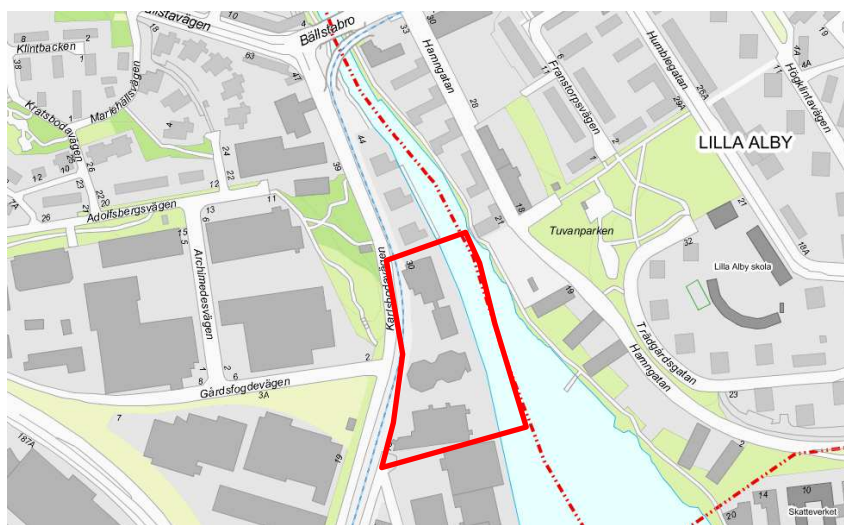


Planbeskrivning

Detaljplan för kv Masugnen 5 och 7 m fl i stadsdelarna Mariehäll och Ulvsunda industriområde, S-Dp 2011-04316



Planområdet markerat med rött

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stad med cirka 400 bostäder, lokaler i bottenvåningar och förskola. Syftet är också att tillgängliggöra strandområdet och Bällstaviken för allmänheten genom en sammanhängande strandpark med gångstråk. Kopplingarna till omkringliggande stadsdelar stärks för att skapa en mer integrerad och tryggare stadsdel. Mark reserveras även för en gång- och cykelbro över Bällstaviken.

Förslaget överensstämmer med Stockholms översiktsplan. Projektet är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver göras. De frågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Samråd	2: a - 3:e kvartalet 2016
Redovisning efter samråd i SBN	3: e kvartalet 2016
Granskning	1: a kvartalet 2017
Antagande	2: a kvartalet 2017
Laga kraft	2: a kvartalet 2017

Innehåll

Inledning	5
Planhandlingar	5
Utredningar	5
Övrigt underlag	5
Läge, areal, markägoförhållanden	6
Översiktsplan	8
Detaljplaner	9
Program	9
Kommunala beslut i övrigt	9
Stadsmuseets klassificering	9
Riksintressen	10
Strandskydd	10
Förutsättningar	11
Mark och topografi	11
Naturvärden	11
Rekreation och friluftsliv	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Miljö kvalitetsnormer för vatten	15
Dagvatten	15
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	18
Offentlig service	18
Kommersiell service	19
Gator och trafik	19
Störningar och risker	20
Planförslag	23
Övergripande	26
Bebyggelse Masugnen 5	27
Bebyggelse Masugnen 7	31
Topografi och vegetation	34
Park och gångstråk	34
Gatunät	36
Gång- och cykeltrafik	38
Kollektivtrafik	39
Biltrafik	39
Tillgänglighet	40
Dagvatten	41
Vattenförsörjning och spillvatten	42
Energiförsörjning och tele	42
El/Tele	42
Avfallshantering	43
Räddningstjänst	43
Konsekvenser	43

Buller	46
Översvämningsrisker.....	51
Ljuförhållanden och lokalklimat	51
Tidplan	54
Genomförande	54
Ansvarsfördelning	54
Huvudmannaskap.....	54
Avtal.....	55
Vatten och avlopp.....	55
Gatukostnader	55
Ersättning vid markförvärv/försäljning	55
Fastighetsbildning.....	55
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden	55
Användning av mark.....	56
Fastighetsbildning.....	56
Vatten och avlopp.....	56
Gatukostnader	56
Vatten och avlopp.....	56
Dagvatten	56
El/tele.....	56
Energiförsörjning	56

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning Masugnen 5 och 7*, WSP (2016-06-03)
- *PM Flygbuller Masugnen 5&7*, Acoustic consulting and design (2015-12-07)
- *PM trafik detaljplan*, WSP (2016-02-12) med bilagor (2016-06-01)
- *PM Översiktlig bedömning av föroreningsituationen inom Masugnen 7, Stockholm, inför detaljplaneläggning*, Structor (2015-12-09)
- *Trafikbullerutredning förutsättningar för Masugnen 5 & 7*, Acoustic consulting and design (2015-11-26)
- *Vibrationsutredning Masugnen 5 och 7*, Ulvsunda, Stockholm, Structor (2016-01-28)
- *Trafikutredning Archimedes och Masugnen 5 och 7*, Atkins (2016-02-05)
- *Masugnen 5, Ulvsunda industriområde, Stockholms stad, Utrednings PM Geoteknik- markförhållanden och grundläggning*, Structor (2016-01-29)
- *Masugnen 7, Bromma Stockholms stad, Utrednings PM Geoteknik- markförhållanden och grundläggning*, Structor (2016-01-29)
- *Vindkartering för Masugnen 5 och 7, Stockholm*, SMHI (2014-08-22)

Övrigt underlag

- Förstudie- geoteknik, hydrologi, dagvatten och miljöföroreningar, Ulvsunda industriområde, Geosigma (2012-03-21)
- Riksintresseprecisering för Bromma Stockholm Airport, Trafikverket (2015-04-27)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor med Carla Hedberg som stadsplanerare i samarbete med

planarkitekt Lina Malm, Markus Brolin och Svante Guterstam på Ramböll Sverige AB. Från exploateringskontoret har projektledare Caroline Svärd, trafikingenjör Sofia Brolin och Birgitta Nylander, landskapsarkitekt Agneta Schill och byggprojektledare Johan Tornngren deltagit, i samarbete med konsulter. Ansvarig lantmätare under planarbetet har varit Kristian Rosengren.

Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägarna till Masugnen 5 och 7 har begärt planändring, då de önskar riva befintlig verksamhetsbebyggelse för att bygga bostäder.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stad med cirka 400 nya bostäder, lokaler i bottenvåningarna och förskola. Syftet är också att tillgängliggöra strandområdet och Bällstaviken för allmänheten genom en sammanhängande strandpark med gångstråk. Kopplingarna till omkringliggande stadsdelar stärks för att skapa en mer integrerad och tryggare stadsdel. Mark reserveras även för en gång- och cykelbro över Bällstaviken.

Detaljplaneförslaget överensstämmer med Stockholms översiktsplan. Projektet är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

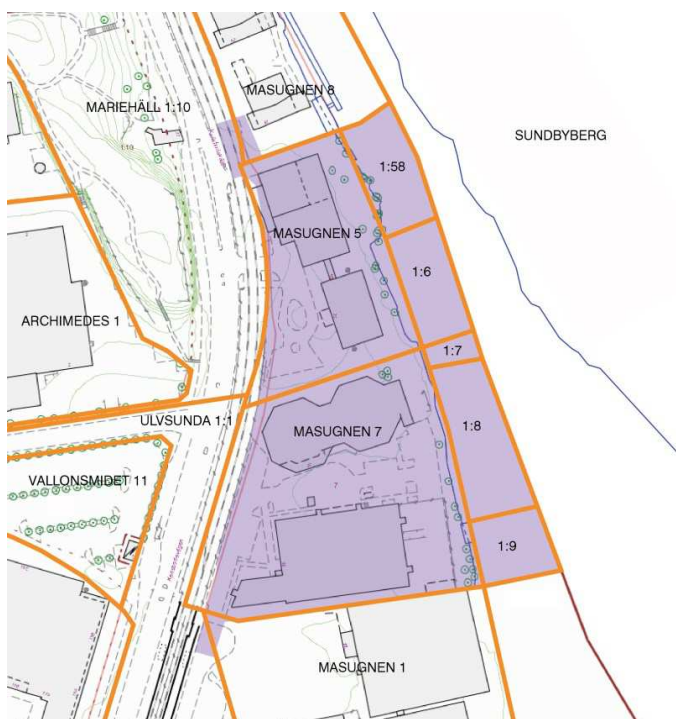
Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls södra del, angränsande till den norra delen av Ulvsunda industriområde, mellan Bällstaviken och Karlsbodavägen med Tvärbanan. Inom planområdet finns kontors- och verksamhetsbyggnader.

