östra sidan av Bällstaviken.

Den varierande bebyggelsestrukturen inom det i ÖP utpekade stadsutvecklingsområdet upplevs som splittrad och uppluckrad och saknar en tydlig orientering. Bebyggelsen i området närmast Bällstaviken har en svag relation till både omgivande gator och vattenrummet. Byggnaderna ligger som solitärer och deras placering utgår främst från funktionella krav för respektive verksamhet. På grund av byggnadernas skala, placering och orientering är hela Bällsta hamnsområdet svåråtkomligt från både Bällstaviken och Karlsbodavägen-Norrbyvägen.

Mellan industribyggnaderna domineras landskapet framförallt av hårdgjorda ytor och stängsel. De öppna ytorna mellan volymerna används främst som upplag, köryta och parkeringsplatser. Några enstaka träd utgör annars de få gröna inslag som finns. Endast vid vattnet finns något mer vegetation.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Ulvsunda industriområde

Fastigheten Gjutmästaren 6 rymmer grovt sett spår från tre kulturhistoriskt intressanta skeden – förhistorien med arkeologiska lämningar, 1600–1800-talets odlingslandskap, 1800-talets kommunikationer på vatten och storbryggeriets industriella verksamhet. Av dessa dominerar bryggerianläggningen samtidigt som de tidigare skedena har avsatt spår som ännu idag är påtagliga och möjliga att knyta an till i den framtida utvecklingen av fastigheten.

Egendomen Ulvsunda inköptes 1904 av Stockholms stad för att bereda plats för industrier som behövde goda järnvägsförbindelser och tillgång till en kaj. Sedan 1866 gick Norra stambanan genom området liksom den privat anlagda Västeråsbanan från 1876. Vid Bällstaviken fanns kajanläggningar och en spårvagnslinje startade 1914. De tidigaste industriella etableringarna i området skedde under senare delen av 1910-talet, men på grund av första världskrigets utbrott avstannade byggnationen. En viss nyetablering påbörjades vid 1930-talets slut, men det var först efter andra världskriget som den industriella etableringen tog fart på allvar.

År 1937 föreslogs att Ulvsunda industriområde skulle utvidgas, varefter det befintliga industriområdet utökades för att till sist nå hela vägen ut till Bällstaviken. Detta möjliggjordes av att staden i början av 1940-talet köpte gården Norrby, vars verksamhet präglade aktuellt planområde fram till uppförandet av Pripps bryggeri i slutet på 1960-talet.

Prippsanläggningen uppfördes som en del av bryggeriföretagets koncentration av verksamheten, och är ur denna synvinkel ett uttryck för tidens strukturrationaliseringar och idéer om stordrift, med synnerligen stora samhälls- och industrihistoriska värden. Den är även ett viktigt uttryck för Stockholms tradition som bryggeristad, med stora kontinuitetsvärden i.o.m. kopplingen till äldre anläggningar som Münchenbryggeriet.

Arkeologiska lämningar

Runstenar och andra fornminnen i närområdet vittnar om ett visst välstånd och en rik omgivning i Bromma under järnåldern, framför allt yngre järnåldern. Inom planområdet finns idag en kulturhistorisk lämning kvar. Det finns en kvarvarande stensättning (RAÄ Bromma 22:3) cirka 6 meter i diameter på Gjutmästaren 6, nära gränsen till fastigheten Gjutmästaren 8. Stensättningen är övertorvad, igenvuxen med sly och svår att se.



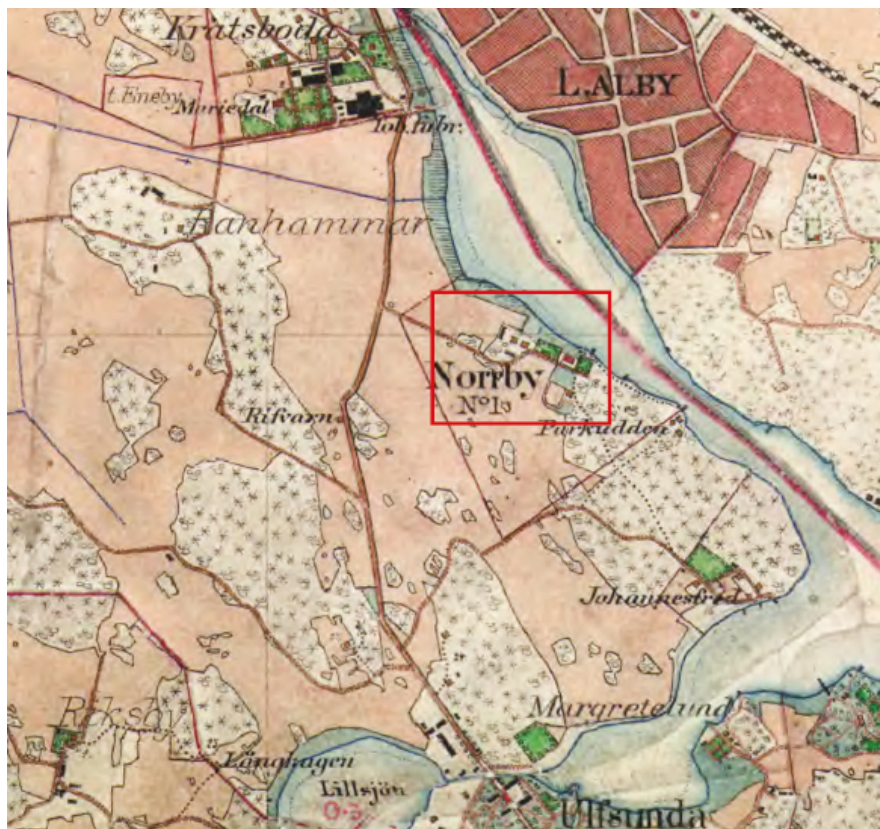
Registrerade lämningar på/ invid Gjutmästaren 6 & 9. Bevarad lämning i planområdet markerad med rött. Undersökt fornlämning i samband med planarbetet markerad med blått. Övriga fornlämningar i bilden har avlägsnats. Källa: Fornsök Riksantikvarieämbetet.

Utanför planområdet i öster, på befintlig parkmark, ligger en husgrund (RAÄ Bromma 25:1) belägen på högsta punkten på berget. Ett platsbesök med okulär besiktning av objektet i april 2019 av en arkeolog tyder preliminärt på att detta kan vara ett så kallat Platåhus, en hövdingabyggnad även kallad Hallbyggnad, från 400–600 e.Kr. Om åtgärder planeras i anslutning till denna grund krävs arkeologiska åtgärder för att säkerställa dess status som fornlämning.

Eventuell påverkan på ovannämnda lämningar sker i samråd med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö. I övrigt finns inga kvarvarande fornlämningar att ta hänsyn till.

1600-1800-talets odlingslandskap

Ulvsunda är ett av de tidigast i skrift belagda ortnamnen i Stockholm. Ulvsunda slott uppfördes 1644–45 och dess ägor kom så småningom att sträcka sig över hela östra Bromma ända ut på Essingeöarna. Sedan 1686 nämns Norrby gård som ett frälsehemman under Ulvsunda säteri. Norrby kan också ha haft en föregångare ända från järnåldern och gården finns med på de tidigaste kartorna över området. Ända fram till uppförandet av Pripps bryggeri präglades markanvändningen vid planområdet av gården Norrbys verksamhet.



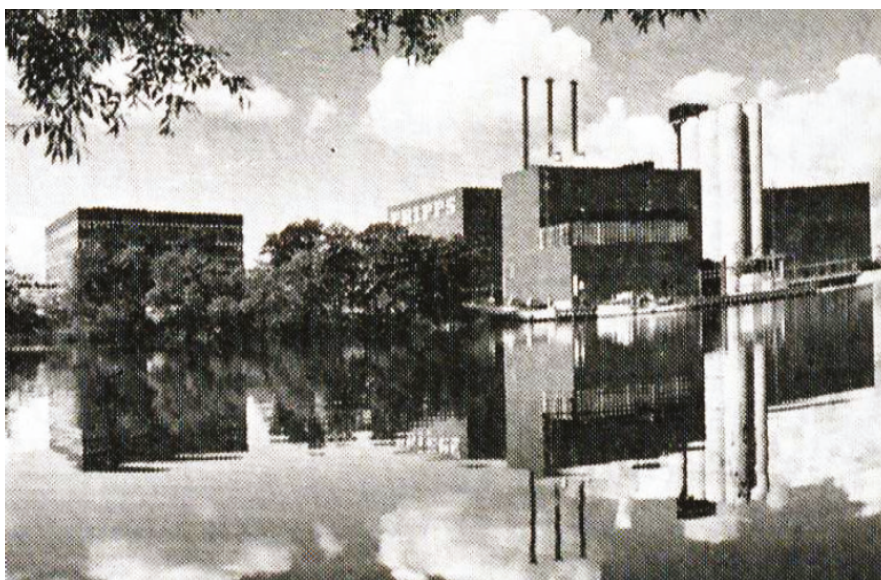
Häradsekonomiska kartan från 1901–1906 över nuvarande Ulvsunda.
Källa: Kulturmiljöutredning 2018, Nyréns

Ytterst få spår finns kvar idag från denna tid, då de flesta ytor är hårdgjorda. Resterna består av en skogsbevuxen höjd vid Huvudsta bro samt en långsträckt naturyta längs med Huvudstaleden. Även den tidigare ångbåtsbryggan vid strandlinjen finns bevarad.

Bebyggelse

Före detta bryggeri och läskedrycksfabriken AB Pripps Bryggerier bildades år 1964 när AB Stockholms bryggerier och AB Pripp & Lyckholm gick ihop till ett företag. Det främsta målet med fusionen var en koncentration av tillverkningen till tre stora enheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Bryggeriet i Ulvsunda var i sin helhet i drift våren 1970. För ritningarna ansvarade Anders Berg Arkitektkontor med Lars Wahlman som ansvarig. Förutom produktions- och servicebyggnader anlades här företagets huvudkontor. Med sin våningsyta på 133 000 kvadratmeter och 1000 anställda var det en osedvanligt stor arbetsplats. Det var då norra Europas modernaste bryggeri och anläggningen inledde den industriella epoken inom svensk bryggerinäring. Anläggningen ersatte tre äldre bryggerier i Stockholms innerstad; Münchens Bryggeri, Hamburgerbryggeriet och Apotekarnes Mineralvattensfabrik.

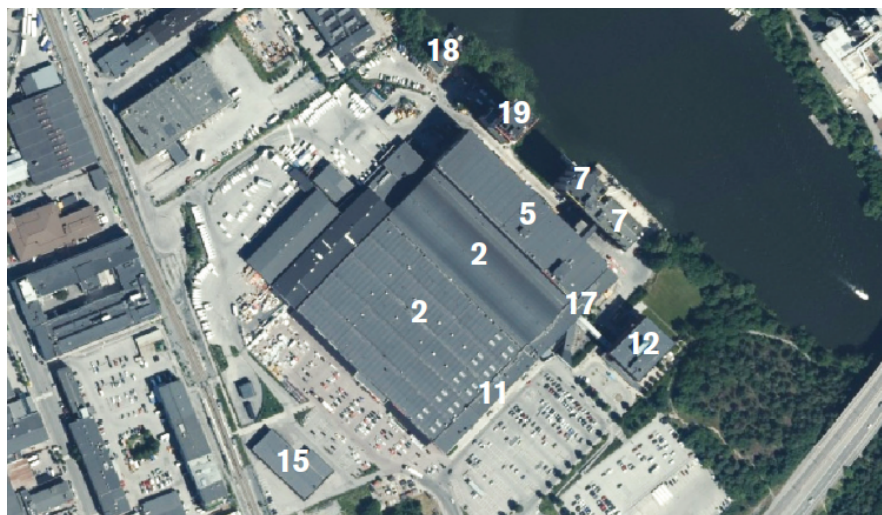
Skalan och utformningen av fabriken är monumental, vilket tillsammans med det dramatiska läget invid Bällstaviken bidrar till mycket stora miljöskapande och stadsbildsmässiga värden. Även de arkitektoniska och arkitekturhistoriska värdena är stora.



Pripps bryggeri från andra sidan av Bällstaviken. Källa: Pripps-tidningen med flaskpost, nr 1-2 1971.

Pripps bryggeri är ett representativt, sammanhållet och välgestaltat exempel på tidens industribyggande. De successivt upptrappade byggnadskropparna är slutna och massiva, men samtidigt eleganta, med stora murskivor i brunt tegel som effektivt kontrasterar mot svepande röda fönsterband och mot delar i rå betong. Byggnaderna

är ett tidigt exempel på storskaligt industribyggande med prefabricerad betongstomme och har därför även byggnadstekniskt historiska värden.



Pripps före detta bryggeri, bebyggelsestruktur/ Kulturmiljöanalys 2019.

Produktionen bedrevs huvudsakligen i brygghuset (7), mälteriet (19) och tankhuset (5). Brygghuset med anslutande silo (7) och mälteriet (19) samt utjämningsmagasinet (18) ligger närmast vattnet. Ett steg västerut ligger den mycket stora sammanhängande byggnadskroppen som rymde det höga och långa tankhuset (5) med förbindelsegång till brygghuset och tapphallens stora rumslighet (del av 2). I den stora byggnadskroppen fanns även laboratorium (17), bryggerikontor (11) och det mycket stora lagret (del av 2). Denna byggnadskropp har en kraftfull och sammanhållen arkitektur genom konsekvent användning av tegel samt horisontella fönsterband och takfotslinjer. De platta taken förstärker kompositionens enkelhet och konsekvens och dynamiken mellan uppåtsträvande och vilande. Volymspelet i anläggningen tar sin utgångspunkt i geometrins grundformer: kuben, rätblocket och cirkeln, i cylinderform och i form av den segmentformade båge som tapphallens välvda tak tecknar.

Anläggningen innefattade ursprungligen även tre fristående byggnader. I parken mot vattnet finns den byggnad som uppfördes som Pripps huvudkontor (12), en närmast kubisk byggnadsvolym vars fönsterband ger den en indelning av horisontala linjer. Frontalt mot huvudkontoret åt väster fanns en entrébyggnad (riven) till vilken portvaktbyggnad och grind anslöt. Västerut på tomten finns verkstaden (15) som byggdes för service av Prippsåkeriets lastbilar.

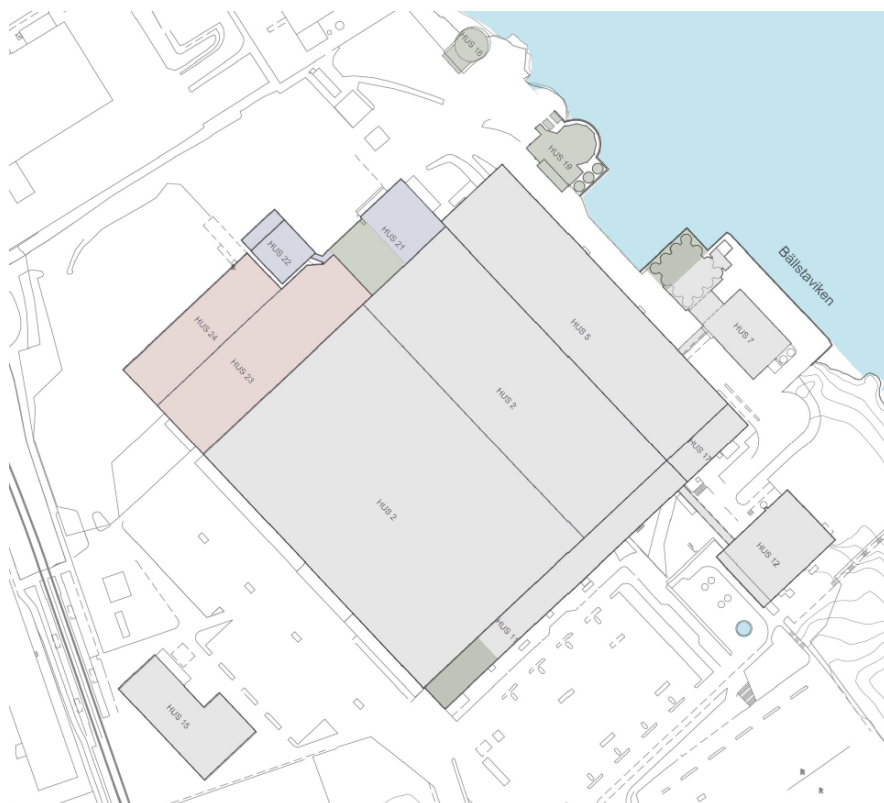


Flygbild från sydost över Pripps Bryggeri 1978.

Byggnaderna uppfördes med stommar av förtillverkad betong och ytterväggar av fasadtegel. Byggnaderna konstruerades genomgående med prefabricerade betongelement med pelare, balkar och bjälklag. Tapphallen utfördes som en fribärande bågkonstruktion med 50 meter spännvidd. På så sätt skapades ett pelarfritt och flexibelt utrymme med stora möjligheter att förändra utrustningen efter nya krav. Silobyggnaden samt trapphustornen göts på plats med glidform. I hus 5 formgjöts mellanbjälklagen i lager- och jäskällaren. Ett mörkt brunt tegel i kombination med svarta takkanter och högröda portar och fönster präglar anläggningens fasader.



Flygbild från nordost som visar Pripps bryggeriet under uppförande.



Pripps före detta bryggeribyggnaders byggår. Ursprunglig byggnad (gråfärgad).

Anläggningen är i huvudsak välbevarad. Några byggnader har tillkommit och ett fåtal har rivits. Även vissa fönster och entréer har förändrats. Flertalet av dessa förändringar får ses i ljuset av en intensiv och föränderlig verksamhet. På 2000-talet omvandlades större delen av anläggningen till stormarknad. I samband med detta kläddes sydvästfasaden på huvudbyggnaden in med vit plåt och mot sydöst uppfördes en entré till byggnad.

Före detta oljebergtrum inom fastighet Gjutmästaren 6

Under befintlig parkeringsplats på cirka 15–25 meters djup finns ett bergtrum på cirka 13 000 m³. Syftet med bergtrummet var att lagra eldningsolja för uppvärmning av bryggeriets lokaler. Sedan många år tillbaka är oljebergtrummet sanerat och taget ur bruk.



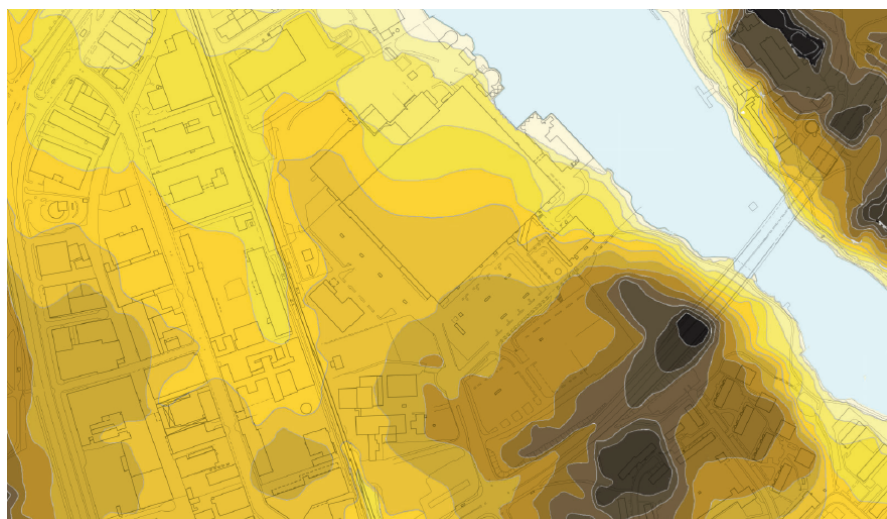
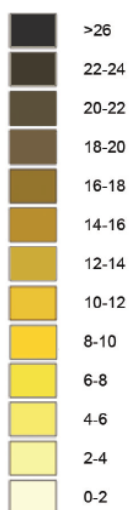
Bergtrummet ungefärliga placering på Gjutmästaren 6. Blåa markeringar är grundvattenrörens mätplatser av förändringar i grundvattennivåer.