Planområdet är cirka 18 000 kvm stort och innefattar fastigheterna Masugnen 5 och 7 och delar av Masugnen 8 samt vattenfastigheterna Masugnen 1:58, 1:6, 1:7, 1:8 och 1:9.



Flygfoto med planområdet och dess omgivning.

Fastigheten Masugnen 5 ägs av Roche Diagnostics Scandinavia AB och fastigheten Masugnen 7 ägs av JM. Fastigheten Masugnen 8 ägs av BRF Bällstavik. Vattenfastigheten Masugnen 1:58 ägs av Roche Diagnostics Scandinavia AB. Vattenfastigheten Masugnen 1:6 ägs av Stena Metall AB och vattenfastigheterna Masugnen 1:7, 1:8, 1:9 ägs av Lambertsson (PEAB).



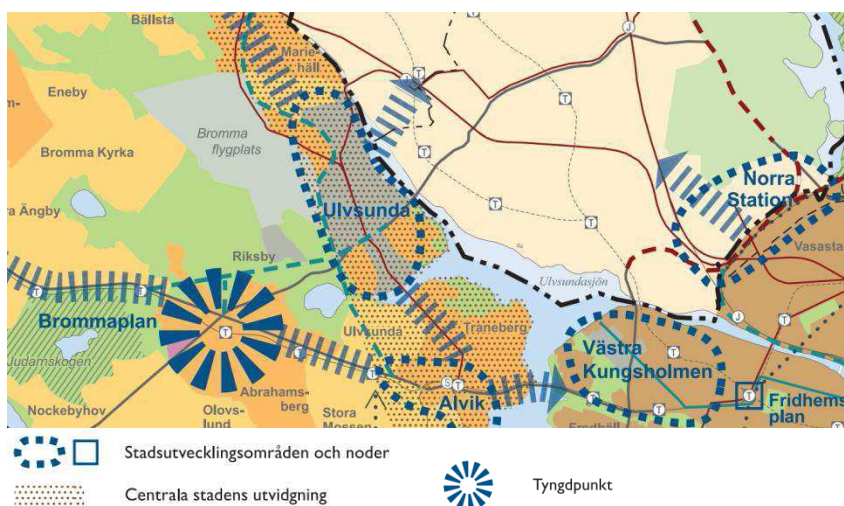
Karta med fastighetsgränser och planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Ulvsunda industriområde och Mariehäll som delar av den centrala stadens utvidgning. Stadsdelarna ska utvecklas från industri- och verksamhetsområde till en blandad stad med bostäder och verksamheter.

Ulvsunda industriområde ingår i ett större stadsutvecklingsområde runt Bällstaviken i Stockholm, Solna och Sundbyberg.



Utdrag ur Stockholms översiktsplan som visar stadsutvecklingsområden, noder och tyngdpunkter.

Södra Mariehäll och Ulvsunda industriområde avses utvecklas med vattennära bostadsbebyggelse och goda offentliga miljöer. En ny tät bebyggelse med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder främst i områdena närmast Bällstaviken förutsätter en större omvandling av dagens storskaliga och otydliga stadsstruktur. Tvärbanan fungerar som nav i området och det är viktigt att planera för attraktiva offentliga miljöer och fler parker. Närheten till flygplatsen gör att bullerproblematiken och risk- och säkerhetsfrågor måste studeras noggrant.

Stadsplaneringen ska öka sambanden med Sundbybergs centrumfunktioner och kollektivtrafik, till exempel genom en bro över Bällstaviken. Inriktningen bör därutöver vara att minska barriärerna i områdena och länka samman Ulvsunda industriområde med den nya stadsbebyggelsen i Mariehäll och Annedal, bland annat genom en attraktiv strandpromenad.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och strategier.

Detaljplaner

Fastigheterna Masugnen 5 och 7 samt vattenfastigheten Masugnen 1:58 regleras av stadsplanen Pl 7339 från år 1975. Planen anger industrimark samt öppet vattenområde. Fastigheten Masugnen 8 omfattas av detaljplan 2003-04857. Den del av planen som berörs är kvartersmark för bostadsändamål med mark som inte får bebyggas samt mark som får bebyggas med uthus och carport.

För vattenfastigheten Masugnen 1:9 gäller detaljplan Pl 1960B från år 1940 med bestämmelsen öppet vattenområde. Övriga vattenfastigheter utanför Masugnen 5 och 7 regleras av stadsplan Pl 2899A från år 1944, som anger att området ska bevaras och utfyllnad får inte ske.

Program

Planområdet ingick i programarbete för Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att starta programarbetet 2009-01-22. Syftet med programmet var att studera omvandling från industri- och verksamhetsområde till en blandstad med bostäder och verksamheter, dnr 2008-04665-53. Programarbetet avbröts på grund av oklarhet om flygbullergränsen och är för närvarande vilande.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 8 september 2011 startpromemoria för planläggning för Masugnen 5 och 7. Detaljplanearbetet har vilat sedan 2014 i väntan på planbeställarens beslut om fortsatt planarbete, men återupptogs hösten 2015.

Väster om planområdet, på andra sidan Karlsbodavägen pågår planarbete för Archimedes 1 och delar av Mariehäll 1:10. Beslut om att påbörja planarbete togs 26 mars 2015.

Stadsmuseets klassificering

Verksamhetsbebyggelsen inom det aktuella planområdet är klassad som bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde (gulmarkerad). Kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse enligt Stockholms stadsmuseums klassificering (grönmarkerad) finns i kvarteret Archimedes 1 och delvis i kvarteret Masugnen 1, som angränsar till planområdet. Stadsmuseets klassificeringar markeras med gult, grönt och blått.



Utsnitt ur Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta. Ungefärlig plangräns i rött.

Riksintressen

Planområdet ligger nära riksintresset Stockholm Bromma Flygplats, som har influensområden avseende flyghinder och flygbuller, det vill säga flygplatsen begränsar möjligheterna att bygga i närområdet. Maximal höjd inom aktuellt område för ny byggnad är +59,6 meter över stadens nollplan i höjdsystemet RH 2000. Planförslaget högsta byggnadshöjd om +57 meter underskrider högsta tillåtna byggnadshöjd. Förslag som innehåller höga byggnader ska remitteras till Luftfartsverket.

Byggnadshöjden påverkas även av Bällsta radar som används för landets flygtrafik och totalförsvaret. Det är ett riksintresse för totalförsvaret. För aktuellt planområde är maximala höjden cirka 51,5 meter över stadens nollplan. Förslaget innebär att de två högsta byggnaderna om 56 meter och 57 meter överskrider höjdbegränsningen.

För att Försvarsmakten ska kunna bevaka att funktionen för riksintresset för totalförsvaret inte begränsas, måste alla ärenden avseende höga objekt, det vill säga 45 meter, skickas på remiss. Denna detaljplan kommer att remitteras till Försvarsmakten.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten. Inom planområdet är strandskyddet upphävt på land. Under förutsättning att föreliggande detaljplan vinner laga kraft och att de nu gällande detaljplanerna upphävs återinträder strandskydd automatiskt. Kommunen kan pröva frågor om upphävande av strandskyddet inom ramen för detaljplanprocessen och detta kommer att göras för Masugnen 5 och 7. För att möjliggöra

genomförandet av planen föreslås strandskyddet upphävas i sin helhet. Se avsnitten förslag och konsekvens.