Landskap, yttre miljö, rumsbildningar och vyer

Landskapets och den yttre miljöns karaktär

Inom planområdet varierar marknivån mellan +1 och +20 meter över havet (nollplanet). Terrängen lutar ner mot Bällstaviken där marken är som lägst. De högst belägna delarna, upp till +20 meter över nollplanet, ligger i öster mot Huvudstaleden. Mellan planområdet och Huvudstabron finns ett höjdparti från vilken bron utgår ifrån, med höjder upp till 25 meter över nollplanet. Framförallt vid Huvudstabron upplevs krosszonen vid Ulvsundasjön med branta bergpartier på båda sidorna.

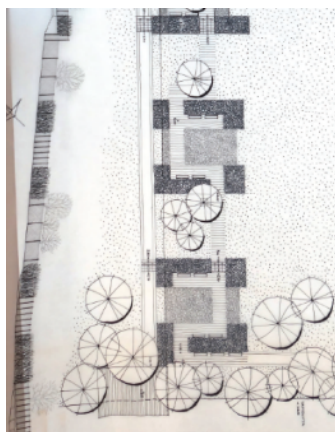
Tomtens ursprungliga topografi togs till stor del bort genom sprängning. Närmast vattnet ligger bryggeriet lägre. Kajen med anslutande gata som kantas av bebyggelsevolymerna är alla anpassade till den mot vattnet sluttande terrängen. Rester av kulturlandskapets topografi finns kvar dels kring den bevarade fornlämningen i väster, dels åt söder där en långsträckt bergsformation sparats.



Höjdförhållanden i planområdet med omnejd.

Yttre miljö

Den yttre miljön i området har en öppen karaktär som präglas av storskaliga asfalterade logistik- och parkeringsytor kring de olika verksamheterna. Ytorna är avgränsade av den lika storskaliga bebyggelsen samt de skogbevuxna höjderna på östra och södra sidan. När Pripps bryggerier uppfördes gestaltades all markplanering innanför avgränsningen tidstypiskt av Gunnar Martinsson Trädgårdsarkitektkontor AB. På ritningarna angavs noga angivelser för busk- och växtplanteringar och även stålräcken, armaturer för utomhusbelysning och stängsel formgavs, se skissförslag till vänster.



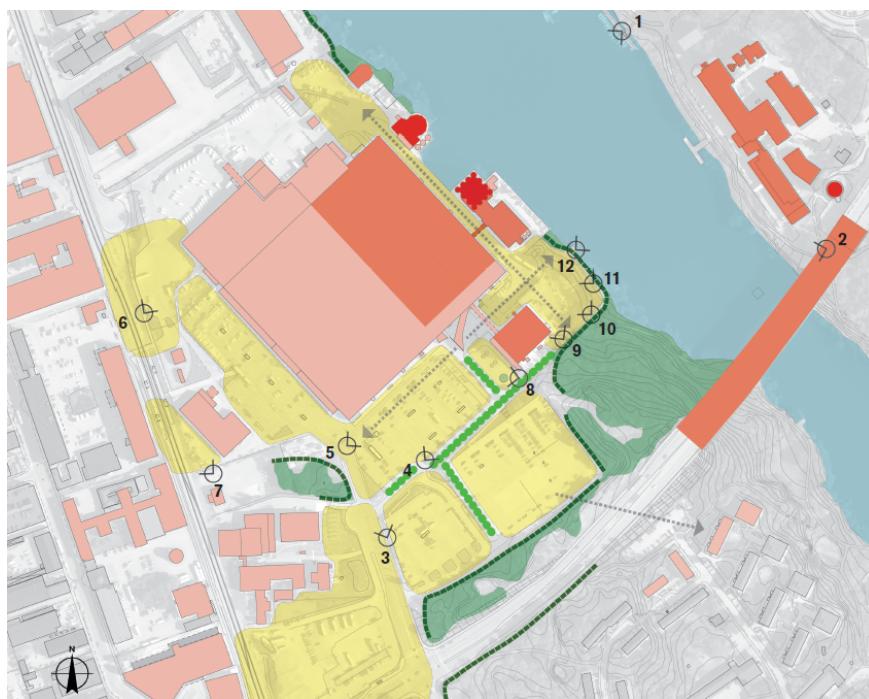
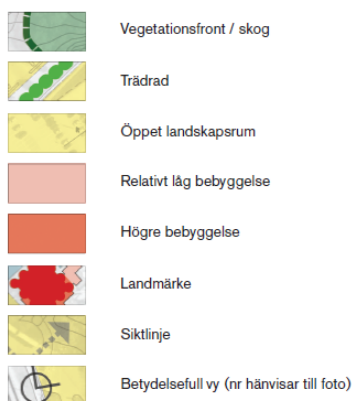


I anslutning till kontorshuset, hus 12, fick den yttre miljön en representativ karaktär som till största delen finns kvar, dock i ovårdat skick. Vid entrén anlades en plats med geometrisk utformning där en större cirkulär småstensbeklädd fontän samspelade med fyra mindre cirkulära planteringar, vilka följde årstidernas växlingar. Norr om kontorshuset anlades en kontorspark med en böljande gräsmatta vilken kontrasterar mot den bruna tegelfasadens tyngd, se skissförslaget till vänster för utformning av mark och trädgård.

Rumsbildningar och vyer

Kring Pripps storskaliga bebyggelse finns stora öppna ytor som är mer eller mindre tydligt avgränsade av bebyggelsens fasader, trädader eller (högre liggande) skogsmark. Framförallt södra delen av området har en öppen karaktär. Rumsbildningarna vid huvudkontoret och utmed de långa östra och norra fasaderna upplevs som tydliga och sammanhängande och gör att områdets struktur är avläsbar.

Analyskarta rumsligheter



Analyskarta rumsliga kvaliteter och vyer. Kartans fotonummering återfinns i Kulturmiljöutredning daterad 2018-10-18. Bilder nedan är några exempel.

Bebyggelsen med dess markanta placering utmed Bällstavikens strandlinje är starkt miljöskapande, vilket kan upplevas bland annat från Huvudstabron och Bällstavikens östra strand. Även på andra sidan Bällstaviken finns markant bebyggelse med jämförbara höjder. Kombinationen av områdets bebyggelse, vegetationen och läget vid strandlinjen gör att anblicken är ett av de mest igenkännbara landmärkena i regionen.



Vy 1



Vy 2



Vy 5



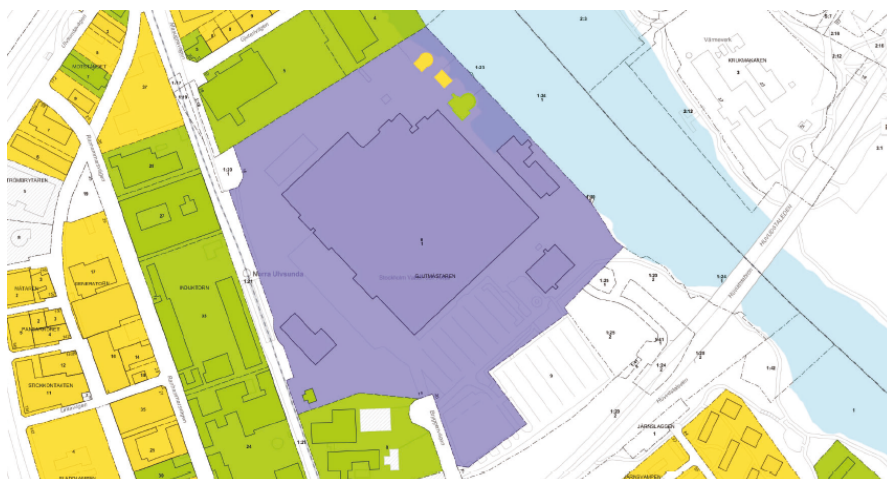
Vy 9



Vy 12

Kulturhistorisk klassificering

Större delen av Gjutmästaren 6 är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att den är en *Fastighet med bebyggelse som är synnerligen värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*. Delar av fastigheten som inte är blåmarkerad är mälteriet och utjämningsmagasinet vilka samtliga är senare tillägg som inte bedöms vara nödvändiga för att förstå den ursprungliga processen. Kylkompressorbyggnaden är riven. Mälteriet har grönklassats på den kulturhistoriska klassificeringskartan, vilket innebär att den bedöms ha *särskilda kulturhistoriska värden med positiv betydelse för stadsbilden*. Utjämningsmagasinet och kylkompressorbyggnaden har gulklassats på kartan, det innebär att dessa bedöms ha *positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde*.



Större delen av Gjutmästaren 6 är blåklassad av Stockholms stadsmuseum. Källa: Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Offentlig service

Skola och förskola

Närmaste grundskola (F-6) ligger i Mariehäll, cirka 1,5 km norr om planområdet, här går idag cirka 570 elever. I Johannesfred, ett par hundra meter sydväst om planområdet ligger Ulvsundaskolan och Lunaskolan. Ulvsundaskolan är en annexskola (F-3) som har cirka 100 elever. Lunaskolan, som är en privat grund- och grundsärskola (4–9), delar lokaler med Ulvsundaskolan. Den privata grundskolan (4–9) Internationella Engelska skolan ligger cirka 1,5 km väster om planområdet på andra sidan Bromma flygplats i Riksby.

Generellt sett råder det brist på grundskole- och förskoleplatser i stadsdelen. En omvandling av delar av Ulvsunda industriområde till

en stadsdel med många nya bostäder förutsätter att det tillkommer en ny grundskola (F-9) för cirka 630 elever, vilket planeras i Bällsta Hamns norra del. I södra Mariehäll pågår planarbete för nya grundskolor i kvarteren Betongblandaren och Enigheten. Det finns även ett flertal förskolor i kringliggande stadsdelar.

Sjukvård

Vårdcentral finns på cirka 4 minuters avstånd med tvärbanan i Alvik. I Bromma blocks finns privata vårdaktörer. Apotek finns i Alvik, Bromma Blocks, på handelsplats Bryggeriet och på Brommaplan. I Sundbyberg finns ett flertal apotek och vårdcentral på några minuters avstånd med tvärbanan.

Kommersiell service

Till Bromma Blocks, som erbjuder ett omfattande utbud inom mode, sport/fritid, hus/hem, skönhet och stormarknader för dagligvaror, apotek samt Systembolag, är det cirka 1 km. Totalt omfattar Bromma Blocks cirka 70 000 kvm service och kontor.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten angörs med fordonstrafik från söder via Bryggerivägen som ansluter till Norrbyvägen/Huvudstaleden. Från norr angörs fastigheten via Masugnsvägen, som via Gjuterivägen och Smältvägen ansluter till Karlsbodavägen i norr. Fastigheten består idag huvudsakligen av stora asfalterade ytor avsedda för parkering och angöring. På fastigheten saknas såväl allmänt som privat gatunät och de körbara ytorna är parkerings- och logistikytor.

Biltrafik

Norrbyvägen/Huvudstaleden är en fyrfilig motorled med ca 22 000 fordon per dygn. Korsningen Bryggerivägen/Voltavägen är signalreglerad med bussprioritering i signalen. Norrbyvägen/Huvudstaleden är en viktig huvudled i det övergripande trafiksystemet. I rusningstrafik är belastningen hög och köer uppstår.

På och intill Gjutmästaren 6 finns idag flera verksamheter som genererar tung trafik i form av varuleveranser och transporter av material. Inom Gjutmästaren 8 finns yrkesbutiker för VVS- och bygg som ska klara av att trafikeras av semi-trailers. Detta ställer krav på utformning av infart och korsning med Norrbyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanorna i området är få. Utmed Norrbyvägen finns gångbanor på båda sidor om vägen. Via detta stråk nås Lillsjön och Bromma i väster. Österut via Huvudstabron nås Solna och vidare norrut Sundbyberg. Längs med Bällstaviken finns fina rekreativa värden, men idag blockeras promenader längs vattnet av de inhägnade industrifastigheter som finns inom och utanför planområdet och som sträcker sig ända ned till vattnet. Även Tvärbanan samt Norrbyvägen utgör barriärer. Båda trafiklederna kan endast passeras i de större signalreglerade korsningarna.

Cykelbanor saknas idag helt i planområdet. I närområdet av Gjutmästaren 6 finns två utpekade, framtida pendlingscykelstråk. Utmed Norrbyvägen sträcker sig stråket mellan Solna och Bromma och från Ulvsundavägen nås Mariehäll och Sundbyberg norrut samt Drottningholmsvägen, som leder vidare mot innerstaden söderut. Kvaliteten på pendlingsstråken varierar, cykelplanens breddmått uppnås ej och på delar av sträckorna saknas separering mellan gående och cyklister. Voltavägen söder om planområdet är utpekad som huvudstråk, men cykelbanor saknas och cykling sker i blandtrafik.

Längs med Tvärbanan sträcker sig en kombinerad gång- och cykelbana. Utmed Masugnsvägen övergår cykelbanan till blandtrafik för att sedan, vid Smältvägens korsning med Karlsbodavägen, kopplas samman med gång- och cykelbanan längs Karlsbodavägen. Kopplingarna mellan de olika gång- och cykelstråken är bristfälliga vid Karlsbodavägen, här saknas gång- och cykelpassage över gatan. I höjd med Tvärbanans hållplats "Norra Ulvsunda" skiftar stråket sida om spåret för att vidare ansluta mot gång- och cykelbanan längs Norrbyvägen. Kopplingen uppfattas idag som dold då den är placerad mellan befintliga korsningar.

Parkering- bil och cykel

Idag används de delar av fastigheten som inte är bebyggda till lastnings-, lossnings- och uppställningsytor för transportfordon samt parkering för anställda och besökare till de olika verksamheterna. Eftersom en stor del av verksamheterna är handel är en betydande del av tillgängliga ytor i söder och väster är kundparkeringsplatser. Den norra delen av fastigheten används främst för leveranser till och från verksamheterna inom fastigheten.

Sammanlagt finns idag cirka 1000 parkeringsplatser för bilar i den södra delen av fastigheten. Det saknas markerade parkeringsplatser för cyklar, dessa parkeras så nära målpunkten som möjligt på

tillgängliga ytor. På Gjutmästaren 9 finns idag en stor, inhägnad bussparkering.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikläget är bra med spårväg och stombusslinjer i direkt anslutning till området och närhet till tunnelbana och pendeltåg. Intill området sträcker sig Tvärbanan med närmsta hållplatsläge vid Norra Ulvsunda. Med Tvärbanan nås viktiga knutpunkter som Sundbyberg, Liljeholmen och Alvik där byte till tunnelbanans röda respektive gröna linje kan ske. Vid planområdet utbyggs även Tvärbanans Kistagren, som är en förlängning av spårvägen från Norra Ulvsunda via Bromma flygplats och Kista, vidare till Helenelund. Detta innebär en ökad turtäthet på spårvägen vid Gjutmästaren 6. Tvärbanan kopplar samman med pendeltågens stationer vid Sundbyberg, Årstaberg och i framtiden även Helenelund.



Karta med busslinjer, tunnelbanestationer och spårvägar.

Stombuss 176 och 177 trafikerar sträckan Mörby station-Danderyds sjukhus-Solna-Brommaplan-Ekerö C-Svanhagen-Stenhamra och stannar längs Norrbyvägen i anslutning till planområdet. I högtrafik kör linjerna i 10-minuterstrafik. Utöver stombuss trafikeras även

hållplatserna av lokalbusslinje 110 som trafikerar sträckan Alvik-Bromma flygplats. I högtrafik kör linjen i 30-minuterstrafik.

Möjligheten att nå tunnelbanans blå linje och pendeltåg i Sundbyberg centrum är god. Dessa finns på cirka 1,5 km avstånd och kan nås på 5 min med cykel eller genom 10–15 minuters promenad. Närmaste tunnelbanestation Solna Strand ligger på cirka 1,2 km promenadavstånd från planområdet och nås via Huvudstabron.

Tillgänglighet

Planområdet har stora nivåskillnader på cirka 20 meter från den upphöjda parkeringen i söder ned till kajen. De interna gatorna och ytorna för angöring och parkering har på flera ställen lutningar som överstiger stadens riktlinjer.

Störningar och risker

Föroreningar

De miljötekniska mark- och grundvattenundersökningarna samt undersökningarna av inohusmiljö i befintliga byggnader, redovisade under rubriken ”Föroreningar i mark, grundvatten och byggnader” på sid 16 visar att det finns en påverkan av klorerade kolväten i jord, grundvatten och porluft i området. Utifrån utförda undersökningar utgör uppmätta halter inte någon risk för planerad markanvändning men det går inte att utesluta att det förekommer områden med högre halter i porluft än vad undersökningarna har visat.

I grundvattnet förekommer även PFAS-föroreningar som kan utgöra en risk för Bällstaviken. Med resultaten från utförda grundvattenanalyser går det ej att utesluta lokala källor inom undersökt område.

I jord inom planerade parkområden förekommer halter av arsenik och PAH-H som kan utgöra en risk för människors hälsa. Det förekommer även halter av alifater som kan utgöra en risk för markmiljön. Riskerna är kopplade till förekomst av föroreningar i den yttliga jorden. I fyllnadsmaterial under en kajkonstruktion invid Bällstaviken har höga halter av PAH, oljeföroreningar och metaller påvisats som utgör en risk för miljön i Bällstaviken.

Inom jord i övriga områden, utspritt i undersökningsområdet och generellt i fyllnadsmassor, där markanvändningen utgörs av mindre känslig markanvändning (MKM) påvisas halter av metaller, PAH och oljeföroreningar. Halterna överskrider riktvärdet för KM men understiger riktvärdet för MKM.

Teknisk livslängd kaj och byggnadsverk

Kajkonstruktionen är en industrikaj byggd år 1968, sannolikt för en livslängd på mellan 30–50 år. Dykinspektion visar på omfattande skador på undersidan av kajen och kajplanet uppvisar sprickor som vittnar om armeringskorrosion. Utan åtgärder kommer skadorna att bli värre på sikt med risk för betydande bärighetsnedsättning. Kajens livslängd bedöms vara uppnådd och förbigången inom ett antal områden.

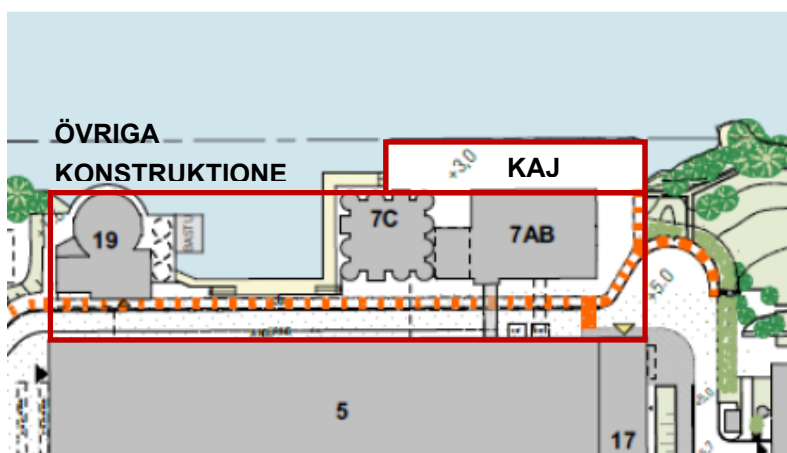


Illustration som hänvisar till kajen och övriga konstruktioner nedan.

Kajen är dimensionerad för mindre tunga fordon och skadornas omfattning gör kajen olämplig för tung trafik i nuläget. Den konsolande delen mot vattnet bör inte trafikeras alls. Konsolande del ut mot vattnet bör rivas eller stängas av för all form av trafik, även fotgängare, med fysiska hinder.

Med undantag av den konsolande delen kan kajen, efter utbyten av konstruktionsdelar och omfattande reparationsarbeten, användas för gång- och cykeltrafik. Utan åtgärder bedöms kajen, undantaget den konsolande delen, kunna användas för gång- och cykeltrafik samt personbilar med bruttovikt maximalt 3,5 ton, även gällande underhållsfordon under cirka 5-10 år. Osäkerhet och risk kan hanteras genom inspektioner med dykning ca vartannat år. Vid behov av trafikering av tunga fordon bör kajen bytas ut i sin helhet. För att säkerställa att utryckningsfordon kan passera och ställas upp på kajen bör en bärighetsutredning enligt Trafikverkets krav utföras. Tillfart till kajen för tyngre fordon bör omgående förhindras genom fysiska hinder.

Utöver kajen bedöms övriga konstruktioner vara i förhållandevis gott skick. Förväntad livslängd är cirka 50 år om åtgärder utförs för att begränsa fortsatt karbonatisering. Ombyggnad eller uppföljning av

relativ fuktighet bör ske i de konstruktionsdelar där karbonatisering nått armeringsnivå. I övrigt inspektion var 6:e år.

Luft, lukt

Luftkvaliteten i Ulvsunda industriområde är god enligt SLB (Stockholms Luft- och Bulleranalys). Det bedöms inte bedrivas verksamheter i Ulvsunda industriområde som skulle orsaka störningar i form av lukt.

Buller

Planområdet är utsatt för verksamhetsbuller i form av väg-, spår- och flygtrafikbuller samt buller från närliggande verksamheter.

Buller från biltrafik kommer främst från Ulvsundaleden och Huvudstaleden. Det finns ingen genomfartstrafik för bilar på fastigheten. Väster om planområdet passerar Tvärbanan vilken orsakar visst buller. Bromma flygplats som ligger cirka 1 kilometer väster om planområdet orsakar såväl flygbuller, när flygplanen är i luften, som verksamhetsbuller, när flygplanen taxar eller annat arbete på marken utförs, till exempel snöröjning, avisning eller motortester. På andra sidan Bällstaviken ligger fjärrvärmeanläggningen Solnaverket, vilken också orsakar verksamhetsbuller.

Farligt gods

Primära transportleder för farligt gods i närområdet är Ulvsundaleden i väster och E4 i öster. Norrbyvägen/Huvudstaleden som i förlängningen övergår i Frösundaleden är av länsstyrelsen utpekade sekundära transportleder för farligt gods. Huvudstabron passeras i genomsnitt av en transport med farligt gods per månad.

Spårtrafik

Planpassagen över Tvärbanan bedöms utgöra det mest specifika riskinslaget där oskyddade trafikanter rör sig frekvent.

Flygtrafik

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde. Leveranser av flygfotogen till Bromma flygplats kommer via E4 och Ulvsundavägen och berör därför inte planområdet.

Angränsande verksamheter och transporter till dessa

Verksamheterna inom industriområdet väster om Tvärbanan och planområdet består främst av småskalig mekanisk industri, detaljhandel och mindre mekaniska verkstäder. Till dessa har några betydande mängder farligt gods inte identifierats. Vanligt förekommande produkter som kan förekomma i nämnda verksamheter är gasol, skyddsgaser, oxygen och AC gaser, kemetyl,

alcylat, målar terpentin, tinner och sprayfärger som levereras förpackade som styckegods.

Solnaverket inklusive transporter

Solnaverket som ligger 150 – 200 meter från planområdet utgör en möjlig riskkälla. Till Solnaverket levereras med båt eldningsolja E05 vart tredje år, eldningsolja E01 en gång per år, gasol en till sex gånger per år och ammoniak två gånger per år. Pellets, briketter och tallbecksolja levereras med last- repektive tankbilar.

Solnaverkets två fossiloljeeldade pannor har kort återstående livslängd och kommer att bytas ut. Solnaverket strävar efter att uppnå helt fossilfri produktion och ska utvecklas mot att använda olika förädlade biobränslen. Verksamheten planeras kunna ta emot bränsle med lastbil och släp samt en större mängd bränsle med båttransporter via en ny kaj. Anlöpsfrekvensen med båt förväntas bli i storleksordningen 100 bränsletransporter per år.

Vision och stadsbyggnadsprinciper för Bällsta Hamn

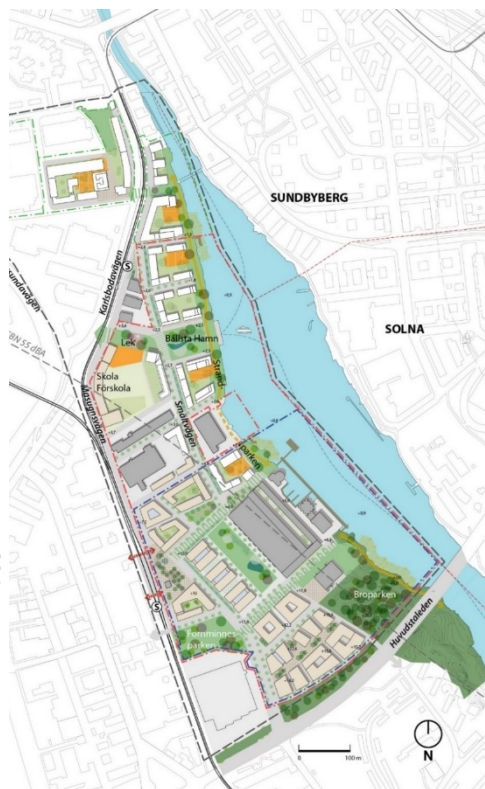
Vision för Bällsta hamn

Visionen för Bällsta Hamn är att omvandla detta hårdgjorda industriområde till ett attraktivt blandstadsområde med god tillgång till kvalitativa gröna ytor samt rekreativa och ekologiska funktioner på såväl kvartersmark som allmän platsmark. Syftet är att skapa en blandstad med ett varierat innehåll av funktioner som bidrar till att området upplevs befolkat, tryggt och händelserikt större delen av dygnet året runt.

Eftersom området är isolerat och omgivet av flera stora barriärer är det viktigt att med nya gator, gång- och cykelvägar skapa nya kopplingar till kringliggande områden, bland annat Mariehäll i norr, Bromma Blocks och Riksby i väster samt Johannesfred i söder. En ny strandpark med promenad tillgängliggör och kopplar ihop stadsdelen med omgivande bebyggelse på båda sidor om Bällstaviken.

Stadsbyggnadsprinciper Bällsta Hamn

De stadsbyggnadsprinciper som arbetats fram för Bällsta hamn har kortfattat redovisats i detaljplanens Start-PM. Bällsta Hamn föreslås få nya gator, parker och torg med en tydlig kvartersindelning. 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



Strukturskiss för Bällsta Hamn inklusive samrådsförslaget för Gjutmästaren 6 och 9.

norra och södra delar. Detaljplanearbetet för Bällsta Hamns norra delar är påbörjat och ett antagande bedöms kunna ske tidigast 2026.

Av den befintliga bebyggelsen i området som föreslås bevaras föreslås huvuddelen av det före detta bryggeriet på Gjutmästaren 6 ändras till ett idrottscentrum. Övriga delar av fastigheten föreslås långsiktigt få funktioner för bland annat kultur, kontor, handel, bostäder hotell och icke störande verksamheter. Ny bebyggelse ska samspela med och underordnas den kulturhistoriskt värdefulla bryggeribebyggelsen som utgör den dominerande kärnan både i stadsbilden och den nya blandstadens identitet.

Ny inriktning efter samråd

Det långsiktiga målet med planeringen samt den struktur för gator, parker, torg och bebyggelse på Gjutmästaren 6 och 9 som redovisades i samrådet, se bild nedan, ligger huvudsakligen fast. Planering av kvartersbebyggelsen på obebyggda delar är inte aktuell förrän framtiden för Bromma flygplats fastslagits.

Efter samråd av detaljplan för Gjutmästaren 6 och 9 hösten 2019 har inriktningen på planarbetet ändrats. Den fortsatta inriktningen är att i en första etapp ta fram en plan som möjliggör etablering av ett större idrottscentrum samt bevarande av och nya användningsmöjligheter för kulturhistoriskt intressant industribebyggelse. Dessa delar är förutsättningar för fortsatt planering och genomförande i norra Bällsta hamn.



Illustrationsplan, samrådsförslaget för Gjutmästaren 6 och 9.

Planförslag

Syfte, innehåll och huvuddrag

Syftet med detaljplaneringen i hela Bällsta hamnområdet är att enligt översiktsplanen omvandla denna del av Ulvsunda industriområde till blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor samt att säkerställa funktioner som skola och förskolor.

Den nu aktuella detaljplanen syftar till att utveckla Gjutmästaren 6 till en central mötesplats för idrott med inslag av kultur, kontor, handel, hotell och icke störande verksamheter i enlighet med syftet för stadsutvecklingen i hela Bällsta Hamn. Planen syftar även till att tillvarata och säkerställa planområdets höga kulturhistoriska värden och förbättra områdets bristfälliga kopplingar.

För att kunna omvandla detta hårdgjorda industriområde till en del av ett större blandstadsområde krävs tillgång till kvalitativa gröna ytor med rekreativa och ekologiska funktioner. I detaljplanen föreslås två nya parker som ett första steg för att långsiktigt uppnå en ekologiskt och socialt hållbar stadsdel. Detaljplanen möjliggör även flera nya gång- och cykelkopplingar som kompletterar den planerade, sammanhängande strandpromenaden vid Bällstaviken.

För att långsiktigt uppnå en blandstad med ett varierat innehåll som upplevs befolkat, tryggt och händelserikt kommer Gjutmästaren 6 härmed att bidra med flera centrala funktioner med olika typer av service och rekreation i den tidigare bryggeribebyggelsens lokaler, vilka kompletterar planerade bostäderna och lokaler i Bällsta Hamn.

Utgångspunkter, förhållningssätt och etappindelning

Detaljplaneförslaget utgår från platsens historik och det före detta bryggeriets höga kulturhistoriska värden. Det medför att en stor del av både bebyggelsen och kulturhistoriskt värdefulla landskapsdelar bevaras. Detaljplanen ska även möjliggöra nya kopplingar för fotgängare, cyklister och bilar. Syftet är att tillgängliggöra det nya idrotts- och kulturcentret med trafiksäkra kopplingar till områdets entréer och omkringliggande områden, liksom ökad orienterbarhet i det storskaliga och relativt instängda verksamhetsområdet.

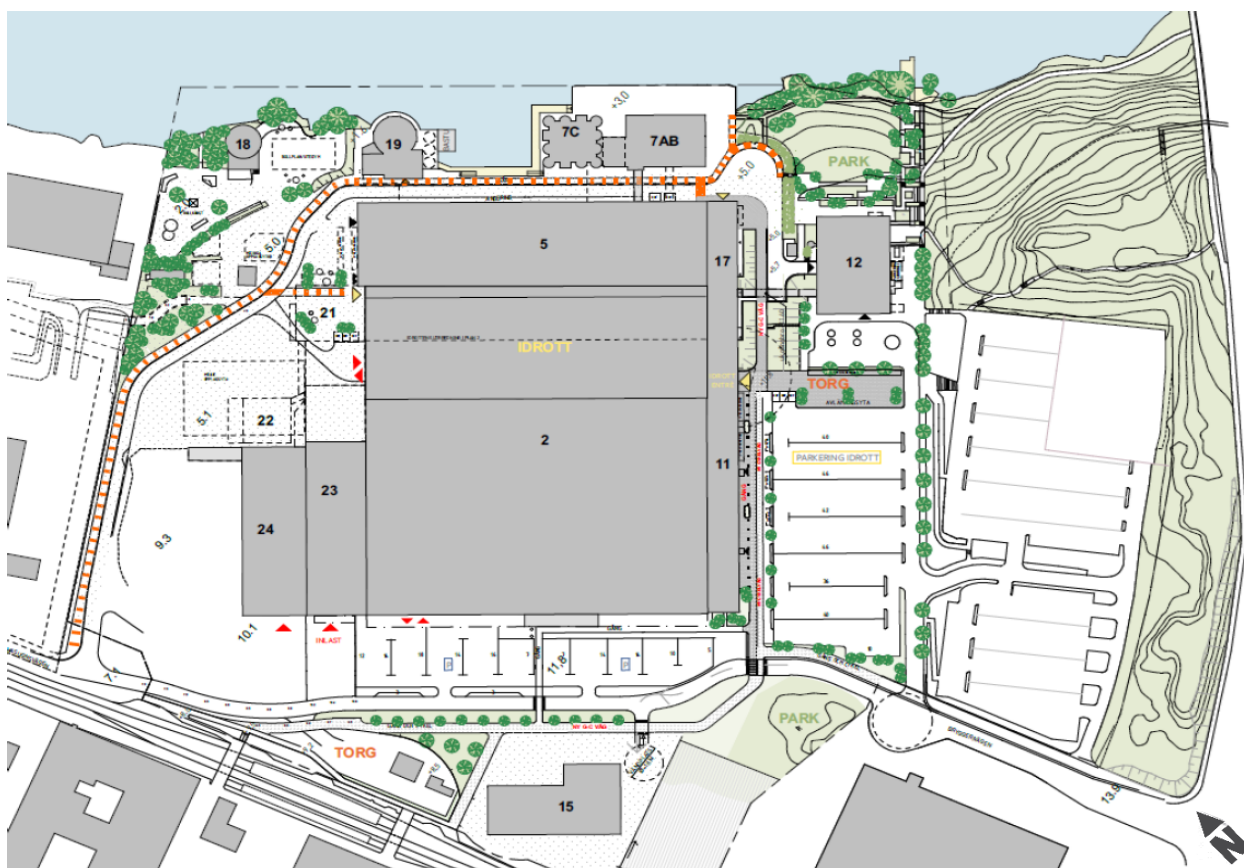
Bällsta Hamns omvandling från industriområde till blandstad medför ett stort behov av nya rekreationsområden. Både strandparken och idrottscentret bedöms bli attraktiva målpunkter för närliggande befintliga och planerade bostadsområden. I en framtida omvandling av de delar av Gjutmästaren 6, som idag ligger under flygbuller-

kurvan avses området kompletteras med nya gator, torg och parker samt bostäder och fler verksamheter.

De befintliga byggnaderna ges flera markanvändningar för att möjliggöra flexibilitet över tid i de storskaliga byggnaderna. För att säkra bebyggelsens stadsbildsmässiga, arkitektoniska och kulturhistoriska värden kvalitéer samt en långsiktigt hållbar användning, får byggnaderna utformningsbestämmelser med ett tydligt förhållningssätt till platsens kulturhistoriska värden.

Eftersom stora delar av planområdet är ett hårdgjort verksamhetsområde är det viktigt att förslaget bidrar med gröna värden och en förbättrad rening av fastighetens dagvatten trots att största delen av marken behålls oförändrad. På grund av tidigare industriverksamheter är marken förorenad, varför marken kan behöva saneras och anpassas till ny markanvändning.

Denna detaljplan utgör den första etappen i områdets utveckling mot blandstad och omfattar endast nya användningsmöjligheter för de befintliga byggnaderna på Gjutmästaren 6, dvs de före detta bryggeribyggnaderna med silo, mälteri, lågdel, kontorshus och strandpark.



Illustrerad situationsplan över aktuell detaljplan, etapp 1 för Gjutmästaren 6 (Brunnberg & Forshed).

Senare etapper på Gjutmästaren 6 föreslås ansluta till planstrukturen i Bällsta Hamns detaljplan, då de norra delarna av denna fastighet avses få en sammanhängande stadsgata (Smältvägen) med nya bostäder, kontor, service samt parker och torg. När Bromma Flygplats inte längre utgör ett riksintresse för flyget föreslås både fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 omvandlas till blandstad enligt samrådsstrukturens struktur och intentioner.

Gjutmästaren 6 – nya användningar och egenskaper

Behovet av en idrottsanläggning med hallar för inomhussporter är stort i Stockholm. En central del av syftet med planläggningen av Gjutmästaren 6 är att möjliggöra för idrott (**R2**) i delar av de befintliga industrilokalerna. Utöver det möjliggörs även annan typ av besöksverksamhet, bland annat kultur (**R1, R3**) samt handel (**H1-H3**), dock ej med skrymmande varor, kontor (**K**), icke störande verksamheter (**Z**) och hotell (**O**). Delar av befintlig bebyggelse används redan för besöksverksamhet, kontor och handel.

De nya användningarna innebär att nya typer av målpunkter kan etableras i området. Målpunkterna vänder sig till många olika grupper, bland annat barn och unga. Möjligheten att ta sig till de nya målpunkterna till fots och med cykel på ett säkert och tryggt sätt säkerställs med markreservation för allmän gång- och cykeltrafik (**x**) och tydligt avskilda bilkopplingar (**z**) och –parkeringar (**P**). Det nya idrottscentrets parkering utgörs av befintliga parkeringsytor mellan det ursprungliga höglagret och Huvudstaleden och den övriga handelsparkeringen placeras öster om tvärbanan.

Strategiska och viktiga gång-och cykelkopplingar mellan tvärbanans hållplats Norra Ulvsunda och entréerna till idrottshallarna och vidare ned till kajen och parkstråket, liksom mellan Bryggerivägen och Masugnsvägen, fastställs. En markreservation för allmän körtrafik fastställs mellan Masugnsvägen och Bryggerivägen för att möjliggöra utrymning från verksamhetsområdets norra delar samt för att säkra en framtida koppling mellan Bällsta Hamns norra och södra delar. Likaså fastslås markreservation för att möjliggöra ledningar i - och z-områdena.

För att möjliggöra fortsatt planering i norra Bällsta Hamn införs en markanvändning (**Z**) för verksamheter som inte får vara störande för sin omgivning eller generera alltför tunga transporter. Detta för att minska konflikter, miljöpåverkan och trafiksäkerhetsrisker för både boende och besökare till de olika verksamheterna. Även en befintlig transformatorstation och pumpstation får planstöd.