Förutsättningar

Natur

Mark och topografi

Marken i planområdet är till största delen bebyggd eller hårdgjord och asfalterad. Den högsta punkten i planområdet ligger på 5 meter över stadens nollplan. Marken sluttar åt öster ner mot vattnet. Marken sluttar svagt mot stranden längs Bällstaviken i öster. Närmast stranden finns grönområde bevuxen med träd. Marknivån varierar mellan 1,5 – 2 meter i öster mot Bällstaviken till 3 – 5 meter i väster mot Karlsbodavägen.

Naturvärden

Marken inom södra Mariehäll och Ulvsunda industriområde består till största delen av gammal industrimark med ett mycket litet inslag av park- och naturmark. Längs strandkanten vid Bällstaviken i planområdets östra del finns uppvuxna träd och en del naturmark. Pilträden som lutar sig ut över vattnet längs Bällstaviken har en ekologisk funktion och ger området en grön karaktär.



Träden som lutar sig ut över vattnet ger området en grön karaktär.

Rekreation och friluftsliv

I Ulvsunda industriområde och Mariehäll råder stor brist på grön- och rekreationsytor. Eftersom området till stor del varit industriområde finns inte tillräckligt mycket befintlig

grönstruktur som nya boende kan utnyttja när stadsdelen omvandlas till att innehålla fler bostäder. Den täta bebyggelsen som föreslås på tidigare industrimark bidrar också till en brist på grönytor. I det nya bostadsområdet Annedal i norra Mariehäll har befintliga grönytor upprustats samt parker och lekplatser anlagts i samband med ny bostadsbebyggelse.

Mariehäll hade 2015 cirka 7 kvm friyta per person. Det kan jämföras med Stockholms innerstad som har 5-20 kvm friyta/person. I stadsdelen Mariehäll finns endast så kallade kvartersparker med en storlek på 5 000 – 50 000 kvm. Större friytor som stadsdelsparker på 50 000 – 500 000 kvm saknas helt. Även plana grönytor och bollplaner är det stor brist på. Den centrala parken i Annedal är ca 20 000 kvm stor.

Södra Mariehäll och Ulvsunda industriområde har få grönområden, vilket innebär att den uppvuxna grönskan med träden som finns längs Bällstaviken strandkant är viktig att ta vara på, då den ger området en grön karaktär. Grönskan nära bostaden har särskilt stor betydelse för barn och äldre som inte kan ta sig långa sträckor.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Structor har 2016 tagit fram ett PM för geoteknik, markförhållanden och grundläggning för Masugnen 5 och 7.

Marken på Masugnen 5 utgörs i den norra delen av cirka 1 – 2 meter fyllning på lera. Marken är uppfylld för ett tidigare industrispår och nuvarande tvärbanan. Fyllningen består av sprängsten och innehåller block. Lerlagret är 7 – 9 meter och vilar på berget. Djup till berg varierar mellan 8 – 11 meter. I den södra delen utgörs jorden överst av 1 – 2 meter fyllning ovan 0 – 6 meter lera på 1 – 2 meter friktionsjord på berg. Berget går i dagen strax söder om befintlig byggnad. Berget drar sedan undan österut till ett djup på cirka 4 meter, västerut till ett djup på 8 meter och norrut till ett djup på 5 – 10 meter.

Marken på Masugnen 7 utgörs överst av cirka 1 – 2 meter fyllning ovan ett tunt lager torrskorplera. I den norra delen underlagras fyllning och torrskorplera av cirka 0 – 2 meter lera på ett tunt lager friktionsjord på berg och i söder av cirka 7 – 10 meter lera på friktionsjord. Djup till berg varierar mellan cirka 2 – 6 meter i den norra delen och djup till berg är minst 9 – 13

meter i den södra delen. Norr om fastigheten går berget i dagen. Berget sjunker undan mot Bällstaviken.

Ett grundvattenmagasin finns i friktionsjorden under leran. Grundvattnets trycknivå ligger något över Bällstavikens vattennivå och varierar med denna. Grundvattennivån antas korrespondera mot vattenståndet i Bällstaviken.

Erosion

Erosionsproblem längs Bällstaviken närmast fastigheten kan betraktas som små då dagens strandlinje är utfylld med friktionsjord. Bällstavikens vatten är förhållandevis stillastående och utan större vågor. Det förekommer endast trafik med fritidsbåtar.

Ras/skred

Leran är sättningsbenägen inom hela området och stabiliteten är låg till mycket låg. Det kommer att göras fördjupade utredningar vad gäller markförhållanden till granskningen av detaljplanen.

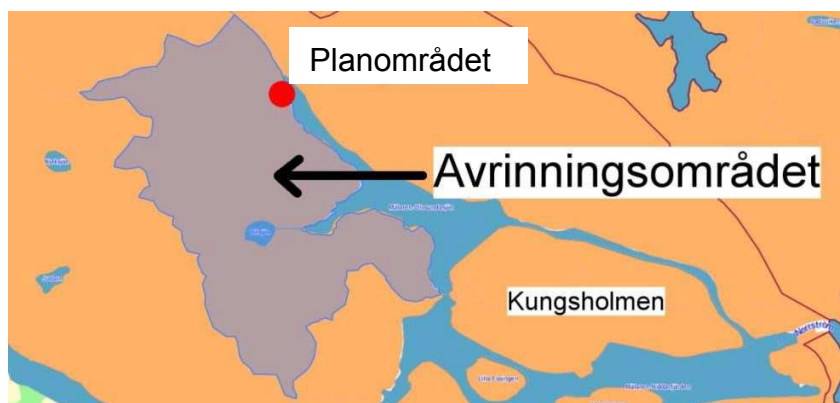
Markradon

Ingen utredning om markradon har genomförts inför samråd. Marken bedöms preliminärt som låg- och normalradonmark och grundkonstruktioner ska utföras radonskyddade. En radonsäker konstruktion fås för bostäder och skollokaler på ventilerat garage/källarvåning. Exploatören ansvarar för att utreda markradon inför byggnationen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker och grundvatten

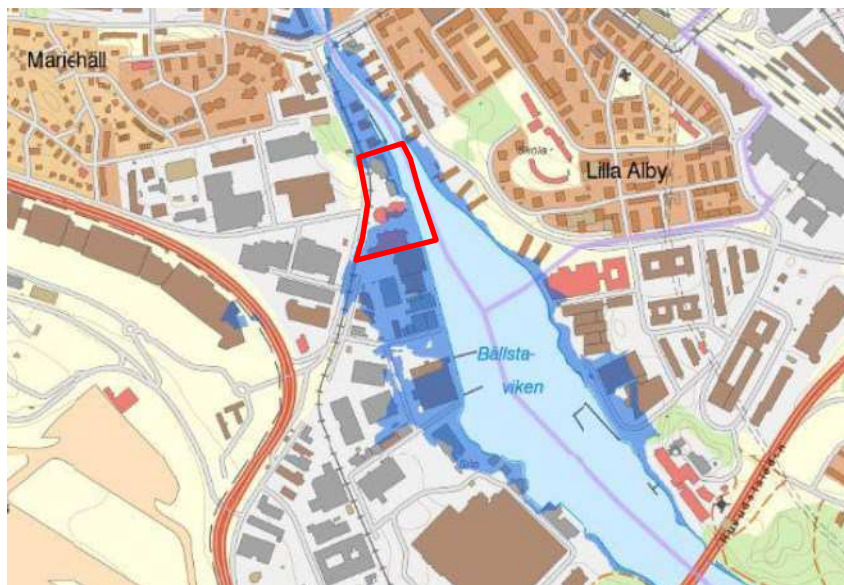
Planområdet ligger nära Bällstaviken i vilken Bällstaån mynnar. Bällstaviken – Ulvsundasjön har Stockholms största tillrinningsområde motsvarande cirka 36 kvadratkilometer. Tillrinningsområdet består till stor del av hårdgjorda ytor varför Bällstaån tar emot stora mängder dagvatten som är förorenat. Ytvatten inom planområdet avrinner till Bällstaviken.



Kartan visar det stora avrinningsområdet till Ballstaviken.

Planplanområdets läge vid Ballstaviken gör att risken för översvämning på grund av förhöjda nivåer i Mälaren måste beaktas. De nivåer som är vägledande för planeringen av ny bebyggelse är en beräknad nivå med en återkomsttid på 100 år samt en beräknad högsta nivå. Länsstyrelserna runt Mälaren rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt placeras med en lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över stadens nollplan (i höjdsystem RH 2000). Det motsvarar den beräknade högsta nivån där hänsyn tagits till samtliga ogynnsamma förutsättningar. Återkomsttiden bedöms till cirka 10 000 år vilket motsvarar en sannolikhet på 1 % att det inträffar under 100 år.

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



Översvämningskartering (Mälaren)- beräknat högsta flöde. Blått område markerar höjder under 2,7 meter.

Stora delar av planområdet ligger inom område under 2,7 meter som riskerar att översvämmas.

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

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren – Stockholm (SE657596-161702) med delavrinning Mälaren – Ulvsundasjön. Enligt VISS mars 2016 har Mälaren – Ulvsundasjön måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av övergödning, miljögifter och fysiska förändringar. Miljö kvalitetsnormer enligt förslag från Vattenmyndigheten som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Utgångspunkten i Stockholm stads dagvattenstrategi är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket i första hand ska

eftersträvas inom planområdet, det vill säga genom bland annat fördröjning och infiltration. Val av byggnadsmaterial får inte försämra dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvatten som leds från planområdet till Bällstaviken får inte bidra till att den ekologiska eller kemiska statusen försämras.

Mark- och grundvattenförhållanden medger inte lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration inom fastigheten. Befintlig bebyggelse har ingen anslutning till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet samlas upp i ledningsnät som sedan leds direkt till recipienten Bällstaviken.

Landskapsbild och stadsbild

Väster om planområdet finns en bergknalle i dagen som avgränsar landskapsrummet. Karlsbodavägen i väster, med intilliggande tvärbanespår, är en tydlig barriär i landskapet. Karlsbodavägen har ett brett och ödsligt gaturum med dåligt utrymme för fotgängare och cyklister.

Landskapet sluttar svagt ner mot Bällstaviken. Bällstaviken är ett tydligt vattenrum som är smalare i norr och öppnar sig söderut. Grönskan längs med strandkanten ger vattenrummet en grön karaktär. Byggnadernas höjd sammanfaller med vegetationens.



Vy från vattnet. Masugnen 7 till vänster och Masugnen 5 till höger.

Strandområdet är idag svåråtkomligt och Bällstaviken är svår att upptäcka från Karlsbodavägen på grund av kontorsbyggnadernas placering och orientering. De stora hårdgjorda ytorna mellan byggnaderna inbjuder inte till rörelse ner mot vattnet. Längs stranden som ingår i planområdet finns inga gång- och cykelvägar.

Det finns ingen tydlig sammanhållande stadsbild för bebyggelsen. Byggnaderna ligger som solitärer på respektive tomtyta och underordnar sig landskapet. Bebyggelsen bedöms inte ha något betydande arkitektoniskt värde. Byggnaderna har

ingen relation till Karlsbodavägen eller Bällstaån. Mellan volymerna finns öppna ytor med parkeringsplatser och enstaka planterade träd.



Flygfoto över planområdet med omgivning. Norr om planområdet finns tre nya flerbostadshus. Sedan följer planområdets bebyggelse med kontorsbyggnader. Söder om planområdet finns en brädgård.

Stadsdel under förändring - från industri till blandad stad
Under de senaste 15 åren har Mariehäll förändrats mycket. Merparten av den industri och de verksamheter som tidigare fanns har ersatts med bostäder. Förändringen från industri till bostäder fortsätter söderut och i södra Mariehäll och norra Ulvsunda industriområde pågår nu arbete med flera detaljplaner för bostäder och lokaler.

Även i Sundbyberg, på andra sidan Bällstaviken, pågår en omvandling från industri till bostäder. Där uppförs nu bebyggelse i 5-16 våningar. Sammantaget pågår en omfattande förändring från industri till en mer blandad stadsbebyggelse runt Bällstaviken.

Bebyggelse inom planområdet

Inom planområdet finns idag kontorsbyggnader som kommer att rivas vid ett plangenomförande. Bebyggelsen är uppförd under 1980- och 90-talen. Byggnaderna är uppförda i tegel, glas och puts och är placerade på respektive fastighet utifrån ett praktiskt nyttjandeperspektiv, snarare än samspel med omgivande bebyggelse eller gaturummet. Våningsantalet varierar mellan två

till fem våningar. Viss enhetlighet finns i fasadkulörerna som går i ljusa varma jordfärger.



Befintliga kontorsbyggnader med olika karaktär på Masugnen 5 och 7.



Befintlig kontorsbyggnad på Masugnen 5.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Ulvsunda industriområde och Mariehäll spelade under 1900-talet en viktig roll för industriverksamheter som var beroende av både järnvägs- och kajförbindelser. I mitten av förra seklet fanns här en stor variation av verksamheter, från tunga industrier och tillverkning av elektronik till bryggeri och livsmedelsföretag. Under senare år har även kontorsverksamheter och affärsföretag etablerat sig här.

Offentlig service

I Sundbybergs centrum, en kilometer bort, finns offentlig service. I Alvik, cirka 3,5 kilometer söder om planområdet, finns också offentlig service.

Förskola och skola

Det råder brist på skol- och förskoleplatser i Mariehäll och Annedal. En förskola planeras vid Archimedes 1. Cirka 500

meter nordväst om planområdet, i Mariehäll, finns flera förskolor. En kilometer från planområdet, i Annedal, ligger Mariehällsskolan med årskurs F-6 och cirka 600 elever. Stockholms stad studerar möjligheten att i framtiden lokalisera nya skolor och förskolor i Ulvsunda industriområde. Idag går barnen bland annat i Sundbyskolan i Sundby, Lunaskolan söder om Ulvsunda industriområde och Internationella engelska skolan i Bromma.

Sjukvård

Det finns flera vårdcentraler inom 2-3 km avstånd, varav den närmsta ligger i Huvudsta. Närmaste stora sjukhus är Karolinska sjukhuset och S:t Görans sjukhus, som båda ligger drygt 4 km från planområdet.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

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

Väster om planområdet passerar huvudgatan Karlsbodavägen som är en genomfartsväg. Karlsbodavägen har ett körfält i vardera riktningen samt signalreglering och separata svängfält i korsningarna längs vägen. Väster om planområdet möter Gårdsfogdevägen Karlsbodavägen. Angöring till Masugnen 5 och 7 sker idag från Karlsbodavägen. I söder nås Masugnen 7 via korsningen mellan Karlsbodavägen och Smältvägen. Masugnen 5 angörs via infarten till fastigheten med adress Karlsbodavägen 30. Masugnen 8 har en egen infart från Karlsbodavägen i planområdets norra del.

Biltrafik

Trafikmängden på Karlsbodavägen var 2015 cirka 8000 fordon per dygn, med en andel av tung trafik om 7 %. Ulvsundavägen har cirka 30 000 fordon per dygn med samma andel tung trafik.

Mellan 2002 och 2015 har trafiken på Karlsbodavägen minskat med cirka 25 %. Med anledning av detta antar trafikkontoret att även de övriga vägarnas trafikmängd inte har ökat.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor/trottoarer finns på båda sidor om Karlsbodavägen. Cykelbanor finns på västra sidan om Karlsbodavägen och längs Ulvsundavägen. Gång- och cykelbanan ansluter till cykelstråk i norr längs Bällstavägen och i sydväst till Ulvsundavägen. Båda dessa stråk är utpekade som pendlingsstråk i cykelplanen. Stråket längs Bällstavägen ingår även i den regionala cykelplanen.