I planen fastställs befintlig grönstruktur som park vid kontorsparken vid Bällstaviken och vid fornminnet vid Bryggerivägen. Syftet är att stärka kontorsparken som målpunkt och tillgängliggöra denna och strandpromenaden med gångstråk och en öppen parkyta samt att säkra området kring det befintliga fornminnet med ekar. I övrigt skyddas strandvegetation med påtagliga naturvärden (n1) och befintliga alléer med höga kulturhistoriska och landskapsmässiga värden sam.

I Bällstaviken fastställs vattenområdet (**W1**) invid kontorsparkens strand som öppet vattenområde. I vattenområdet invid kajen (**W2**) möjliggörs en yta på max 500 m² för bryggor för att stärka tillgängligheten till vattnet vid de stora silobyggnaderna. I hamnbassängen möjliggörs även rekreationsbyggnader, exempelvis en bastu, till en yta på max 70 m² som komplement till de besöksfunktioner som planeras i byggnaderna. I vattenområdet i norr (**W3**) möjliggörs bryggor till max 1200 m² för att utveckla en vattennära strandpromenad längs Bällstaviken.

Förhållningssättet till befintliga bebyggelse- och landskapsdelar styrs via följande bevarande- och varsamhetsprinciper:

- Bevarandebestämmelser införs för utpekade kulturhistoriskt värdefulla delar av bebyggelsen.
- Bevarandebestämmelser införs för utpekade kulturhistoriskt värdefulla landskapsdelar.
- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ges användningsbestämmelser som möjliggör breda funktioner.
- Övriga delar av befintlig bebyggelse ges så flexibla användningsbestämmelser som möjligt.
- Övergripande gestaltungsprinciper införs för att säkerställa att de höga kulturhistoriska värdena bevaras även vid etappvisa fasadändringar.
- Ett storskaligt återbruk av övriga befintliga byggnader och byggnadsmaterial möjliggörs.
- Omkringliggande markområden ändras från tung industri till icke störande verksamheter, vilket utgör en förutsättning för utvecklingen till blandstad enligt målsättningen i ÖP.
- Marken närmast Bällstaviken får rekreativa funktioner och öppnas upp för allmänheten enligt målsättningen i ÖP.

Kulturhistoriskt värdefulla delar

Huvuddelen av befintlig bebyggelse, bland annat den före detta bryggeribygnaden/brygghuset, silo, mälteriet, högdelen, tapphallen och kontorsbyggnaden med gångbroar, vilka i den kulturhistoriska

värdeanalysen bedömts ha de högsta kulturhistoriska värdena (se sid 27 framåt), bevaras och skyddas. Dessa byggnader får inte rivas (**r1-r3**), men kan förändras för att möjliggöra framtida användningar med respekt för varje enskild byggnads karaktär och ursprungliga formspråk. Även utjämningsmagasinet, verkstaden och det ursprungliga lagrets lågdel avses bibehållas i denna första planetapp, medan en del av senare tillkomna byggnadsdelar i norr rivs för att skapa en tydlig respektzon och en ny entréplats vid taphallen,



Kontorsparken och befintliga bebyggelsevolymen mot Bällstaviken bevaras.

Kontorsbyggnadens befintliga entréplats mot väster och hela trädgårdsanläggningen vid Bällstaviken bevaras, liksom den ursprungliga trädallén, som leder från Bryggerivägen mot denna. Entréplatsen och trädgårdsanläggningen ska bibehållas till utformning och material, men befintliga konstruktioner och markbeläggning får bytas ut. Högdelens, brygghusets, silons och mälteriets samt Pripps före detta kontorsbyggnads volymer bibehålls och dominerar fortsättningsvis vattenfronten med sina höga kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden.

I anslutning till fornminnesparken fastläggs även en byggrätt för den före detta verkstaden. Vid Norra Ulvsunda hållplats har tvärbanan idag ett teknikområde med två teknikhus. Dessa ingår inte i planområdet då de har planstöd i gällande detaljplan. Angöringen till dessa sker, liksom idag, via ett avtalsservitut.

Gatustruktur, parkering och tillgänglighet

Gatunät

Det befintliga gatunätet i Bällsta Hamn utgör en viktig strukturell utgångspunkt för det aktuella planarbetet. I områdets första planetapp för Gjutmästaren 6 möjliggörs en bilkoppling på kvartersmark från Masugnsvägens södra vändplats till Bryggerivägens vändplats för att tillgodose utrymning från

verksamhetsområdets norra del och säkra en långsiktig bilkoppling från och till Bällsta Hamn.

Bilparkering och angöring

Trafikalstringen och parkeringsfrågorna har utretts i ett Trafik-Pm. Parkeringstalet är beräknat utgående från de olika verksamheternas behov och motsvarande referensobjekt då det saknas fastslagna riktlinjer för verksamheter. Totalt beräknas behovet av parkeringsplatser till cirka 600. Inom fastigheten finns 390 parkeringsplatser som markparkering och ytterligare ett stort antal parkeringsplatser kan anordnas i befintliga källarplan.

Parkering för besökare till de olika verksamheterna föreslås placeras dels på befintliga markparkeringar, dels i befintliga garagedelar vid behov, vilka är stora och bedöms räcka väl till. Befintliga markparkeringsplatser bedöms dock räcka till då de bedöms möjligt med samnyttjande. Kontor och handel har besöksstider än idrotten, som företrädesvis besöks kvällar och helger. Slutligt parkeringstal fastställs i bygglovsskedet, då man även vet fördelningen av de olika verksamheterna i dessa stora lokaler.



Befintliga (röda och orange) och planerade (blåa) bilkopplingar (z) vid planområdet.

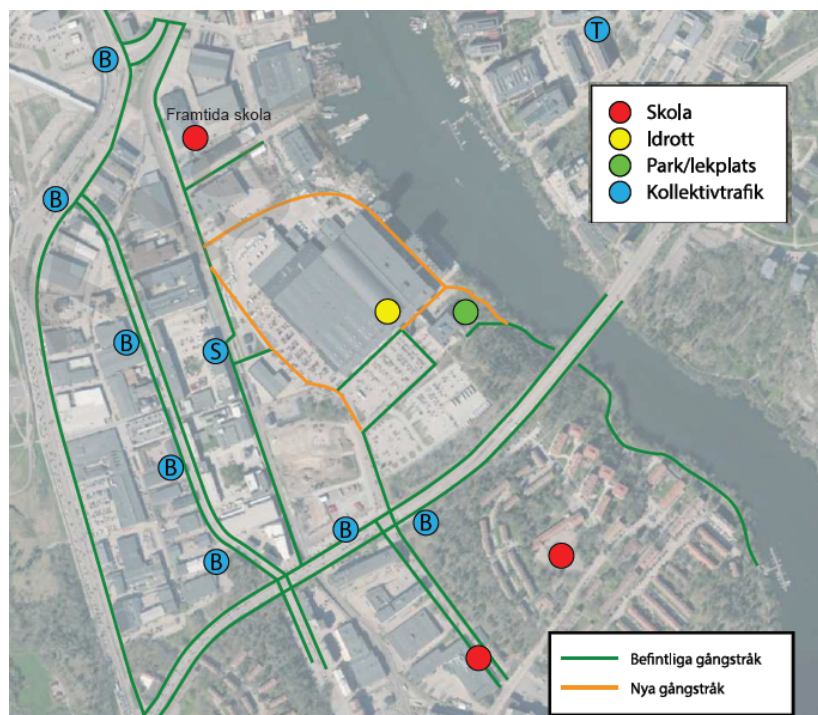
Gång- och cykeltrafik

I och med omvandlingen från industriområde till centrum för idrott- och kultur ska planområdet tillgängliggöras för både gående och cyklister. I planeringen av dessa stråk har viktiga målpunkter i och utanför planområdet studerats för att möjliggöra gena, trafiksäkra och framkomliga gång- och cykelstråk.

Tvärbanan har enligt gällande detaljplan passager för gående och cyklister i båda ändar av plattformen. Dessa kompletteras i detaljplanen med gång- och cykelkopplingar norrut mot Masugnsvägen, söderut mot Bryggerivägen och österut mot idrottscentret och vidare mot strandpromenaden vid Bällstaviken. Gång- och cykelbanorna föreslås få en generell bredd på cirka 2,5 m och separeras från varandra. Mot bilparkeringarna föreslås trädplanteringar för att skapa en attraktiv stadsmiljö.

Cykelparkering

Cykelparkeringen för verksamheterna ska utformas på ett sätt som gör det enkelt för besökare och anställda att välja cykel framför till exempel bil. Runt det planerade idrottscentret föreslås flera större områden för cykelparkering. För kontor och arbetsplatser föreslås ett parkeringstal om minst 0,2 cykelplatser per anställd. Slutligt cykeltal fastställs i bygglovskedet.



Framtida målpunkter samt befintliga (gröna) och planerade (orange) gång- och cykelkopplingar (x) vid planområdet.

Tillgänglighet

Området har god tillgång till kollektivtrafik med främst tvärbanan och stombussar men även pendeltåg samt tunnelbana i Sundbyberg och i Solna strand. Nya och befintliga målpunkter skapar flöden i området. Huvudfokus är att förbättra orienterbarheten samt kopplingarna till och från Norra Ulvsunda hållplats, vilket sker genom att markreservat för allmän gång- och cykeltrafik läggs fast. I detaljplanen för Bällsta hamn utreds även en kommande pendelbåtshållplats.



Ett nytt gång- och cykelstråk från tvärbanan till det nya idrottscentret via den nya fornminnesparken och planeras få nya trädplanteringar.

Parker

Förslaget syftar till att förstärka sambandet mellan Norra Ulvsunda hållplats och strandområdet. Syftet är att tillgängliggöra strandområdet med siktlinjer och gångstråk ned mot vattnet, vilka utgör identitetsskapande och sammanlänkande kopplingar längs vattnet och genom området både mot Bällsta Hamn och söderut.

De nya gångstråken avses förtydligas genom trädplanteringar, som adderar en mänskligare skala till platsen. Landskapets och platsens säregna historia och kulturmiljö från järnålder till industrilandskap blir mer läsbara i stadsmiljön. Den gestaltade utemiljön av Gunnar Martinsson tas tillvara och integreras i områdets nya användning.



Från idrottshallens huvudentré skapas siktlinjer mot Bällstaviken.

Kontorsparken

En strandpark föreslås i planområdets sydöstra del vid Bällstaviken. Strandparken utvecklas med utgångspunkt i den nuvarande, kulturhistoriskt värdefulla kontorsparkens befintliga karaktär med sina geometriska terrasser, murar och gångstråk. Parken tar stöd i befintlig miljö med en generös, grön del öster om kontorshuset och ansluter till kajen framför bryggeriet. Det nya allmänna gångstråket kompletterar den befintliga strandpromenad som löper runt Bällstaviken från Annedal vidare mot Hässelby. Stängsel mellan park och kajstråk medges inte för att tillskapa ett öppet och tillgängligt gångstråk längs den här delen av Bällstaviken.



Vid Bällstaviken blir kontorsparken en allmän park med strandpromenad.

Vid vattnet skapas rekreativa ytor via längsgående bryggor och utsiktsplatser. Vattenförbättrande åtgärder i form av flytande öar i kombination med bryggor möjliggörs och kan bidra med nya ekologiska och rekreativa värden. De naturliga strandområdenas karaktär med befintliga träd och vegetation bevaras.

Invid kajen möjliggörs nya rekreativa funktioner, till exempel en bastu, för att komplettera och stärka målpunkterna vid Strandparken. Genom de rekreativa användningar som föreslås i form av olika besöksanläggningar, hotell, kulturverksamheter och kontor tillgängliggörs och aktiveras hela strandområdet, vilket ger ökad kontakt med omkringliggande områden.



Vid Bällstaviken möjliggörs nya bryggor och exempelvis en bastu.

Fornminnesparken

Naturområdet i planområdets sydvästra del föreslås bli park. Parkens innehåll utgår från åkerholmen och den historiska platsen med fornlämningen som central del. De stadsbildsmässigt och ekologiskt värdefulla ekarna sparas och skyddas.

Aktivitetsplatsen

En aktivitetsplats med ett nytt gång- och cykelstråk föreslås på kvartersmarken i norr, mellan vattnet och stationen, som ett bärande rekreativt samband invid Bällstaviken. När Bällsta Hamns detaljplan färdigställs blir denna entrézon ett fondmotiv för Smältvägen och utgör idrottscentrets entréplats mot norr. Platsen öppnas upp när senare tillkomna byggnadsdelar rivs och förstärker tapphallen som Bällsta Hamns stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt viktigaste motiv, vilket ökar hela områdets orienterbarhet.



Entréplatsen mot norr förstärker tapphallen som Bällsta Hamns stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt viktigaste motiv.

Gestaltning – utformning och utförande (q1-q10)

Bevarande och varsamhet (q1-q10, r1-r3 samt k1-k8)

Kärnanläggningens kulturhistoriskt mest intressanta byggnader och landskapsdelar bevaras (**q1-q10**), se förutsättningar sid 27 framåt. Berörda byggnader och byggnadsdelar beläggs med rivningsförbud (**r1-r3**) för att säkra deras framtida existens. Omvandlingen av de olika industribyggnaderna samt landskapsdelarna utgår från deras utpekade kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt konstruktionsmässiga förutsättningar. För delar av bebyggelsen gäller bestämmelsen (**r2**) att byggnaden inte får rivas men att enstaka bjälklag får rivas, ersättas, läggas till och anpassas. Syftet med bestämmelsen är att befintliga industrilokaler ska kunna anpassas till de användningar som detaljplanen medger. Avsikten är att även efter en omvandling kunna avläsa anlagda landskapsdelar samt bryggeriprocessen i bevarade byggnader.

Ombyggnation av de befintliga byggnaderna ska ske med varsamhet och med respekt för varje byggnads karaktär och formspråk. så att byggnadernas värden och områdets industriella karaktär inte förvanskas (**k1-k8**). Nya håltagningar ska ske varsamt och fasadhanteringen ska visa en skillnad på befintliga och nya håltagningar samt tydliggöra tidigare industriella funktioner som t.ex. jäskarens och bjälklagens lägen (se principillustrationer A-F). Tekniska installationer på tak ska dras in från ytterfasad med minst 3 meter. Även solceller kan vara möjliga, där de ej blir synliga i fasad.

Gestaltungsprinciper (k1-k8)

Lågdelen och högdelen fasad mot sydväst (f2, k1)

I mötet med bebyggelsen från tvärbanan samt Bryggerivägen dominerar lågdelen. För att underlätta orienterbarheten i den storskaliga miljön och aktivera gångstråket mellan Bryggerivägen, tvärbanan och Masugnsvägen ska dess fasad förses med minst två entréer, tydligt framträdande från byggnaden i övrigt med avvikande material och karaktär (**f2**), se principskiss A. I den bakomliggande högdelen sydvästra fasad möjliggörs nya sammanhängande, indragna fönsteröppningar för att kunna tillföra nya användningar i de bakomliggande lokalerna (k1). Omvandlingen av byggnaderna kan även ske etappvis enligt samma principer. (se principskiss A1).

Högdelen (r2, q3, k1)

Högdelen slutna nordöstra fasad föreslås få både flera och större fönster i fasadmuren för att möjliggöra ljussättning av byggnaderna och på så sätt möjliggöra nya användningar (se principskiss B). Håltagningar för nya fönster ska motsvara de tidigare cisternernas placering för att visa bryggeriets tidigare funktioner, men även detta

kan ske etappvis (se B1). Även atrium möjliggörs då takbjälklag och inre konstruktioner är undantagna rivningsförbud. I markplan mot kajen möjliggörs uppglasning av fasad, dock till max 50%, för att aktivera kajstråket, som är en del av Bällstavikens strandpromenad.

Befintliga fönster på högdelen kan vid behov förstöras för att tillgodose tillräckligt ljusinsläpp. Dessa ska utformas utgående från befintliga fönsters breddmått och placering på och i fasad. Fönster ska även vara tydligt indragna och inramade med fasadmur (se principskiss A och B). Vid en etappvis utbyggnad ska håltagningar ske enligt samma grammatik (se principillustration B1).

Mälteriet (r2, q6, k3, k4)

För kajbyggnaderna möjliggörs förändringar med bevarande av de skilda byggnadernas huvudkaraktär. Mälteriet mot norr föreslås bibehållas i sin helhet. Håltagningar för fönster och entréer möjliggörs (se principskiss C och D), men byggnadens vertikala, slutna karaktär och bärande delar bibehålls intakta.

Silobyggnaden (r2, q5, k6)

Befintlig silo på kajen föreslås byggas om till besöksanläggning, hotell och/eller kontor. I silons inre delar kan högst tre silorör ersättas med en kärna som delvis når ut i fasad för att möjliggöra ljusinsläpp samt visualisera silons nya funktion (se principskiss C).

Bryggerihuset (r2, q4, k2)

I bryggerhuset söder om befintlig silobyggnad bibehålls de befintliga tegelvolymerna samt skorstenarna, men nya entréer och fönster möjliggör besöksfunktioner och kontorsanvändning samt lokaler i bottenvåningen. I den högre volymen möjliggörs rader med fönster mot Bällstaviken i samma storlek och strikta mönster som befintliga fönster på fasaden mot Kajstråket. (se principskiss C)

Tapphallen (q2, k8, f1)

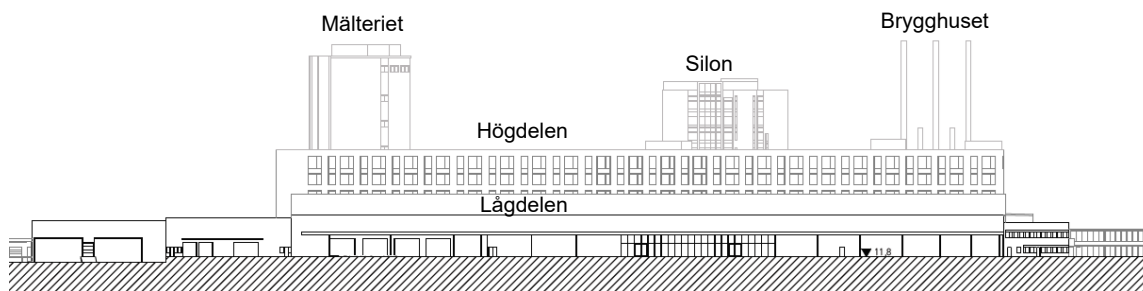
Tapphallens välvda tak, tegelgavel mot norr och båda gavelfönster bevaras. Nya håltagningar möjliggörs för fönsteröppningar och en ny entré i dess nordvästra gavel (se principskiss D). Nya fönster ska följa det geometriskt rationella formspråket och förse bakomliggande rum med ljusinsläpp. En ny entré ska anordnas mellan högdelen och tapphallen i fasad mot nordväst. Denna ska tydligt särskiljas från befintlig byggnad och utföras i avvikande material.

Laboratoriebyggnaden (q8, k7, f1)

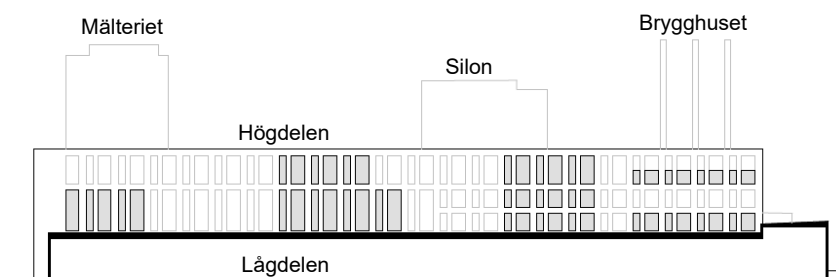
Laboratoriebyggnadens tegelfasader med horisontella fönsterband ska bevaras. Håltagningar för fönster och dörrar får göras på gavel mot kajstråket i nordost och i våningsplan som ansluter till markplan. En entré till Tapphallen ska anordnas enligt principskiss E. Denna ska tydligt särskiljas i fasad och utföras i avvikande material för att underlätta orienterbarheten till idrottscentret.

Kontorsbyggnaden (r1, q1, q9, k5)

Kontorsbyggnaden i sydost avses behållas utan större förändringar (se principskiss E). Byggnaden föreslås fortsatt användas som kontor, men även besöksanläggning och handel möjliggörs i de två nedersta planen. Fasaderna kan vid behov kompletteras med nya entréer i markplan för att tillgängliggöra byggnaden. Entréplatsen bibehålls till sin utformning och material.



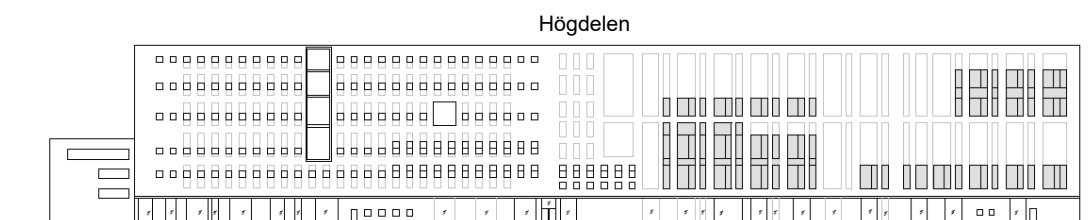
Principskiss A: Högdelen och lågdelen fasader mot sydväst/tvärbanan. Princip för fullt ombyggd fasad med nya fönsteröppningar i högdelen.



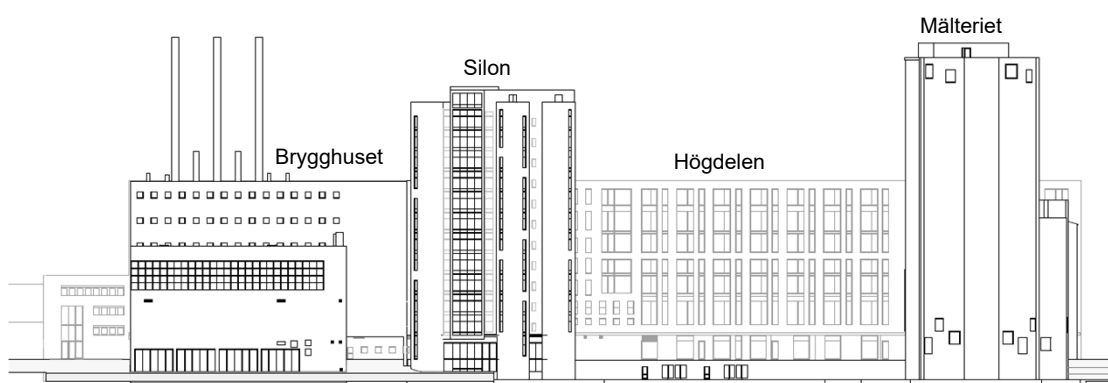
Principskiss A1: Högdelen fasad mot sydväst/tvärbanan. Princip för en etappvis utbyggnad, där nya öppningar anpassas till ett tydligt ramverk med murpartier.



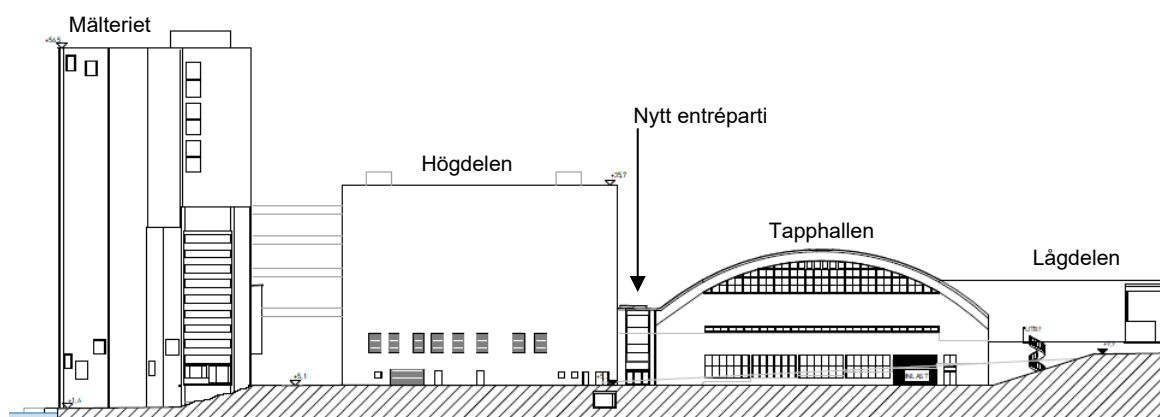
Principskiss B: Högdelen fasad mot nordost/kajen. Princip för fullt ombyggd med nya fönsteröppningar.



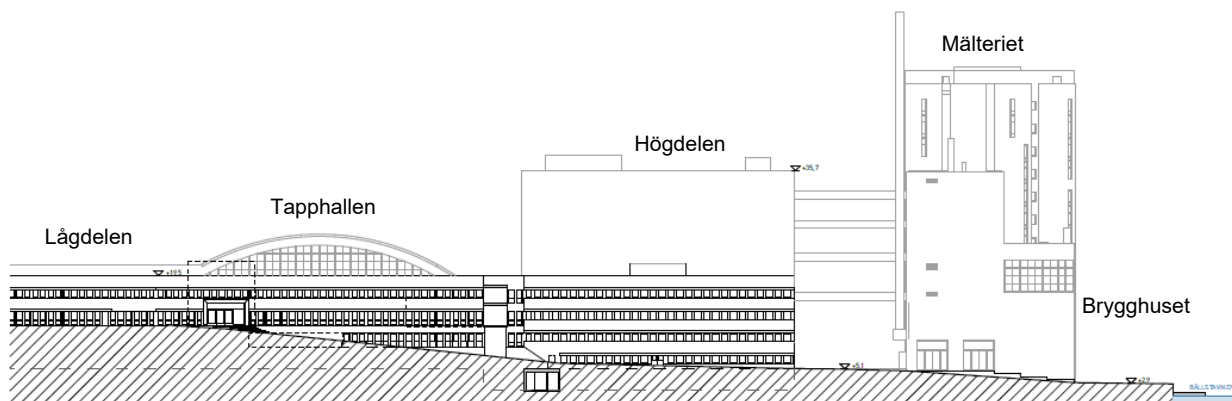
Principskiss B1: Högdelen fasad mot nordost/kajen. Principer för en etappvis utbyggnad, där nya öppningar anpassas till ett tydligt ramverk med murpartier.



Principskiss C: Principer för fasadhanteringen av bryggerhusets, silons samt mälteriets fasader mot Bällstaviken/nordost.



Principskiss D: Principer för fasadhantering av mälteriets, högdelen och tapphallens fasader mot nordväst samt placering och utformning av nytt entréparti.



Principskiss E: Principer för tapphallens, högdelen, och brygghusets fasader mot sydost samt placering och utformning av nytt entréparti.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga ledningsnätet, som bedöms räcka till för nya användningar.

EI/Tele

Eftersom planarbetet som pågår för den norra delen, etapp 2/Bällsta hamn, förutsätter rivning samt uppbyggnad och ombyggnad av kaj, sanering av området och anläggandet av ett nytt gatunät behöver Gjutmästaren 6 & 9 klara sin elförsörjning självständigt. Befintlig el bedöms räcka till för de nya användningarna. Områdets långsiktiga ledningsdragning utreds i planarbetet för Bällsta hamn.

Tvårbansans teknikhus

SL:s befintliga ställverks- och teknikbyggnader bevaras utanför planområdet invid Norra Ulvsunda hållplats. Strax invid teknikområdet ersätts J-bestämmelsen med Z – icke störande verksamheter.

Energiförsörjning

Befintlig bebyggelse avses anslutas till fjärrvärmenätet. Solceller möjliggörs på de tak, där de kulturhistoriska värdena medger det, exempelvis på lågdelen och eventuellt på högdelen inre delar.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås ske i befintligt, sammanhängande underbyggt garage med lastgård och avfallshanteringsutrymmen. Även infart och angöring sker på egen lastgård. Hanteringen av avfall sker, liksom idag, genom konventionella soprum samt miljörum för sortering av förpackningar.

Dagvattenhantering

Eftersom förslaget inte innebär nya byggrätter eller ändringar av befintliga marknivåer, kommer Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering inte kunna uppnås. Dagvattenutredningen föreslår dock åtgärder inom 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. Även ett makadammagasin föreslås mellan kontorshuset och högdelen.

Strandskydd

I området närmast stranden upphävs strandskydd. I planområdets södra del utgörs området av en allmän park med en kulturhistoriskt värdefull trädgårdsanläggning, vilken avses bevaras och har ett kontinuerligt underhållsbehov. I områdets mittdel är området redan ianspråktaget av byggnader, men kajstråket tillgängliggörs för allmänheten med ett nytt gång- och cykelstråk. I områdets norra del planeras en besöksanläggning i form av en aktivitetsplats med rekreativa funktioner samt gång- och cykelstråk, vilka tillgängliggör området för allmänheten.

Räddningstjänst

För att möjliggöra en väg på kvartersmark föreslås en markreservation för allmän körtrafik (**z**) från Masugnsvägen till Bryggerivägen. För att möjliggöra räddningstjänstens tillgänglighet till kajbyggnaderna har kajstråkets bredd och konstruktion/hållfasthet studerats. Räddningsfordon kan ställas upp inom 50 meter från samtliga byggnaders angrepps-/tillträdesvägar. Brandposter placeras på max 75 meters avstånd från uppställningsplats. Byggnader med en byggnadshöjd över 24 meter men under 40 meter förses med stigarledningar som trycksätts av räddningstjänsten. Utrymning sker genom tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar eller via Tr2-trapphus.

Mellankommunal samordning

Stockholms stad och Solna kommun har haft en dialog kring de planerade åtgärderna vid Bällstaviken. Efter samråd har den planerade brygganläggningen anpassats efter Solnaverkets båttransporters behov samt bottentopografin i Bällstaviken.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet miljöbalken. Planförslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan för följande miljö- och hälsoaspekter:

- Föroreningar i mark och grundvatten
- Hantering av vatten

I MKB:n beskrivs översiktligt även nedan väsentliga miljöaspekter, som inte bedöms vara betydande:

- Olycksrisker farligt gods
- Risker och störningar från tvärbanan och närliggande verksamheter
- Geoteknik
- Vibrationer

Nedan sammanfattas MKB:n samt övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet och som har studerats under planarbetet.

Markföroreningar (Betydande miljöaspekt i MKB)

Miljötekniska markundersökningar visar att det finns klorerade kolväten i jord, grundvatten och porluft. Uppmätta halter utgör inte risk för planerad markanvändning, men att det förekommer områden med högre halter i porluft än vad undersökningarna har visat kan inte uteslutas. Osäkerheten är så stor att verifierande porgasmätningar rekommenderas.

Källan till klorerade alifater i grundvattnet kan inte utifrån utförda undersökningar och tillgänglig information fastställas. Delar av föroreningen bedöms kunna utgöras av spridning från tidigare verksamheterna på fastigheterna Gjutmästaren 4 och 5 norr om planområdet, men uppmätta halter i sydost kan inte förklaras med nuvarande undersökning.

Det går att utesluta att ytterligare spridning till och ansamling av klorerade kolväten kan ske i området. För att säkerställa att förekomsten av klorerade alifater inte utgör någon risk rekommenderas att provtagning av porluften sker vid flera tillfällen samt att påträffade halter av klorerade alifater i sydost avgränsas med ytterligare grundvattenrör. Visar dessa undersökningar att halterna är låga bedöms riskerna kunna avskrivas.

För att ytterligare minimera riskerna behöver källorna utredas vidare. Förhöjda halter av klorerade alifater i jord i den nordvästra delen av planområdet bedöms behöva avgränsas för att utesluta att områden med högre föroreningshalter inte förekommer som kan innebära en risk för människors hälsa eller miljö.

PFAS-föroreningar som kan utgöra en risk för Bällstaviken förekommer i grundvattnet. Det går ej att utesluta lokala källor inom undersökt område. Däremot förekommer en generell PFAS-problematik i närområdet och åtgärd av PFAS-föroreningen inom enbart Gjutmästaren 6 och 9 bedöms inte vara aktuellt. Om behov av hantering av länshållningsvatten kvarstår kan behov uppstå av att rena vatten avseende PFAS.

Inom planerade parkområden förekommer halter av arsenik och PAH-H som kan utgöra en risk för människors hälsa. Det förekommer även halter av alifater som kan utgöra en risk för markmiljön. Riskerna förekommer i den ytliga (0-1 meter under markytan) jorden. Eftersom halterna kan utgöra en risk kan de behöva åtgärdas i framtida skeden. Alternativt kan en riskbedömning utföras och utifrån det platsspecifika riktvärden beräknas. Platsspecifika riktvärden kan tas fram när de generella riktvärden inte är lämpliga att använda (det vill säga då förutsättningarna på platsen avviker från antagandena i modellen). Då tas hänsyn till förhållanden som råder i det aktuella området och planerad markandvändning. Om den föreslagna verifierande porgasmätningen genomförs och återigen visar på låga halter bedöms inget åtgärdsbehov finnas i dagsläget.

I fyllnadsmaterial under en kajkonstruktion invid Bällstaviken har även höga halter av PAH, oljeföroreningar och metaller påvisats i en provtagningspunkt. Påträffade halter utgör en risk för miljön i Bällstaviken och bör åtgärdas samt avgränsas åt norr och väster. Då föroreningen är ytlig rekommenderas att åtgärd utförs som schaktning i samband med planerade arbeten i området. Vid en eventuell schaktning i området bör kontrollerande åtgärder som omhändertagande av schaktvatten vidtas samt miljökontroll efter avhjälpandeåtgärd utföras.

Fyllnadsmassor där halter av metaller och tyngre alifater överskridande KM förekommer bedöms inte utgöra en risk för människor och miljö vid planerad markanvändning. Inför planerad exploatering bör dock eventuella schaktmassor provtas och klassificeras inför schaktning och avlämning.

I tidigare undersökningar har höga halter av arsenik i akuttoxiska halter påträffats överstigande riktvärdet för MKM längs med den södra gränsen till Gjutmästaren 9. Dessa halter behöver avgränsas och åtgärdas inför kommande exploatering.

Kompletterande porluftsmätning samt installerande av fler grundvattenrör i sydöst rekommenderas. Om kompletterande mätningar och undersökningar verifierar tidigare mätningar bedöms inget åtgärdsbehov förekomma. Borttagande av fyllmaterial krävs ytterligare undersökningar.

Framtida åtgärdsbehov är kopplat till den tänkta markanvändningen. Om markanvändningen klassas som känslig kommer åtgärder krävas. Skyddsåtgärder som riskerar att inte fylla sin funktion under lång tid bör undvikas, snarare bör källor åtgärdas om markanvändning planeras som kräver detta. Ett genomförande av planförslaget försvårar inte framtida sanering på fastigheten eller i utvecklingsområdet i övrigt.

Hantering av vatten (Betydande miljöaspekt i MKB)

Dagvattenhantering

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse bevaras, inga nya byggrätter föreslås, samt att områdets höjdsättning och grad av hårdgjorda ytor i stort sett förblir densamma. Eftersom planförslaget i huvudsak innebär ändrad användning av befintlig bebyggelse uppfylls inte kriteriet för när Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas. Dock ska dagvattenhanteringen utvecklas i en hållbar riktning även där det inte är aktuellt att tillämpa åtgärdsnivån.

Planförslaget innebär att det i stor utsträckning saknas möjlighet att skapa förutsättningar för att omhänderta och rena dagvatten från alla hårdgjorda ytor lokalt. I dagvattenutredningen har åtgärder föreslagits för de ytor som bedöms vara mest relevanta att fokusera reningsåtgärder till. I den sydvästra delen föreslås trädrader i skelettjord för omhändertagande av dagvatten från delar av parkeringsytor och planerade gång- och cykelstråk här. I den sydöstra delen föreslås ett makadammagasin som möjliggör rening av ytterligare en del av den stora parkeringsytan i den södra delen av planområdet. Makadammagasinet föreslås lokaliseras inom ett område där markarbeten kommer att utföras även av andra skäl. I den norra delen föreslås att dagvatten leds delvis på ytan mot ett grönområde norr om planerad GC-bana.



Avrinningsområden och föreslagna dagvattenåtgärder.

En stor del av området upptas av befintliga takytor vars dagvatten är att betrakta som relativt rent. Dessa ytor kommer fortsatt att avvattnas via befintligt system och belastningen från dessa bedöms således inte förändras.

Föroreningar har påträffats inom fastigheten och det är därmed inte lämpligt att infiltrera dagvatten så länge de förorenade massorna inte avlägsnats eftersom dagvattnet riskerar att föra med sig föroreningar till grundvattnet eller ut till Bällstaviken.

Föreslagna dagvattenåtgärder för de ytor som ger upphov till högst föroreningsinnehåll, även ytorna som genomgår rening är små i förhållande till planområdet i sin helhet, i kombination med att trafiken minskar beräknas leda till en minskad föroreningsbelastning på recipienten. Belastningen av fosfor och kväve beräknas minska med 10 respektive 17 procent. Även belastningen av andra förorenande ämnen förväntas minska exempelvis bly (42 %), koppar (15 %), zink (33 %), kadmium (14%), krom (20%), nickel (26%) samt bensopyren (28%).

Planens genomförande bedöms, trots att Stockholms stads åtgärdsnivå inte uppnås, medföra bättre möjligheter att rena och fördröja dagvatten än dagens situation. Den planerade fortsatta

utvecklingen av området, med lokalt omhändertagande av dagvatten, förväntas på sikt leda till att föroreningsbelastningen från området på recipienten minskar betydligt.

Översvämningsrisk

Stockholms stads skyfallsmodellering för särskilt utsatta områden beräknat för 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 visar att lågt belägna områden, i närheten av strandlinjen, riskeras att översvämmas vid beräknat högsta flöde i Mälaren. Risken för högre vattenstånd i Mälaren till följd av klimatförändringar beräknas minska efter införandet av reglerande åtgärder för Mälaren vid Slussen. Den nya regleringen förväntas vara i drift år 2022. Planförslaget innebär inte någon ändrad höjdsättning av strandområdet och översvämningsrisken kopplad till högvatten kvarstår. Ett genomförande av föreliggande plan förväntas starta tidigast 2023.