Utrymmet för gångtrafikanter och cyklister är litet och kvaliteten på gång- och cykelbanor är dålig. Behovet av förbättringar är stort. Det finns inte något sammanhängande gångstråk längs Bällstaviken.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god i området. Tvärbanan som går mellan Alvik och Solna har en hållplats strax söder om aktuellt planområde, i höjd med kvartersgränsen mellan Masugnen 7 och Masugnen 1. Inom cirka 700 meter från planområdet finns ett tiotal busslinjer, tunnelbana, pendeltåg och spårväg (Tvärbanan). Tvärbanan har under dagtid en turtäthet på cirka 10 minuter och ännu tätare under rusningstimmarna morgon och kväll.

Karlsbodavägen trafikeras även av busslinjerna 112, 152 och 509. Bussarna ansluter bland annat till Alvik, Brommaplan, Sundbybergs Centrum, Solna C och Spånga, där det finns goda möjligheter att resa vidare med tunnelbana eller pendeltåg.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns små nivåskillnader. Det finns möjlighet att iordningställa tillgängliga bostadsgårdar och -entréer med en lutning på 1:20 invändigt och 1:12 utvändigt.

Störningar och risker

Farligt gods

Ulvsundavägen är av länsstyrelsen rekommenderad primär väg för transport av farligt gods. Enligt länsstyrelsen ska möjliga

risker studeras vid exploatering närmare än 150 meter från en riskkälla. Området är beläget mer än 150 meter ifrån Ulvsundavägen och därför behöver ingen riskanalys göras.

Förorenad mark

En översiktlig bedömning av föroreningsituationen har gjorts av Structor Miljöbyrå i samband med planarbetet.

Området har en lång industriell historia. Genomförda markmiljöutredningar och markundersökningar inom planområdet och inom angränsande fastigheter visar på förekomst av förorenade fyllnadsmassor. Inom Masugnen 5 finns metallföroreningar bestående av främst bly, koppar och zink i fyllnadsmassor (cirka 1-1,5 mmy). Provtagning av grundvattnet indikerar dock relativt låga haltnivåer (Golder 2012). Det finns en viss risk för förorenings spridning från uppströms belägna fastigheter. Baserat på konstaterade föroreningsnivåer och uppskattade avrinningsområden (Geosigma 2012) bedöms spridningsrisk av föroreningar i första hand föreligga från Masugnen 5.

Fastigheterna kan med nu kända uppgifter, efter genomförd grundläggningsschakt och omhändertagande av eventuellt förorenade massor, rivning av befintliga byggnader användas för bostadsändamål utan särskild restriktion eller förhöjd hälsorisk för människor som vistas inom fastigheten. Åtgärder genomförs lämpligen i samband med fastighetsutveckling.

Temporära skyddsåtgärder kan komma att behövas ifall aktuellt planområde inte hanteras vid ett och samma exploateringstillfälle. Temporära skyddsåtgärder kan vara åtgärder för att minska exempelvis damning och erosion. Dessa skyddsåtgärder kan bland annat vara användning av geotextil, spont eller asfaltering av grusade ytor ifall föroreningar förekommer i yttlig mark inom Masugnen 5.

Med hänsyn till omgivningen, topografi och känd föroreningsituation inom angränsande fastigheter rekommenderas att provtagning genomförs av förorenad mark och grundvatten inom Masugnen 7.

Luft och partikelhalter

Enligt de luftföroreningskartor som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund tagit fram klaras miljö kvalitetsnormerna för planområdet. Halten av

partiklar är 20-25 mikrogram/m³ att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 mikrogram/m³. Halten av kväveoxid är 30-36 mikrogram/m³ att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 mikrogram/m³.

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

Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från trafiken på Karlsbodavägen och tvärbanan.

För de lägenheter i Masugnen 5 som vetter mot Karlsbodavägen beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till 56-59 dB(A) utan bullerdämpande åtgärder. Den maximala ljudnivån beräknas uppgå till 66-72 dB(A) utan bullerdämpande åtgärder.

För de lägenheter i Masugnen 7 som vetter mot Karlsbodavägen beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till 56-60 dB(A) utan bullerdämpande åtgärder. Den maximala ljudnivån beräknas uppgå till 65-71 dB(A) utan bullerdämpande åtgärder.

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

Flygbuller bedöms som industribuller och ska inte överstiga 45 dB(A) kvällstid samt helgdag eller 50 dB(A) dagtid vardagar. Om det finns tillgång till en luddämpad sida kan dock högre ljudnivåer tillåtas, upp till 60 dB(A) dagtid och 55 dB(A) kvällstid och helg (Leq dag respektive kväll) och 50 dBA natt (kl 22.00-06.00).

Mätningar och beräkningar av vibrationer omräknad till stomljud från Tvärbanan har gjorts av Structor 2015. Av dessa framgår att kännbara vibrationer inte är något problem. Kännbara vibrationer uppmätta och utvärderade enligt SS 460 48 61 uppgår som högst till 0,025 mm/s i Masugnen 5 och 0,015 mm/s i Masugnen 7, att jämföra med riktvärdet 0,3 mm/s. I byggnaderna kan

vibrationerna på bjälklaget vara 3 – 10 gånger högre än i stommen.

Den planerade placeringen av byggnaderna på Masugnen 5 ger upphov till en passage, som beräknas ge stomljudsnivå upp till 34 dBA. Om de föreslagna byggnaderna grundläggs på samma sätt som befintliga beräknas stomljudsnivån överstiga 30 dBA med några dB. Det kan räcka med att grundlägga byggnaderna på ett lager packad sprängbotten för att klara nivån 0,3 mm/s. Den exakta utformningen av grundläggningen bör studeras närmare i kommande projektering.

Det finns inga nationella riktvärden för stomljud och vibrationer. Det kan dock vara lämpligt att byggnader grundläggs och utförs så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage. På plankartan har därför införts bestämmelse om att byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder underskrider 0,3 mm/s.

Planförslag

Övergripande stadsbyggnadsidé

Följande utgångspunkter är centrala i förslagets stadsbyggnadsidé:

- En strandpromenad längs Bällstaviken och förbindelser till den, sammanlänkar området med angränsande områden och ökar tillgängligheten till och skapar vistelsezoner vid vattnet.
- Offentliga ytor som gator och parker samt fasader som angränsar och definierar de offentliga ytorna ska bidra till upplevelserika och trivsamma miljöer.
- Utgångspunkten är den gående människan och området ska utgöra en trygg och barnvänlig fotgängarmiljö.
- En funktionsintegrerad bebyggelse med boende, lokaler i bottenvåningar mot gata och förskola.
- Grönytebehov och behovet av annan allmän plats tillgodoses genom att kvartersmark överförs till allmän plats.
- Befintliga träd längs stranden bevaras så långt möjligt alternativt återplanteras/nyplanteras.
- Byggnaderna ska placeras och orienteras för att skapa genomsiktighet mot Bällstaviken.



Kommunikation mellan gata och strandpromenad.



Sammanlänkande strandpark och vistelsezoner.



Förslaget säkerställer lokaler i bottenvåning mot lokalgata.



Öppningar i kvarteren och utblickar mot vattnet.

I omvandlingen av Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll har det bedömts som rimligt att pröva en hög exploateringsgrad med stöd i översiktsplanen och den goda tillgången på kollektivtrafik. Planområdet ligger också nära Bromma blocks och Sundbybergs centrum.