Planförslaget innebär att höjdsättningen inte förändras nämnvärt och att rinnvägar och riskområden vid skyfall inte kommer att förändras jämfört med befintlig situation. Vid eventuella förändringar av höjdsättningen inom detaljplanen behöver det säkerställas att dessa inte innebär försämringar eller ökade risker för exempelvis skador på byggnader vid händelse av skyfall. Instängda områden får inte skapas.

En del av utredningsområdet lutar idag mot Tvärbanan och kommer även framöver att belasta spårvägen med ytavrinnande vatten vid skyfall. Detaljplanens genomförande får inte innebära att tvärbanan belastas av ytavrinning från större ytor än vad den gör idag. Om möjligt bör en förbättring eftersträvas. Föreslagna grönstråk med skelettjordar längs med gång- och cykelstråken i den sydvästra delen av planområdet bedöms minska risken för översvämnning jämfört med idag.

Två hus i den norra delen av planområdet, belägna i anslutning till lastkajer som utgör en lågpunkt, kommer att rivs. När byggnaderna rivs finns det risk att vatten blir stående vid kvarvarande byggnader och eventuella portar för inlastning. I anslutning till detta område, vid den norra gaveln på högdelen, finns också en garagedfart som utgör en lågpunkt. Höjdsättningen i detta område måste utföras så att så liten yta som möjligt lutar in mot byggnaden och mot garagedfarten. Om möjligt bör en skyfallsväg skapas nordöst mot recipienten så att området inte blir instängt.

Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse på en markhöjd om +2,7 meter (höjdsystem RH2000),

det är dock inte aktuellt för denna etapp, då den endast omfattar befintlig bebyggelse. Vid mälteriet ligger kajen mot Bällstaviken på +1,6 meter över nollplanet och vid silon ligger motsvarande kaj på +2,8 meter över nollplanet. Kajstråket, i bakkant på mälteriet och silon, ligger på +5,0 meter över nollplanet. Ovan innebär att vatten kan komma att bli stående mot fasad på mälteriet vid förhöjda vattennivåer i Mälaren.

I befintliga byggnader vid kajen och under kajen finns utrymmen som ligger under den av Länsstyrelsen lägsta rekommenderade grundläggningsnivån på +2,7 meter över nollplanet. Dessa utrymmen ligger i huvudsak på +1,4–1,6 meter över nollplanet. En mycket begränsad del i bryggerihuset ligger på nivån -0,4 meter under nollplanet.

Planbestämmelse om att lägsta nivå på färdigt golv är +2,7 meter över nollplanet, att byggnadskonstruktioner under +2,7 meter över nollplanet ska utföras vattentäta samt att ventilationsöppningar, fönster, dörrar och garageinfarter inte får placeras under +2,7 meter under nollplanet säkerställer att risken för, och skador till följd av, översvämning minimeras.

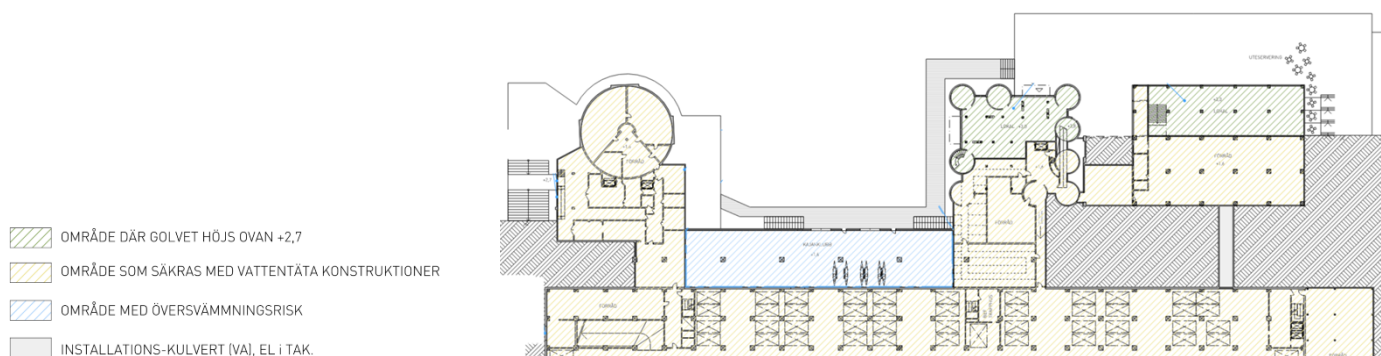


Illustration som visar hur befintlig bebyggelse säkras mot översvämning.

Med hänsyn till ovan bedöms risken för översvämning ha omhändertagits så att risken för människors hälsa och säkerhet är mycket liten samt att skador till följd av eventuell översvämning minimeras.

Vatten från bergrum

I samband med anläggandet av oljebergrummet sänktes den naturliga grundvattennivån i området. Bortpumpning av grundvatten har pågått sedan bergrummet byggdes, men bör begränsas i omfattning för att minska utsläpp och påverkan på grundvatten. Se rapport

Miljösäkring av det före detta oljerummet på Gjutmästaren 6 (WSP 2019-06-14)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (EU-CD:SE658229-162450) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Den i översiktsplanen utpekade, och i detaljplaner påbörjade, utvecklingen av området förväntas bidra positivt till att uppfylla recipientens miljökvalitetsnormer på sikt. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna negativt eftersom föroreningsbelastning på recipienten beräknas minska.

Morfologiskt tillstånd och konnektivitet

Berörda parametrar för morfologiskt tillstånd i Bällstaviken bedöms vara vattendragets form, vattendragets närområde och svämplanets struktur och funktion. Dessa bedöms, tillsammans med parametrarna för längsgående konnektivitet i sjöar samt konnektivitet till närområde och svämplan kring sjöar preliminärt påverkas måttligt vid ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen innebär att befintliga grönytor vid stranden fortsatt kommer att vara grönytor, i söder på allmän plats park och i norr på kvartersmark. På sikt planeras dessa ytor ingå i den planerade Strandparken längs Bällstaviken. Befintlig vegetation längs strandkanten samt strandens sektion ned mot vattnet avses bevaras. Sammantaget skall grönområdena längs vattnet på sikt bidra till att stärka befintliga ekosystemtjänster. Strandlinjen och parkmiljön påverkas därför i begränsad omfattning av planförslaget.

Vid befintliga kajkonstruktioner och före detta bryggeribyggnader omfattar åtgärder i strandlinjen underhållsåtgärder på kaj, eventuellt ersättande av kaj och anläggande av fundament för bryggor eller flytbryggor i befintlig hamnbassäng. Eventuella bryggor prövas genom särskilt tillståndsförfarande.

Planförslaget bedöms inte negativt påverka kvalitetsfaktorerna morfologiskt tillstånd och konnektivitet.

Olycksrisker farligt gods

Farligt gods, individ- och samhällsrisk

Risken kopplad till transport av farligt gods (främst fordonsbränsle) på Norrbyvägen/Huvudstabron bedöms vara mycket liten. Dels är transportomfattningen liten, dels är vägens trafiktekniska standard hög med beaktande av rådande hastighetsbegränsning och dels finns befintlig bebyggelse på ett avstånd om 175-250 meter från vägen. Sannolikheten för att Norrbyvägen skulle nyttjas som omledningsväg i händelse av att Ulvsundaleden tvingas till en temporär avstängning bedöms så låg att effekterna av det inte skulle påverka den totala riskbilden för planområdet på något betydande sätt.

Leveranser av flygfotogen till Bromma flygplats kommer via E4 och Ulvsundavägen och berör därför inte planområdet. Leveranser till verksamheterna inom industriområdet väster om tvärbanan sker med största sannolikhet via Ulvsundavägen varför riskbidraget till planområdet kan bortses ifrån. Transporterna av fossila bränslen till Solnaverket kommer att ersättas med fossilfria bränslen efter 2025. Den redan låga risken kommer då att minska signifikant. Solnaverket planerar att kunna ta emot bränsle med lastbil samt en större mängd bränsle med båttransporter via ny kaj. Det bränsle som levereras med båt utgör inte någon direkt fara för planområdet.

Vid en samlad värdering av riskerna bedöms planförslaget med hänsyn till nämnda risker vara lämpligt. Sammantaget bedöms planförslaget väl uppfylla samhällets krav på säkerhet och skydd mot olyckor.

Risker och störningar från intilliggande verksamheter

Tvärbanan

Kistagrenens utredning visar en mycket låg risk för urspårning samt att det primära skadeområdet i händelse av urspårning ligger inom det instängslade spårområdet. Detta medför att riskbidraget till planområdet blir negligerbart sett till samhällets riskacceptans och planens lämplighetsbedömning. Det är inte utifrån ett riskbaserat och samhällsekonomiskt baserat perspektiv motiverat att hantera riskerna förknippade med urspårning med stora skyddsavstånd.

Påkörningsrisken kan dock öka något när en större mängd oskyddade trafikanter kan förväntas korsa planpassagen över Tvärbanan som ett resultat av att skolor, hotell och kontor planeras inom planområdet. Det finns även en viss ökad risk att suicidförsök eller antagonistiska handlingar sker intill planpassagen vid stationen som ligger strax

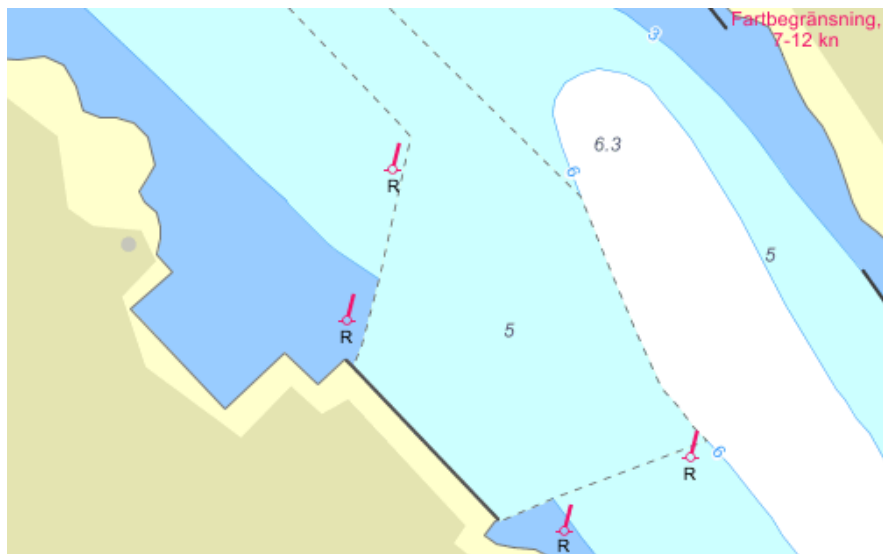
utanför planområdet när fler människor vistas inom planområdet, även om hastigheterna här är låga.

Maritima risker (påkörning fartyg)

Bränsletransporter till Solnaverket på Bällstaviken kan utgöra en viss risk för människor på strandpromenaden och kajen på fastigheten. För bulkfartyg av de aktuella storlekarna bedöms den tillgängliga vändcirkeln, med en diameter på cirka 155 meter, vara tillräckligt stor för säker manövrering under alla normala betingelser.

Påseglings- och grundstöttningsincidenter kan inte uteslutas inträffa vid vändningsmanövrering. Att grundstötning eller påsegling sker just vid Gjutmästarens anläggningar bedöms dock vara förenat med väsentligt lägre sannolikhet, eftersom merparten av möjliga incidentscenarier kan väntas ske vid andra grunda strandområden i området. Konsekvenserna av sådana möjliga incidenter bedöms vara små då fartygshastigheter vid vändning är låga. och de flesta av Gjutmästarens kajnära byggnader skyddas av utanförliggande kajer. Människor som vistas på kajen antas varsebli faran och kunna sätta sig i säkerhet.

Planförslaget innebär att befintlig industrikaj kan bli allmänt tillgänglig för promenad men ej för förtöjning av båtar. Nuvarande kajlinje kommer inte att förändras eller flyttas så att tillgängligt manöverutrymme i Bällstaviken begränsas. Lokalerna i bryggeriet och delar av silobyggnaden är belägna cirka 15 meter innanför kajkanten och bedöms inte kunna exponeras för fara från påseglande bränsletransportfartyg. För mälteriet och delar av silobyggnaden finns inga påseglingsskyddande kajer, men för mälteriet b strandslätten utanför vara grund och leda till grundstötning. För silobyggnadens norra del är det inte lika tydligt att grundstötning sker innan eventuell påsegling. Inför närmare planering angående byggnaders användning och utformning rekommenderas att bottentopografin kartläggs. Beroende på resultat av sådan kartläggning samt på avsedd användning bedöms att påseglingsskyddande anordningar eventuellt kan påkallas.



*Utdrag ur sjökort som visar ungefärligt djup utanför Gjutmästaren 6.
Mörkblå färg: 0-3 meter djupt. Ljusblå färg: cirka 5 meter djupt.*

Under anläggningsskedet kan vissa arbetsmoment komma att utföras från plattformar eller båtar nära eller utanför nuvarande kajkant, varvid särskild riskreducerande rutiner och åtgärder kan påkallas då fartyg ska vändas.

Solnaverket

Solnaverket utgör en möjlig riskkälla med anledning av förekommande hantering av brandfarlig vara och andra kemikalier men påverkan mot omgivningen bedöms bli mycket begränsad. Efter 2025 när Solnaverket övergått till fossilfria bränslen minskar den redan låga risken mot omgivningen.

Verksamheter väster om Tvärbanan

Verksamheterna inom industriområdet väster om Tvärbanan och planområdet består främst av småskalig mekanisk industri, detaljister och mindre mekaniska verkstäder. Dessa verksamheter bedöms inte utgöra risk för planområdet.

Flygtrafik

Riskbidraget till planområdet avseende flygtrafiken till och från Bromma flygplats ligger med god marginal inom samhällets toleransnivå. En tredjepartsutredning genomförd av National Aero Space Laboratory (NLR) anger att den redan låga risknivån succesivt förväntas minska fram till år 2038.

Riksintressen

Riksintresset Bromma flygplats berörs av planförslaget vars västra del ligger inom Bromma flygplats influensområde avseende flygbuller 55 dBA FBN. Planförslaget ligger även inom område där

höjdbegränsningar för byggnader med mera finns med hänsyn till hindersfritt lutrum runt flygplatsen. Planförslagets totalhöjder underskrider höjdbegränsningarna i riksintressepreciseringen.

Influensområde 55dBA FBN utgör beräknad gräns för bostadsbyggande med hänsyn till trafiksituationen på flygplatsen 2038. Influensområdet utgör inget hinder för uppförande av kontor, hotell, handel eller andra verksamheter. Nya flygbullerkurvor, som avgränsning för influensområdet FBN 55dBA, kommer att tas fram när bullerdata för nya flygplansmodeller finns tillgängliga. Nya och moderna flygplan beräknas bli tystare än dagens.

Farleden i Bällstaviken som utgör riksintresse för sjöfart bedöms inte påverkas av planförslaget, då inga åtgärder medges som förändrar eller begränsar tillgängligheten för fartygens möjlighet till framkomlighet, säker manövrering och sjösäkerhet. Eventuellt ökad risk vid påkörning av kaj eller bryggor bedöms kunna hanteras med påseglingsskyddande åtgärder. Behovet av påseglingsskydd utreds beroende på markens, vattnets och byggnadernas framtida användning.

Riksintresset för yrkesfisket bedöms inte påverkas av planförslaget.

Strandskydd

Generellt strandskydd om 100 meter på land och i vatten inom planområdet förslås upphävas delvis på land och i vatten. Särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c-d paragraferna i miljöbalken anses föreligga.

Planförslagets relation till strand och vatten

Inför planarbetet har en strukturskiss för omvandling av hela Bällsta hamn tagits fram. I denna redovisas, förutom ny bebyggelse, även en cirka 20 meter bred allmän strandpark längs Bällstaviken. Det innebär att marken närmast strandlinjen i hela stadsdelen på sikt kommer att omvandlas från hårdgjord privatägd industrimark till allmänt tillgänglig parkmark.

Berörd fastighet i föreliggande detaljplan har under lång tid används för industriändamål. Anläggningen är placerad på anlagd kaj vid Bällstavikens strandlinje. Marken har sedan den planlades för industri inte varit tillgänglig för allmänheten.

Kajstråket är en del av en befintlig industrianläggning som sträcker sig ända ned till vattnet. Kajstråket ligger cirka 4 meter högre jämfört med föreslagna promenadvägar i parkstråket. Befintliga

byggnader längs Kajstråket är stora och höga, vilket bidrar till att det smala och hårdgjorda stråket under stora delar av dagen, även sommartid, kommer att ligga i skugga. I den framtida stadsdelen kommer dessa bevaransvärda miljöer och byggnader att ingå i ett urbant sammanhang i stark kontrast till föreslagen strandpark.

För att möjliggöra en allmänt tillgänglig, sammanhängande och kontinuerligt tillgänglighetsanpassad parkmiljö längs med och i nära kontakt med vattnet, föreslås bryggor kunna anläggas längs med kajen. Dessa ska ses som en anpassning av miljön för funktionshindrade och som en åtgärd för att tillgodose ett för staden viktigt allmänt friluftsintrasse i enlighet med 7 kapitlet 18 c paragrafen punkt 5 i miljöbalken. Tillgänglighetsanpassning av strandzonen för funktionshindrade samt behovet av en sammanhängande parkmiljö längs vattnet i den här delen av staden bedöms inte kunna tillgodoses på annat ställe eller på annat sätt.

Befintlig park- och naturmark längs stranden i norr och söder bevaras. Sammantaget säkerställer detaljplanen att andelen park- och naturmark vid stranden inte minskar samt att stranden och kajen, genom att möjliggöra nya flytbryggor, blir allmänt tillgänglig för allmänheten. Genom att anlägga grönstråk längs vattnet kommer de värden som strandskyddet syftar till att bevara i högre utsträckning att uppnås.

Då förutsättningarna för undervattensväxter saknas utanför kajen, växt- och djurlivet längs Bällstavikens södra sida bedöms ha ett obetydligt biotopvärde och ett visst artvärde och inte vara känsligt för ytterligare modifieringar förutsatt att vissa hänsynsåtgärder vidtas bedöms planförslaget inte påverka växt- och djurliv längs Bällstavikens södra strand negativt.

Upphävande av strandskydd

Stadsbyggnadskontoret bedömer att särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt miljöbalken kan åberopas.

Mark i detaljplanen redovisad som kvartersmark med allmänna kopplingar och som ligger inom 100 m från strandlinjen, ligger på exploaterad och hårdgjord samt delvis underbyggd mark. Marken bedöms därmed redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften samt att bevarandebetydelsen av befintliga byggnader och delar av den yttre miljön väger tyngre än strandskyddsbetydelsen. Strandskydd föreslås upphävas inom dessa delar.

Marken saknar inte betydelse för strandskyddets syften, men mark och trädgårdsanläggningar som är av bevarandebetydelse behöver kunna skötas och underhållas. Övrig parkmark behöver kunna utvecklas och skötas kontinuerligt. Strandskydd i dessa delar bedöms försvåra skötsel och underhåll av bevaransvärda miljöer, vilket är ett mycket angeläget intresse, samt försvåra normal utveckling, drift och skötsel av övrig parkmark, varför det föreslås upphävas i dessa delar. Även möjligheten till sanering av marken samt anläggande av hållbara dagvattenanläggningar är mycket angelägna intressen.