Gestaltungsprinciper

Målet är att bygga bostäder med hög kvalitet i ändamålsenlig och samtida arkitektur av hög nivå. Planens gestaltungsprinciper syftar till att definiera och säkerställa kvaliteter som planerad bebyggelse ska uppfylla. Gestaltungsprinciperna ska fungera som riktlinje för hur byggnader och offentliga rum gestaltas samt utgöra ett stöd vid kommande handläggning av bygglov och bygganmälan.

Bottenvåningarna formar till stor del upplevelsen av gaturummet och strandpromenaden och det är den del av byggnaderna som är mest påtagliga för fotgängaren. Det är därför särskilt viktigt med en hög ambitionsnivå i utförandet av byggnadernas bottenvåningar.

Av planområdets bottenvåningar längs Karlsbodavägen reserveras minst 450 kvm för lokaler som ger liv åt de offentliga miljöerna. Stor omsorg ska ägnas åt material och detaljer.

Disposition, utformning, material- och färgval, möblering samt vegetation ska väljas i syfte att åstadkomma upplevelserika, trygga och attraktiva offentliga rum.

Följande gestaltungsprinciper ligger till grund för förslaget:

- Förslagets strandpark samspelar med bebyggelsen och utgör ett viktigt offentligt rum.
- Lägre byggnader mot lokalgatan öster om Karlsbodavägen och förslagets strandpark ger en mänsklig skala.
- Byggnaderna placeras så att det bildas små rum längs lokalgatan öster om Karlsbodavägen.
- Byggnaderna ges ett varierat uttryck i höjd och volym.
- Byggnaderna utformas med tydlig taksiluett.
- Bottenvåningarnas fasader mot gata och park ska på ett tydligt och medvetet sätt gestaltas som en del av gatu- och parkrummet.
- Utformning, materialval och färgsättning av fasader utnyttjas för att uppnå en kvalitativ variation av byggnader och byggnadsenheter.
- Entréer ska vara tydligt markerade och vara omsorgsfullt utformade.
- Flera tak anläggs som takterasser för utevistelse för de boende.



Mänsklig skala på byggnader vid strandparken och vid lokalgatan. Rumsbildande möte mellan hus och gata.

Bestämmelser om totalhöjd för byggnader, högsta byggnadshöjd för gårdar, volymer, balkongers utformning, takterasser och bottenvåningarnas utförande har införts på plankartan.

Ny bebyggelse

Övergripande

Befintlig kontors- och verksamhetsbebyggelse på fastigheterna Masugnen 5 och 7 avses rivas och ersättas med bostäder.

Förslaget omfattar cirka 400 bostäder, varav 120 på Masugnen 5 och 280 på Masugnen 7. På båda fastigheterna görs det möjligt och delvis ställs det krav på lokaler i bottenvåningar. På Masugnen 7 planeras en förskola med fyra avdelningar.



Situationsplan för Masugnen 5 och 7 med föreslagen bebyggelse.

Romerska siffror anger våningsantal. Pilarna markerar entréerna. ÄWL arkitekter.

Bebyggelse Masugnen 5

Tre punkthus föreslås på ett överbyggt garage. Den bärande gestaltningsidén för husen är en sockelvåning av trä och betong ovan vilken volymer i olika höjd, takform och kulör på ger punkthusen en skiftande karaktär inom ett tema. Byggnadernas höjdskala tar sin utgångspunkt från befintliga byggnader i Masugnen 8, som ligger strax norr om planområdet. Skalan varierar från 8 upp till 16 våningar och skapar tillsammans med Masugnen 7 en höjdrygg med tydlig siluett på ömse sidor om strandparken mellan kvarteren.



Flygvy över Masugnen 5. Till höger i bilden syns befintliga byggnader på Masugnen 8 och bakom syns den föreslagna bebyggelsen på Archimedes 1 och Mariehäll 1:10. ÄWL arkitekter.

Mellan bostadshusen mot gatan föreslås lägre byggnader i två våningar och mot strandparken tillbyggnader i en våning. Dessa ger en mänsklig skala. Husen förhåller sig fritt till Karlsbodavägen, vilket skapar varierade rum mot gatan och ger öppningar mot vattnet.



Den föreslagna bebyggelsen på Masugnen 5 mot strandparken och Bällstaviken. ÅWL arkitekter.

Varje huskropp är uppdelad i två volymer vilket ger husen en slank gestalt. Punkthustypologin gör att tomtens utbredning kan nyttjas på bästa sätt och ge plats till strandpromenaden. Öppningarna mellan husen ger en kontakt mellan gata, gård, strandpromenad och vattenrum. Garagevåningen dras tillbaka och bäddas in i slänter ner mot strandpromenaden.

Byggnaderna har i grunden samma gestaltningsprincip med ett omvänt sadeltak. Med olika vinklar och förskjutningar vänder sig taken åt olika håll och byggnaderna får sin individuella silhuett. Husen har takterrasser med goda solförhållanden som kompletterar bostadsgårdarna.



Byggnadernas tak ger en karaktäristisk silhuett och möjliggör takterrasser som komplement till bostadsgårdarna. ÅWL arkitekter.



Tydlig sockelvåning mot lokalgatan vid Karlsbodavägen. Lokaler i delar av bottenvåning. ÅWL arkitekter.

Fasaduttrycket ges av de fasade fönsternischerna och den saxade fönsterplaceringen. Detta löser upp de höga fasaderna, så att våningarna inte läses av, utan fasaden upplevs som en hel yta, en väv som tar ner skalan.



Fasad på byggnad mot parken mellan fastigheterna. ÅWL arkitekter.

Bottenvåningarna har en träbeklädnad, som i skala och materialitet möter strandpromenaden på ett trivsamt sätt. Dess form samspelar med takens.



Bottenvåningen mot strandparken tar ner byggnadernas skala.
ÅWL arkitekter.

Bottenvåningen närmast parken mellan fastigheterna utförs med möjlighet till lokaler med entré från gata och strandpark.

Mellan husen mot gatan placeras byggnader i två våningar som föreslås fungera som cykelrum. Dessa ger tillsammans med de markerade bottenvåningarna en mänsklig skala för de som rör sig längs gatan och knyter ihop gaturummet. Taken förses med växtlighet, vilket ger ett fint blickfång från lägenheterna och ger en fördröjning av vattnet vid regn.

Garageinfart föreslås längst i norr, närmast Masugnen 8.

Material

Husen föreslås få vita betongelement. Fönstrens karmar och bröstningsplåt avses utföras i en mörkgrå kulör. Sockeln är klädd med träribbor i varma nyanser. Insidan av balkongerna är klädda med liknande material.

Bottenvåningen mot gatan tydliggörs genom material, färg och skala, vilket ger ett tydligt sockelmotiv. Bostadsentréer är uppglasade.

FASADMATERIAL MASUGNEN 5



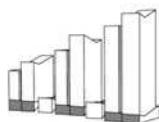
TRÄ - LASERAT I TRE OLIKA NYANSER

Balkonger samt sockelfasad mot gård, park och strandpromenad.



VIT BETONG - PIGMENTERAD OCH FORMGJUTEN

Längdfasader, fasningar kring fönster.



MÖRKGRÅ BETONG/TERRAZZO - PIGMENTERAD, FORMGJUTEN OCH BLANKPOLERAD

Sockelvåning mot gata, fasningar kring entrépartier.



MÖRKBRUN/ROSTRÖD PLÅT SAMT SEDUMTAK

Paviljongerna mellan husen mot gatan.

Bebyggelse Masugnen 7

Föreslagen bebyggelse utgörs av fem bostadshus i varierande höjd på ett överbyggt garage i två våningar. Tre högre punkthus utmed Karlsbodavägen och två lägre punkthus mot Bällstaviken. Mindre, kompletterande byggnader mot gata och strandpark ger en lägre skala i gatu- och parkmiljön. Husen vinklas mot Karlsbodavägens kurvatur så att det bildas spännande rum mellan gatan, huskropparna och vattnet.



Flygvy över Masugnen 7 från Bällstaviken.

Lindberg Stenberg Arkitekter.

Höjden på husen varierar från de mindre byggnadernas två våningar till bostadshusens 8 till 17 våningar.



Flygvy över Masugnen 7 från Karlsbodavägen.
Lindberg Stenberg Arkitekter.

Punkthustypologin medför att husens utbredning på marken kan begränsas. Kvarteret får en tydlig karaktär och siluett. Garagevåningarna har dragits in från stranden för att möjliggöra mjuka övergångar och terrasseringar ner mot gångstråket i strandparken.



Bebyggelsens möte med strandparken vid Bällstaviken.
Lindberg Stenberg Arkitekter.

Öppningar i kvarteret ger en kontakt mellan gata och bostadsgård och mellan bostadsgård och strandpromenad. I bottenvåningarna finns möjlighet att anordna verksamheter i lokaler.



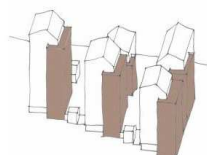
Bottenvåning med lokaler och stora fönster som ger kontakt mellan inne och ute samt tydliggör sockelmotivet. Lindberg och Stenberg Arkitekter.

De större byggnaderna i Masugnen 7 består var och en av två sammankopplade huskroppar som visuellt åtskiljs av olika höjd och fasadmateriell. De högre huskropparna föreslås uppföras med plåtfasader och de lägre inskjutna delarna med tegelfasader. Fasader på de mindre byggnaderna mellan bostadshusen, innanför balkonger och på delar av sockelvåning vid entréer, föreslås uppföras med träribbor. De mindre byggnaderna avses förses med gröna tak. De olika materialen förstärker uttrycket av separata men sammandatta byggnadskroppar samt skapar variation. Bottenvåningen föreslås ha lokaler och stora fönster som ger kontakt mellan inne och ute samt tydliggör sockelmotivet.



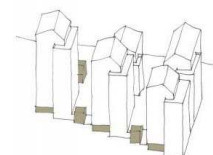
PLÅTFASAD

De högre delarna av punkthusen utförs i bandplåt både på fasad och tak för att bilda en hel volym. De fem olika volymerna utförs i tre olika nyanser på plåten.



TEGELFASAD

De lägre inskjutna huskropparna utförs med tegelfasad för att bilda egna volymer. De olika huskropparna i olika kulörer, med naturlig variation inom varje tegelkulör.



TRÄFASAD MED STÅENDE RIBBOR

På delar av sockelvåningar samt paviljongerna och förskolan tänker vi oss stående träribbor som ger ett varmt intryck. Paviljongbyggnaderna får gröna tak.



Fasad mot Karlsbodavägen som visar de tre materialen plåt, tegel och trä samt de olika nyanserna på dessa, vilka bidrar till att dela upp volymerna. Lindberg Stenberg Arkitekter

Topografi och vegetation

För att garageutrymmena ska kunna inrymmas under husen, höjs marknivån på gårdarna. Karlsbodavägen, bostadsgårdarna och strandpromenaden får således olika höjd. Ytorna sammanlänkas med trappor och terrasseringar.

Mellan Masugnen 5 och 7 fungerar den öppna allmänna parkytan som länk mellan strandparken och Karlsbodavägen. Här finns ingen topografisk skillnad att överbrygga. De topografiska skillnaderna mellan gård och gatumiljö/strandpromenad innebär att höga krav ställs på utformningen längs Karlsbodavägen och strandpromenaden.

Park och gångstråk

Planen möjliggör en sammanhängande, allmänt tillgänglig strandpark med gångstråk längs Bällstaviken. Strandparken kommer att fylla en viktig funktion för hela Mariehäll och Ulvsunda industriområde vad gäller grönska, rörelsestråk, vistelse och vattenkontakt.

Gångstråket ansluter till Masugnen 8 norrut och söderut till Bällstahamnen. En 2,5 meter bred gångväg kompletteras med bryggor längs norra strandkanten för att skapa en större vistelseyta och en närhet till vattnet. I den norra delen ges strandparken en mer grön och intim karaktär medan den i södra delen öppnas upp mot Bällstaviken.

För att erbjuda sittmöjligheter, ta upp nivåskillnader och tydliggöra övergången mellan privat mark och allmän plats föreslås en låg mur, mellan byggnaderna och strandparken.

Parken får tre entréer med möjlighet till vistelse och bryggor som erbjuder utblickar. Den viktigaste entrén är i förlängningen av Gårdsfogdevägen. Här övergår parken mellan fastigheterna från en urban karaktär i väst mot lokalgatan till en mer grön i öst mot Bällstaviken.

Utblickarna ner mot vattnet är mycket viktiga för orienterbarheten och ska därmed hållas fria.

Vegetationen koncentreras på den norra sidan av parken mellan fastigheterna. Här skymmer vegetationen minst och har större utrymme att skapa sammanhållen grönska.

Vid en eventuell byggnation av gång- och cykelbron över till Sundbyberg kommer träd och annan vegetation behöva flyttas och/eller nyetableras.

Vistelseytorna placeras i södra delen av parken samt nere vid vattenbrynet. Platsbildningarna längs med strandpromenaden är med fördel en del av ett gestaltat bryggssystem. Bryggorna kan till exempel breddas eller dras ut i siktlinjernas blickfång.

En del av vegetationen i norra delen av Masugnen 5 behöver rivas och ersättas. Ny vegetation ska erbjuda genomsiktighet och utblickar.

Gator och trafik

Gatunät



Föreslagen gatustruktur

Ny gata

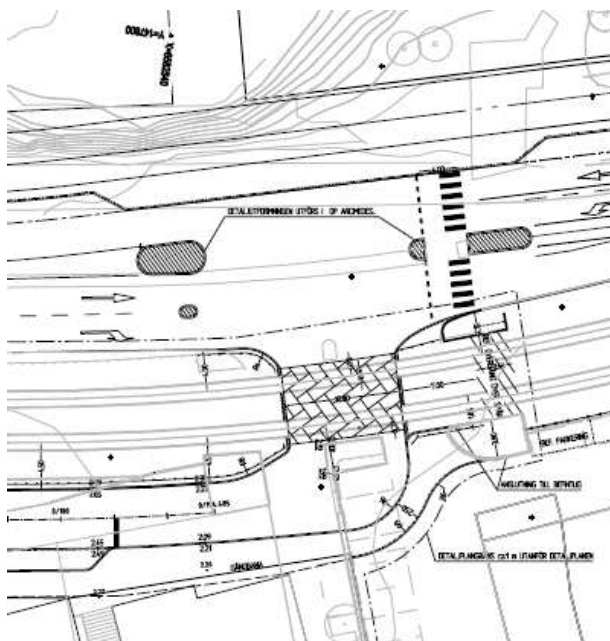
Planförslaget innebär att en ny gata byggs parallellt med Tvärbanan och Karlsbodavägen, från fastighetsgränsen mot Masugnen 1 till fastighetsgränsen mot Masugnen 8. Gatan föreslås bli 5,5 meter bred. Parallellt med gatan byggs en 2 meter bred infälld kantstensangöring omväxlande med en planterings- och möbleringszon som har samma bredd. Angöringsytan separeras från gatan med en låg kantsten. Gatan ansluter i söder till befintlig gata vid Masugnen 1. I norr ansluter gatan till Karlsbodavägen vid Masugnen 8.



Typsektion över lokalgata längs Karlsbodavägen. WSP.