Strandskydd föreslås upphävas inom område med röd skraffering.

Vattenområde i detaljplanen redovisad som öppet vattenområde där bryggor/flytbryggor får finnas bedöms behövas tas i anspråk för ett på sikt angeläget allmänt friluftsintrasse, det vill säga ett

sammanhängande och för alla tillgängligt gångstråk längs Bällstavikens strand som inte kan tillgodoses utanför området. Strandskydd föreslås upphävas inom dessa delar.

Naturmiljö

Den långsiktiga omvandlingen av det hårdgjorda industriområdet till blandstad, enligt översiktsplanen, tillsammans med sanering av marken och förbättrad dagvattenhantering bedöms på sikt ge goda förutsättningar för ökad biologisk mångfald och förbättrade spridningssamband.

Detaljplanen innebär att befintliga alléer och grönområden bevaras och utvecklas samt att grönområdena säkras som allmän plats park, varmed befintliga spridningssamband för växter och djur säkras. Det bedöms som positivt då det råder stor brist på grönområden och marken i industriområdet mestadels är privatägd. Om skisserade gröonstråk redovisade i underlaget till planförslaget genomförs bedöms de kunna påverka spridningssamband för växter och djur samt födosökområden för djur positivt genom att bilda så kallade ”stepping stones”. Det skulle även innebära ökade möjligheter till hälsofrämjande och sociala aktiviteter i dessa gröonstråk.

Bryggor kan innebära en negativ påverkan på befintliga biotoper för vattenlevande organismer om deras livsmiljö till stor del tas i anspråk. Detta kan ge upphov till negativa konsekvenser för vattenmiljöns flora och fauna. Både anläggning och drift av föreslagna bryggor kan innebära att fyllnadsmassor i vattensediment rörs upp och sprids i Bällstaviken.

Det är viktigt för den biologiska mångfalden på land och vatten att strandzonen får vara så naturlig som möjligt beträffande lutning, material och vegetation. Stora och skuggande träd i strandkanten som sparas eller ersätts är positivt för fiskbeståndet. Planförslaget bedöms ge en liten negativ konsekvens för strandmiljön då vattenmiljön kan komma att skuggas av bryggor. Exempelvis flytande öar som anläggs i anslutning till bryggorna kan dock medföra positiva konsekvenser.

Sammantaget bedöms konsekvenserna av planen vara marginellt positiva med avseende på säkrandet av grönsstruktur och biologisk mångfald. Vad gäller naturmiljön i vatten riskerar den att påverkas negativt av planerade bryggor inom planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget har konsekvensbedömts i en skild kulturhistorisk konsekvensbeskrivning, vars slutsatser redovisas nedan. I texten hänvisar namn på byggnader och stadsrum till kartor under rubriken ”Kulturhistoriskt värdefull miljö” på sid 85.

Bryggeriets stadsbild mot Bällstaviken och hur det presenterar sig i stadslandskapet har prioriterats i förslaget. Den centrala rumsligheten med park och entréplats som återfinns kring huvudkontoret med dubbla axlar från vattnet och in i området är ytterligare ett sammanhang som prioriterats i förslaget. (se vy från Bryggerivägen nedan). Gränden mellan tankhuset och mälteriet, silon och bryggghuset samt kajen och bebyggelsen i området har prioriterats och tagits tillvara. (se vyer från Bällstaviken nedan). Förslaget överensstämmer väl med den kulturhistoriska berättelse som det är angeläget att landskap och bebyggelse i bryggeriområdet förmedlar.

Alla de volymer av särskilt högt kulturhistoriskt värde som tillsammans bygger upp före detta Pripps bryggeri i vyn mot Bällstaviken kommer att bevaras, endast utjämningsmagasinet avses rivas. De genomgripande ombyggnaderna av de tre stora volymerna 7c och 5 minskar påtagligt dessa byggnaders/anläggningars kulturhistoriska värde sedda som objekt men möjliggör samtidigt ett bevarande av dem och av kompositionen.

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.



Befintlig vy över Bällstaviken från Solna mot före detta bryggeriet.



Vy över Bällstaviken mot före detta bryggeriet med föreslagna förändringar.



Befintlig vy från Bällstaviken mot före detta bryggeriet.



Vy från Bällstaviken mot före detta bryggeriet med föreslagna förändringar.

I norr lyfts bryggeribyggnaderna fram på ett förtjänstfullt sätt genom förslaget. Ur kulturmiljösynpunkt är det till fördel att bryggeriets kraftfulla volymer även fortsättningsvis anger tonen och att de med sina stora mått får råda i området. Hanteringen av packningshallen (tapphallen) är särskilt förtjänstfull, där ursprunglig arkitektur frilagts och i delar återskapas.



Befintlig vy från norr mot före detta bryggeriet.



Vy från norr mot före detta bryggeriet med föreslagna förändringar.

Den långa och smala kontorsbyggnaden inklusive labbet samt huvudkontorsbyggnaden utgör idag tydliga fronter mot den stora entré- och parkeringsytan. Sentida tillägg i form låga entrébyggnader har dock medfört att siktlinjen längs Bryggerivägen ned till vattnet har brutits. Härifrån syns idag även bergshöjden Norrbyskogen som är agrarhistoriskt intressant.

Vid ett genomförande av planförslaget blir stadsrummet här tydligare genom att axeln förstärks både genom siktlinje, kontorshusets långa svepande linje och trädplantering. Här lyfts även

en landskapskvalitet från platsens agrarhistoria fram genom att åkerholmen, fornlämning och vegetation tas som utgångspunkt för anläggandet av fornminnesparken.



Vy från Bryggerivägen österut längs den långa kontorsdelen som sitter ihop med lågdelen, vilken innehöll bryggeriets lager. Till höger anas Norrbyskogen.



Vy från Bryggerivägen österut längs den långa kontorsdelen som sitter ihop med lågdelen samt längs det nya föreslagna gång och cykelstråket med trädplantering längs södra sidan.

Gränden mellan brygghuset och dess tillhörande silo, mälteriet samt tankhuset och laboratoriet, med höga fasader på ömse sidor, är ett särskilt dramatiskt stadsrum. Den är en av de mest anslående platserna där de kraftfulla byggnadskropparna utgör en komposition av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader och miljö här har hög känslighet för förändring. Det gäller även enkla tekniska installationer och byggnadsdetaljer som gångbryggor, trappor, dörrar med mera som bidrar till den industriella miljöns läsbarhet. Andra delar på detaljnivå, till exempel det sentida skjulet klätt med orange kanalplast, bidrar inte till anläggningens läsbarhet och kan därför med fördel avlägsnas.

Tankhuset förändras genom håltagningar för fönsterpartier i mur. Länken i fyra plan bibehålls och görs mer genomsiktlig. Stadsrummet görs mer tillgängligt för besökare, brukare och boende. Utåtriktat innehåll planeras i byggnadernas nedre delar och verksamheter i tankhusets övre delar vilket bidrar till ett rikare stadsliv. Trots förändringar är balansen mellan bevarande och utveckling välavvägd.

Stadsutvecklingen resulterar i vissa byggnadsrelaterade ändringar. Å ena sidan gör ändringarna att det kulturhistoriska värdet minskar på detaljnivå. Å andra sidan syftar ändringarna till återbruk av denna före detta storindustri vilket är mycket positivt ur kulturmiljösynpunkt.



Befintlig vy från kontorsparken mot gränden mellan tankhus och brygghus.



Vy från kontorsparken mot gränden mellan tankhus och brygghus efter ett genomförande av planen.

De nya gångstråken förtydligas genom planerade trädplanteringar, som adderar en mänskligare skala till platsen. Landskapets och platsens säregna historia och kulturmiljö från järnålder till industrilandskap blir mer läsbara i stadsmiljön. Den gestaltade utemiljön av Gunnar Martinsson tas tillvara och integreras i områdets nya användning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

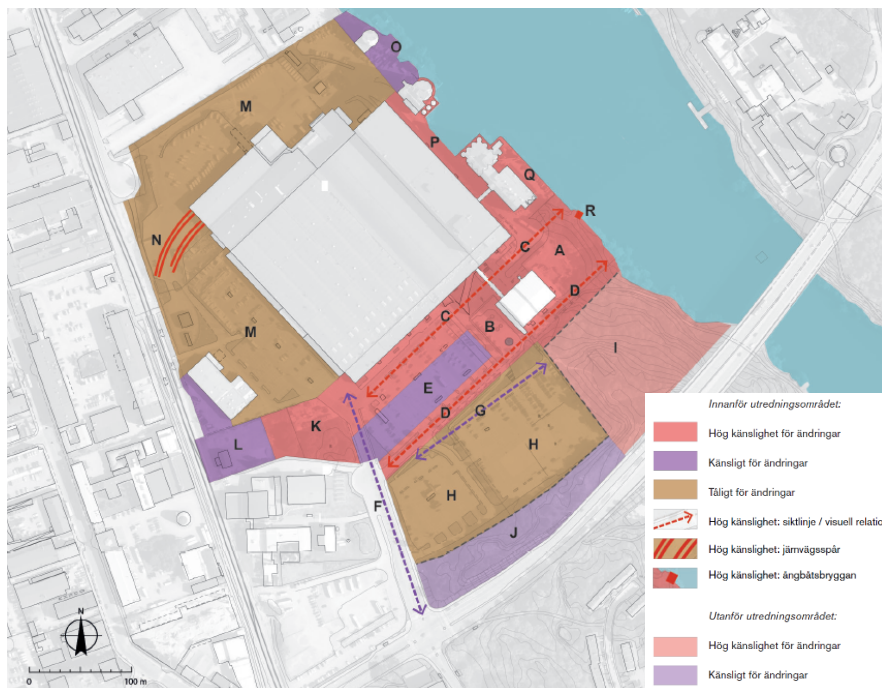
Den föreslagna omvandlingen innebär att såväl yttre miljö som bebyggelse kommer att genomgå förändringar. Flera av de föreslagna ändringarna innebär att det kulturhistoriska värdet minskar på objekt eller detaljnivå. En omvandling enligt förslaget kan dock vara fördelaktig även sett ur kulturmiljösynpunkt eftersom det möjliggör ett mer storskaligt återbruk av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stora bebyggelsevolymerna kan ges ett långsiktigt skydd i detaljplan. 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. Genom förslaget kan det före detta storbryggeriet leva vidare som symbol, stadsbyggnadselement och som berättelse.

Kulturhistoriskt värde och känslighet för förändring har vägts mot andra samhällsintressen, till exempel funktionskrav och fastighetsekonomi. Det har resulterat i ett förslag som skisserar en måttfull utveckling och möjlighet till återbruk av merparten av det gamla bryggeriets kulturhistoriskt värdefulla delar - yttre miljö och bebyggelse.

Bebyggelse

Brygghuset (7ab) och dess silobehållare (7c) är att betrakta som en enhet. Brygghuset sammanhänger dessutom med tankhuset (5) via en körbar förbindelsegång i fyra plan. Att brygghuset är särskilt intressant beror på att det var här ölet bryggdes, byggnaden med dess tekniska utrustning utgör hjärtat i processindustrin. Den särskilda statusen görs tydlig genom dess framskjutna placering och dess arkitektur.

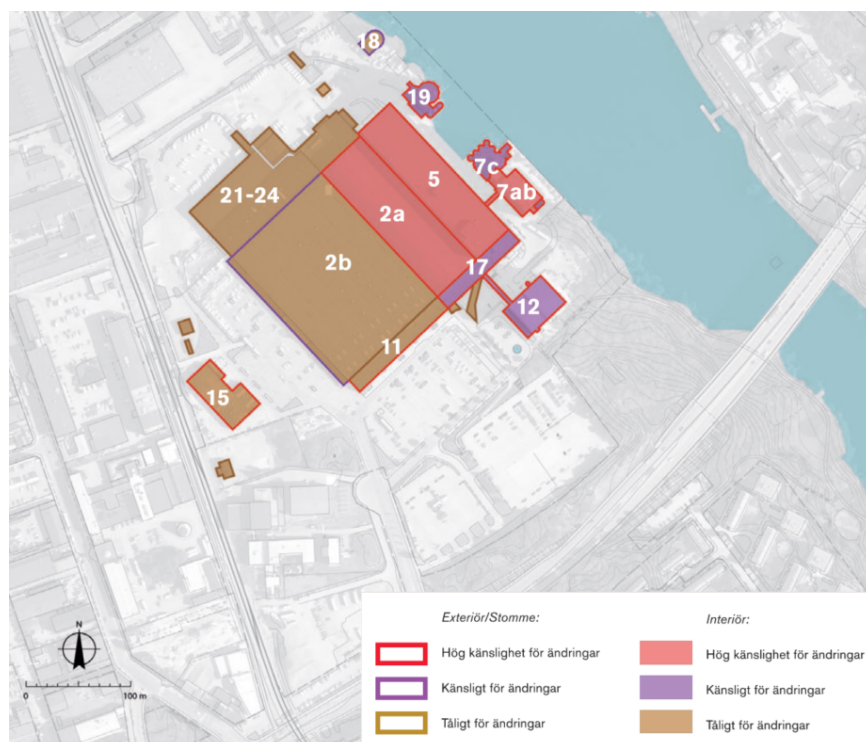
Byggnadens grad av förändring är begränsad exteriört. Föreslagna ändringar exteriört är fyra glasade entré- och glaspartier i fasad mot vattnet samt diskreta fönster på de övre planen mot vattnet för att möjliggöra verksamhet i annars mörka lokaler. Produktionsteknisk utrustning tas tillvara vid ombyggnaden både exteriört och interiört. Trots ändringarna kommer brygghusets kulturhistoriska värde till stor del att bibehållas.



Känslighets – tålighetsanalys inklusive rumslig indelning av den yttre miljön.

Bebyggelse

- 2a: Tappningshall
- 2b: Lager
- 5: Tankhus
- 7ab: Brygghus och förbindelsegång till tankhus
- 7c: Brygghusets silor
- 11: Kontor och förbindelsegång
- 12: Huvudkontor
- 15: Verkstadsbyggnad
- 17: Laboratorium
- 18: Utjämningsmagasin
- 19: Mälteri
- 21-24: Sentida tillägg, sentida entréer



Känslighets – tålighetsanalys inklusive numrering av bebyggelse.

Den föreslagna åtgärden gällande siloanläggningen (7c) innebär dels en funktionsändring, dels en genomgripande ombyggnad. Fyra silobehållare tas bort i det inre liksom tre i den yttre konturen, vilken i övrigt bevaras. Därmed möjliggörs en inre nybyggd kärna

samverkande med de nio bevarade silobehållarna Tre behållare i den yttre konturen ersätts med tre vertikala volymer som skjuter ut i liv med silobehållarna. Principen för håltagning i silobehållarna är vertikalt sammanhållna slitsar. Ändringen faller in i arkitekturen genom att silobehållarnas vertikalitet på så sätt understryks.

Ändringarna innebär att siloanläggningens kulturhistoriska värde minskar. Samtidigt betyder den föreslagna ombyggnaden en möjlighet till ett bevarande av siloanläggningen och i förlängningen att storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement finns kvar i en för framtiden utvecklad stadsdel. I den helheten är siloanläggningen en viktig beståndsdel.

Genom sin processindustriella funktion är mälteriet i sig ett uttryck för storbryggeriets produktion. Teknikhistoriskt markerar anläggningens tillkomst hur bryggeriet kompletterades och därmed gjordes självförsörjande på malt.

Detaljplanen möjliggör funktionsrelaterade anpassningar, blygsamma till sin omfattning, vilket är gynnsamt sett till det kulturhistoriska värdet. Av den befintliga stommen kan bjälklagen bibehållas liksom de bärande fasadpartierna av betong utan håltagning. Begränsad håltagning görs endast i de lättare, rundade fasadpartierna och i fasaden till den del av mälteriet som står på en rektangulär plan, in mot tankhuset. Påverkan på det exteriöra uttrycket blir blygsamt och är därmed acceptabelt med hänsyn till påverkan på det kulturhistoriska värdet.

Ändringarna innebär att mälteriets kulturhistoriska värde minskar obetydligt. Den föreslagna ombyggnaden är en möjlighet till bevarande av byggnadsvolymen och i förlängningen att storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement bevaras. I den helheten är mälteriet en viktig beståndsdel som berättar om en del i produktionen.

Tankhuset är områdets ryggrad. Genom sin stora längd och relativa höjd utgör det ett landmärke i omgivningen och är den byggnad som kanske mest markerar det före detta bryggeriets närvaro på platsen. Byggnadens karaktär utgörs till stor del av sina slutna fasader och väldiga obrutna tegelytor, som de karaktäristiska gavelfasaderna och den slutna norra delen av östra fasaden. Fönster förekom endast i blygsam utsträckning och på delar av fasaderna.

Att bibehålla denna karaktär och samtidigt möjliggöra en framtida användning av lokalerna med tillgång till dagsljus är en utmaning.

Den arkitektoniska idén är att respektera rätblocket av tegel med sina gavlar, hörn, våningsband och murpelare samt att inom detta raster förstora murhålen dels utifrån befintliga fönsters modul, dels med utgångspunkt från de cylindriska stältankarnas höjd- och diametermått. Gestaltningen berättar därmed om den funktion i bryggeriprocessen som gett byggnaden dess namn. Även vid en maximal utbyggnad, enligt föreslagen detaljplan, kommer två vertikala fasadpartier att bevaras intakta. Bottenvåningens portar har tjänat som utgångspunkt för de entréer och glasade partier som planeras mot Kajstråket. Den planerade omgestaltningen av den i stadsrummet mindre synliga fasaden åt väster, över tappningshallen, har en liknande men mer enhetlig princip för fönstersättning. Ombyggnaden är tänkt att ske stegvis, allteftersom behov uppstår. Därför har principen om vidgade fasadhål kombinerats med en arkitektoniskt enhetlig princip för etappvis ombyggnad.

Tankhusets nedre våningsplan ska ha ett utåtriktat, idrottsrelaterat innehåll som är kopplat till tappningshallen (2b). Användningen är gynnsam sett ur kulturmiljösynpunkt eftersom den kan bidra till historiebruk då lokalerna görs tillgängliga.

Över gränden till brygghuset (7ab) bevaras förbindelsegången i fyra plan. Dess slutna fasader bearbetas för att förbättra sikten längs gränden. Ett bevarande av transportlänkarna i processindustrin är av stor vikt för möjligheten att kunna läsa dess verksamhet.

Överordnade hänsyn har varit dels att bibehålla tankhusets starka volymverkan, dels att bibehålla fasadernas släthet och materialverkan med teglet som dominant. Att upprätthålla tankhusets arkitektoniska uttryck som en rätblockslignande volym av tegel med repetitiv fönstersättning gör att tankhusets volym, trots betydande ändringar, även fortsättningsvis kommer att vara igenkännbar och kännetecknande för platsen. Ändringarna innebär att tankhusets kulturhistoriska värde minskar. Samtidigt betyder den föreslagna ombyggnaden en möjlighet till ett bevarande av byggnadsvolymen och i förlängningen att storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement bevaras. I den helheten är tankhuset oundgängligt.

Tappningshallens (2a) uttrycksfulla arkitektur, storslagna rumslighet och historiska funktion gör byggnaden central i helheten. Tappningshallen bibehålls som byggnadsform och kommer mer tydligt att exponeras genom att sentida tillbyggnader mot norra gaveln rivs. Här nytolkas norra gavelns utformning med

utgångspunkt från ursprunglig utformning med högt sittande fönsterband och glaspartier i bottenvåningens fasad.

Sidoordnat i gavelfasaden tillkommer ett nytt entréparti med en utformning som tar utgångspunkt i tappningshallens stora fönsterparti. Ur kulturmiljösynpunkt är förändringen acceptabel, i synnerhet då sedan tidigare förlorade kvaliteter återskapas. Gavlarna kommer att tjäna som riktmärken för verksamhetens entréer och hallens anslående rumslighet blir fortsatt tillgänglig genom det aktiva historiebruk som idrottsverksamheten kan ses som. Justeringar av takformen görs för att möjliggöra ytterligare ett verksamhetsplan i tankhuset (5). Ändringen är marginell och påverkar inte byggnadens arkitektur negativt.

Den långsträckta arkitektoniskt samkomponerade volym – laboratoriet (11a) och kontoret (11b) – som sträcker sig längs tankhuset, tappningshallens och lagerbyggnadens sydsida kommer att bevaras. Byggnaden utgör en karaktäristisk del av den ursprungliga anläggningen och bidrog genom sina långa horisontaler till att ställa en vilande volym mot tankhusets och mälteriets uppåtsträvande volymer. Genom den föreslagna rivningen av externhandels sentida entrévolym kommer byggnadens långfasad återigen att vara exponerad åt söder. I östra gaveln föreslås en ändrad fasadutformning med ett större entré- och glasparti över tre våningar. Dessa åtgärder balanseras väl mot varandra varför påverkan på det kulturhistoriska värdet är acceptabel.

Pripps före detta huvudkontor (12) är friliggande med parkanläggning och vattenkontakt. Härigenom illustrerar byggnadens läge invid industrin på ett subtilt sätt den historiska kopplingen till brukssamhällets patriarkala ordning. Byggnaden är även fortsättningsvis tänkt att fungera som kontorshus, en funktion det har förnärvarande. I två våningsplan möjliggörs även för handel och besöksverksamhet. Den långa och smäckra förbindelsegången till tankhuset (5), som spänner över Bryggerivägen, bevaras. Gången illustrerar hur beståndsdelarna och dess funktioner hängde samman. Det planerade återbruket av huvudkontoret – med bevarad park och entréplats - är mycket positivt sett ur kulturmiljösynpunkt.

Yttre miljö

Kontorsparkens kulturhistoriskt värdefulla parkrum (A) respekteras och bevaras med dess relationer mellan byggnad, parkrum, landskap och vatten. Förslaget med kompletteringar och justeringar på parkutformningen bygger vidare på Gunnar Martinssons modernistiska anläggning. Förslaget tar även hänsyn till parkens

nuvarande värdefulla introverta karaktär. De befintliga tidstypiska parkstolparna bör bevaras och renoveras. Även kontorshusets entréplats (B) har respekterats.

Den högt känsliga rumslighet, åt nordväst definierad av bryggeriets långa fasad, som understryks av två parallella axlar – C och D - från vattnet och in i området har i stor utsträckning respekterats i förslaget. Axlarna erbjuder dessutom siktlinjer i båda riktningarna, främst från områdets inre ut över vattnet och mot Solna strand.

En ny trädrad förstärker axel C, vilket är i enlighet med Martinssons ursprungliga intentioner. Trädraden utmed axel D, som pekar mot Martinssons trädgårdsanläggning, bevaras i sin helhet. Parkeringsytan E mellan axlarna C och D behåller sin öppenhet vilket är positivt sett ur kulturmiljöperspektiv.

Inom området som planeras som fornminnesparken (K) bevaras ängs- och parkmark med vegetation och fornlämning i form av en stensättning. Uppgiften att markera stensättningen som ett motiv i en ny parkgestaltning återstår att göra.

Grundtanken är att kajens hårdgjorda karaktär bibehålls (P och Q). Även anläggningar i mark är bärare av kulturhistoriskt värde och bör bibehållas i möjligaste mån. Vid kajerna adderas bryggor och bastu mellan mälteri (19) och brygghusets silo (7c). Kulturmiljön kommer i och med detta att förändras något, dock är förändringen acceptabel om det fysiska mötet mellan befintligt och tillägg blir tydligt. I det fall vegetation förs in i den hårdgjorda miljön bör den betraktas som objekt att möblera med varför exempelvis träd kan vara planterade i flyttbara kärl.

Trafik

En viss ökning i biltrafiken till och från planområdet beräknas tillkomma parallellt med ett ökat nyttjande av närliggande kollektivtrafik. Planområdets kollektivtrafiknära läge bedöms ge en positiv påverkan på utsläppsnivåer eftersom många får möjlighet till att åka kollektivt till och från målpunkter inom området.

Planförslaget innebär att verksamheter inom området minskar jämfört med befintlig situation och att transporter knutna till handel därmed minskar.

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglig angöring samt parkering. Planförslaget bedöms uppfylla de nationella riktlinjerna gällande lutning på gångvägar och cykelbanor med mera, förutom vid rampen mellan huvudbyggnaden och kontorshuset, där det finns en stor nivåskillnad samt befintliga entréer att förhålla sig till.

Den nya spårvägsstationen utgör en viktig entré till området. Planområdet orienteras tydligare mot vattnet både visuellt och kommunikativt, då viktiga samband förstärks genom att avskärmande bebyggelse rivs samtidigt som nya trädrader och siktlinjer tillskapas. Strandparken utformas med en hög tillgänglighet till vattnet.

Störningar

Luft

Luftkvaliteten i Ulvsunda industriområde bedöms vara god. Miljökvalitetsnormen för PM10 och för NO₂ 20 klaras idag och planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Befintlig bebyggelse kastar genom sin höga höjd långa skuggor och Kajstråket mellan tankhuset och brygghuset, silon och mälteriet kommer inte att få många soltimmar per dag. Föreslagna flytbryggor för allmän gångtrafik möjliggör, förutom en kontinuerlig, tillgänglig och vattennära strandpromenad, även bättre solljusförhållanden längs detta viktiga, allmänna promenadstråk.

Social hållbarhet, trygghet och jämlikhet

Sammantaget bedöms planförslaget skapa goda möjligheter till socialt värdeskapande och framväxten av en socialt hållbar stadsdel. Idag utgör Ulvsunda industriområde en barriär mellan stadsdelarna Johannesfred i söder och Mariehäll/Annedal i norr. Planförslaget är en del i det stadsutvecklingsprojekt vars mål är att omvandla de östra delarna av Ulvsunda industriområde till en stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och verksamheter. Detta kommer på sikt att koppla samman Johannesfred med Mariehäll/Annedal och bidra till en mer kontinuerligt sammanhängande stad.

Planområdet ligger i direkt anslutning till tvärbanan som förbinder platsen med stadsdelar av olika karaktär söder och norr om

planområdet. Planförslagets omfattande innehåll av kultur, idrott och arbetsplatser förväntas bidra till att platsen blir en regional målpunkt; en mötesplats för människor från olika delar av Stockholmsregionen.

Genom föreslagen markanvändning möjliggör planförslaget en stor variation av funktioner, såsom idrott och andra besöksanläggningar som till exempel kulturverksamheter, hotell, kontor, icke störande verksamheter och handel. Tillsammans med ett gång- och cykelnät som kopplar platsen till kringliggande områden möjliggör planförslaget för strukturell integration med kringliggande områden.

Planförslaget skapar goda förutsättningar för att människor i olika åldrar, med olika intressen och behov ska kunna få dessa tillgodosedda inom området till vardags. Basfunktioner som livsmedelsbutik, parker och andra rekreationsmöjligheter av olika karaktär samt belysta gång- och cykelbanor kommer att finnas i området. Det bidrar sannolikt till att människor från olika delar av staden och av olika anledningar kommer att röra sig i det offentliga rummet under olika tider på dygnet. Detta har positiva effekter på jämlikhet, trygghet och samspel människor emellan. Kajstråket med nya uppglasade lokaler i entréplanet och våningarna ovanför bidrar till ökad trygghet i den framtida stadsmiljö som byggnaderna kommer att ingå i.

Att befintliga byggnader och platser med höga kulturhistoriska värden bevaras och återbrukas är positivt då det bidrar till förståelse för platsens historia och en möjliggör fördjupad relation mellan platsen och de människor som kommer att bo, verka och vistas här.

Genomförda dialoger

I genomförda dialoger med invånare i Mariehäll och Johannesfred samt en workshop med barn och unga framkommer att de flesta trivs i sin stadsdel. Närhet och utbud av parker, grönområden samt stråk som binder dem samman utpekade som viktiga trivselfaktorer. Även närhet till handel, offentlig service och kultur lyfts fram. De flesta upplever sig trygga, även om otrygghetstalen i Johannesfred ökat.

Många saknar dock offentliga platser för aktivitet samt rofyllda platser. Av det som saknas nämns bland annat utomhusgym, lekplatser och aktivitetsytor som skateboardramp, parkourbana, löparbana och fotbollsplan. Även platser för picknick, fler sittplatser, flera planteringar, upprustade promenadstråk, fler och bättre gång- och cykelvägar tas upp som brister. Särskilt nämns önskemål om en gång- och cykelväg längs västra sidan av Bällstaviken. I både Mariehäll och Johannesfred nämns caféer, restauranger, pubar och

mindre butiker som något som saknas. I Mariehäll framhålls
avsaknaden av förskolor, skolor och fritids- eller ungdomsgård.

Det framtagna planförslaget och dess innehåll bedöms tillgodose
delar av det som innevånare Johannesfred och Mariehäll/Annedal
anser saknas.

Barn och unga

Förbättrade gång- och cykelvägar inom fastigheten till och från
idrottsanläggningen samt som kopplingar över den stora fastigheten
är positivt för barn och ungas rörelsefrihet. Att den tunga trafiken i
området minskar generellt till följd av att området inte längre
kommer bestå av så stor andel industri- och handelsverksamhet
bidrar även det till ökad tillgänglighet och ett tryggare område för
barn och unga.

Att parken i sydöst mot Bällstaviken förläggs på allmän plats
bedöms positivt. Planerade bryggor längs den befintliga kajen kan
utgöra en risk för barn.

Föreslagen aktivitetspark på kvartersmark norr om det före detta
bryggeriet, kan komma att möjliggöra olika typer av
utomhusaktiviteter och idrottsanläggningen i tapphallen
inomhusaktiviteter av olika slag. Dessa kan, beroende på i vilken
utsträckning de blir av och under vilka former de förvaltas, komma
att utgöra attraktiva målpunkter för både barn och unga.

Förslaget ligger i linje med de åsikter som framkom under dialogen
med barn och unga. Barn och unga saknar parker och grönområden i
Mariehäll men också platser för idrott och aktivitet.

Tidplan

Start-Pm:	2017-12-14 (Gjutmästaren 6 & 9 + Bällsta Hamn)
Samråd:	2019-10-29 t.o.m. 2019-12-10
Redogörelse efter samråd:	2020-03-19
Granskning	2022-02-02 t.o.m. 2022-03-01
Godkännande SBN	Q4 2022
Antagande KF	Q1 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Staden genom exploateringskontoret bekostar byggandet av allmän platsmark, huvudsakligen med exploateringsbidrag från byggaktören.

Exploateringskontoret svarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark och bilväg förlagd inom kvartersmark inom område angiven med z i planen, samt tecknar nödvändiga avtal för planens genomförande.

De ledningsägande bolagen genomför omläggning och nyförläggning av ledningar i projektet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Byggaktören finansierar och ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark och i anslutning till kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören, S:t Erik Markutveckling AB. Planavtalet reglerar kostnader för detaljplanens framtagande.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan byggaktören och exploateringskontoret. Avtalen reglerar överlåtelse av mark och frågor rörande genomförandet av detaljplanen. Avtalen ska vara klara innan detaljplanen antas

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner - stadsplan 0180–6722 samt detaljplan 0180–91123 för Gjutmästaren 6 med mera helt upphör att gälla inom planområdet. Detaljplanerna 0180–7007 för kvarteret Gjutmästaren med mera och 3757A för del av Ulvsunda

industriområde samt 2008–18484 samt 0180K-P2016-1835 för Tvärbana Norr Kistagrenen upphör delvis att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och marksamfälligheter

Planområdet omfattar hela fastigheten Gjutmästaren 6.

Inom planområdet finns inga kända marksamfälligheter.

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör för idrott, parkering, kontor, handel, verksamheter med mera samt park inom allmän platsmark. Inom planområdet finns även vatten.

Fastighetsbildning

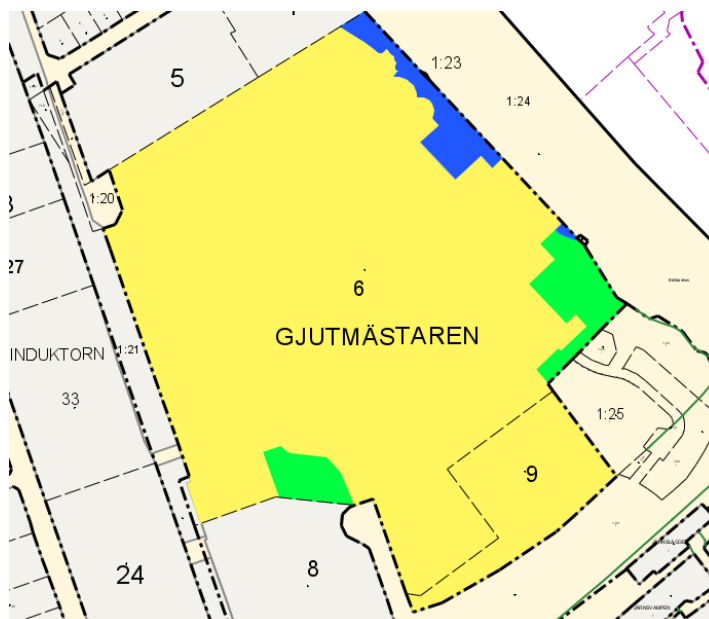
Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera provas vid lantmäteriförrättning.

Området utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar. Prövning av lämplighet med mera görs vid lantmäteriförrättning.

För att genomföra planen krävs fastighetsreglering av kvartersmark till allmän plats mark (park). Dessa områden är markerade med grönt på förändringskartan. 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 §.

*Kartförklaring: Kvartersmark som blir allmän plats (park) – grönt
Kvartersmark som förblir kvartersmark – gult
Vatten – blått*



Figuren illustrerar den markanvändning som blir aktuell:

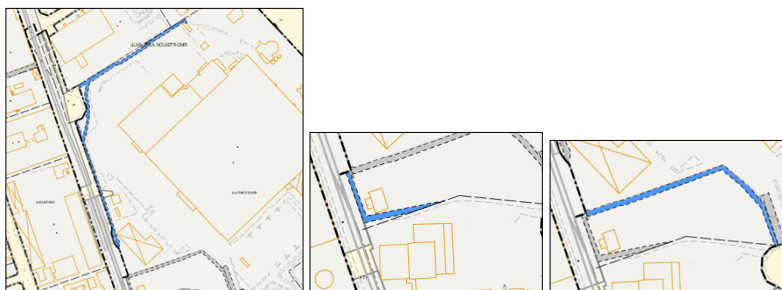
Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar

Mark för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u) för att säkerställa dessa rättigheter. Dessa säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

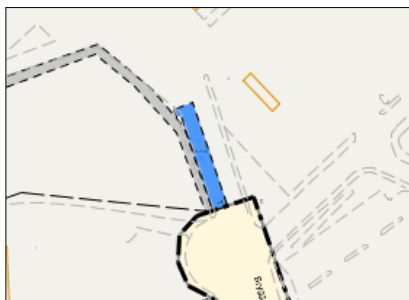
I planen finns markreservat för underjordiska ledningar (u), allmän gång- och cykelväg (x) och allmännyttig fordonstrafik (z). Dessa säkras genom inrättande av servitut. Inom x- och z-servitut ska också vid behov ingå att sköta och underhålla inom x- och z-servitut infiltrerbara ytor som betjänar körbara ytor.

Fastigheten Gjutmästaren 6 belastas av ett flertal avtalsservitut och ledningsrätter för ledning, gasledning och vattenledning. Rättigheterna kommer att ligga i markreservat för underjordiska ledningar (u-område) i detaljplanen, undantaget avtalsservitut (dnr 01-IM2-40/307.1) vars läge är oklart.

Följande servitut och ledningsrätter belastar fastigheten
Gjutmästaren 6:



2013-04364, ledningsrätt för starkström till förmån för Fortum Distribution, blå markering i kartan ovan. I detaljplanen finns u-område det vill säga markreservat för underjordiska ledningar.



A23/1996.1, ledningsrätt för vatten till förmån för Stockholm vatten AB, blå markering i kartan ovan. I detaljplanen finns u-område dvs markreservat för underjordiska ledningar.

01-IM2-40/307.1 Avtalsservitut, ledning med mera, till förmån för Gjutmästaren 3. Oklart var och om det finns ledningar.

01-IM2-69/3953B Avtalsservitut, gasledning med mera, till förmån för Hjorthagen 1:3. Ligger i u-området längs med Masugnsvägen där starkströmsledningen ligger, se ovan.

01-IM2-98/30508.1 Avtalsservitut, vattenledning, till förmån för Liljeholmen 1:2. Ligger i u-området längs med Masugnsvägen där starkströmsledningen ligger, se ovan.

Ekonomiska frågor

Allmänt

Byggaktören bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören.

Byggaktören skall stå för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för eventuella

återställningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Staden genom exploateringskontoret bekostar byggandet av allmän platsmark, huvudsakligen med exploateringsbidrag från byggaktören.

Intäkter kommer från försäljning av mark, samt exploateringsbidrag från byggaktören.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med staden och byggaktören.

Gatukostnader

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark till staden. Markersättningar mellan exploatör och staden regleras i exploateringsavtal mellan parterna

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse och exploateringsavtal som tecknas mellan staden och byggaktören.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och fastighetsreglering söks av respektive fastighetsägare och bekostas av byggaktören.

El och tele med mera

Respektive ledningsägande bolag ansvarar för utbyggnaden inom planområdet. Anslutning av den föreslagna bebyggelsen till el- och telenätet bekostas av byggaktören.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

Markföroreningar

Saneringsåtgärder av eventuella markföroreningar inom området bekostas av byggaktören.

Anläggande av nya grönytor

Projektet avser till största delen exploatering på redan ianspråktagen mark, främst parkeringsytor, redan bebyggda ytor och andra hårdgjorda ytor. Utvecklingen av området medför behov av en nyetablering av parker och andra grönytor. Närheten till vattnet ger goda möjligheter att skapa ett attraktivt grönstråk längs Bällstaviken

som ihop med angränsande projekt förbinder området med Mariehäll i norr och Johannesfred i söder.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, tele, el, fiber och gas finns i anslutning till området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n2.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. För tapphallen, en del av norra planområdet samt marreservat för allmän gång- och cykeltrafik och allmän fordonstrafik slutar genomförandetiden 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft **(a2)**.

SLUT