Ny utformning på korsning

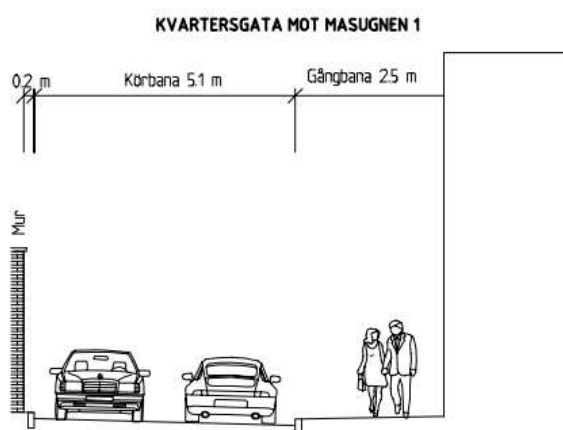
Befintlig infart till Masugnen 5 och 8 blir en korsning mellan lokalgatan och Karlsbodavägen. Förslaget är att dagens öppna asfaltsyta minskas och smalnas av för att få en tydlig gatukaraktär. På så sätt blir korsningen mer överblickbar och enklare att orientera sig i. Korsningens detaljutformning studeras vidare till granskningen och vid projekteringen. Ambitionen är att skapa en funktionell och trafiksäker korsning och begränsa eventuell påverkan på spåranläggningen. Befintlig anslutning över spårvägen vid Karlsbodavägen 30 stängs. Gatan planläggs som allmän platsmark.



Ny utformning på korsning vid Masugnen 5 och 8.

Ny kvartersgata

Parallellt med fastighetsgränsen mellan Masugnen 1 och 7 planeras en kvartersgata för att möjliggöra angöring till garage och gård för Masugnen 7. Gatan blir en återvändsgata med vändplan på gården. Kvartersgatan föreslås få 5,1 meter bred körbana med 0,2 meters tillägg för att ett fordon ska kunna köra intill befintlig mur. Gatubredden tillåter att bil och lastbil möts, förutsatt att hastighet och körsätt anpassas till situationen. Utformningen tillåter att utryckningsfordon kan komma in på gården och vända på vändplanen. I övrigt ska inga tunga fordon behöva köra in på gården. Längs kvartersgatan kommer en 2,5 meter bred gångyta finnas. Gångytan blir bredare där fasaden är indragen.



Typsektion för kvartersgata. WSP

Kvartersgatan planläggs som kvartersmark med beteckningen infart och gångytan med x-område, vilket innebär att den är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

I samband med eventuell framtida planläggning av Masugnen 1 kommer gatan mellan Masugnen 1 och 7 att ses över så att den dubbla bredden kan åstadkommas.

Gång- och cykeltrafik

Parallellt med gatan längs Karlsbodavägen och Tvärbanan kommer en gångbana att anläggas mot fastigheterna. Gångbanan, som ansluter till förgårdsmark med varierad bredd, görs 2,5 meter bred. Även längs kvartersgatan i söder anläggs en 2,5 meter bred gångbana. Ett gångstråk planeras längs Bällstaviken som skapar en sammanhängande stråk mellan planområdet och omgivande områden. För en god tillgänglighet till gångstråket i strandparken

planeras en gångbana i förlängningen av Gårdsfogdevägen samt norr om Masugnen 5.

Cykling sker i blandtrafik. Möjlighet till cykelparkering kommer att finnas både i separata cykelrum och utomhus på anordnade platser. Staden anger cykelparkeringstal i ett spann om 2,5–4 cyklar per 100 kvm BTA. Parkeringstal för cykel i Masugnen 5 och 7 föreslås vara 3 per 100 kvm BTA. Motivet till detta är ett mycket attraktivt cykelavstånd till city och Sundbyberg, området ligger inom centrala stadens utvidgning, samt att det ligger nära ett huvudstråk och pendlingsstråk för cykel.

Befintliga gång- och cykelpassager över Karlsbodavägen behålls. Passagen i norr vid Masugnen 8 kommer att justeras något. Längs Karlsbodavägen förbättras befintlig gång- och cykelbana på vägens västra sida i samband med planläggning för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10. I höjd med Gårdsfogdevägen ordnas en gångpassage över Tvärbanan.

Detaljplanen reserverar mark mellan Masugnen 5 och 7 för en gång- och cykelbro över till Sundbyberg. Detaljplanen föreslår även att vattenområdet får överbyggas med bro. Det saknas i dagsläget genomförandemedel för gång- och cykelbron.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken förändras inte med anledning av planförslaget.

Biltrafik

Vid Masugnen 8 gjordes en trafikräkning hösten 2015. Utifrån detta resultat gällande antalet trafikrörelser per lägenhet, bedöms trafikmängden på lokalgatan uppgå till cirka 800 fordon/dygn.

Parkering kommer huvudsakligen att ske i parkeringsgarage under byggnaderna och bostadsgårdarna. Parkeringsgaragen angörs från lokalgatan för Masugnen 5 och från kvartersgatan för Masugnen 7. Längs lokalgatan kommer 12 angöringsplatser finnas i kantstensläge. Dessa syftar främst till att betjäna verksamheter i kvarteret.

En parkeringsplats för bilpool med 6 platser anläggs med infart från kvartersgatan.

Parkeringstalen för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm stad”. Det lägesbaserade parkeringstalet för boendeparkering är i detta läge 0,4 platser per lägenhet. Med mobilitetsåtgärder kan

parkeringsstalet sänkas ytterligare. Exploatörerna planerar att genomföra mobilitetsåtgärder motsvarande grundläggande och medelnivå som till exempel bilpool och lättillgängliga cykelrum.

I Masugnen 7 planeras för en förskola. Angöring, inklusive varuleveranser, till förskolan sker på lokalgatans angöringsyta. Detta gäller även sophämtningen till både Masugnen 5 och 7. Tunga fordon behöver därför normalt inte köra in på kvartersmark.

Tillgänglighet

Samtlig gatumark och tillhörande gångytor är utformade för att ge en god tillgänglighet för människor med funktionsnedsättning. Möjlighet finns att ordna/reservera platser för rörelsehindrade på lokalgatan eller på kvartersmark, om behovet inte kan tillgodoses med förhyrda platser. Förskolan på Masugnen 7 kommer att ha en entré mot lokalgatan, där det finns yta för angöring.

Förskola

Den tillkommande bostadsbebyggelsen medför behov av en ny förskola. En förskola med fyra avdelningar (cirka 80 barn) föreslås i bottenvåningen på det norra flerfamiljshuset på Masugnen 7. Förskolegården föreslås bli cirka 900 kvm. Det innebär en friyta om 11,25 kvm per barn. Förskolegården utformas i två nivåer som är åtskilda, men sammanbundna av en trappa.

Närheten till strandparken är en tillgång för förskolan, även om besök där inte kan göras dagligen.



Utdrag ur situationsplanen över förskolan. ÄWL arkitekter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet föreslås även fortsättningsvis ledas till recipienten Bällstaviken. Istället för att som idag koppla tak och hårdgjorda ytor direkt på ledningar föreslås en systemlösning. Den syftar till att öka andelen ytor som via växtupptag eller infiltration kan fördröja vattnet. Vatten från de ytor som måste vara hårdgjorda leds via andra genomsläppliga eller fördröjande ytor innan det når en ledning. Genom att skapa många steg på vattnets väg mot recipienten förbättras vattenkvaliteten. Möjligheterna till växtupptag, avdunstning och infiltration ökar dessutom vilket tillsammans med utrymme för ytlig avrinning skapar en robust dagvattenhantering.



Dagvattenlösning som visar ledningsnät (grönt), ytlig avrinning (lila) samt trädgropar, biofilter och makadammagasin. WSP

Gröna tak anläggs på några av de lägre byggnaderna. Takvattnet från både konventionella och gröna tak leds via utvändiga stuprör till fördröjningar. På gården kan en fördröjning vara en bevattningsanläggning eller gröna ytor som gräsmatta. Mot gatorna leds vattnet istället till trädgropar eller biofilter. (Se beskrivning i dagvattenutredning.)

Gårdarna är till stor del underbyggda med garage, därför kan infiltration till grundvattnet inte ske, utan överskottsvatten måste ledas bort. Detta görs genom dräneringsledningar som samlar upp vattnet.

De upphöjda gårdarna skapar höjdryggar genom de två fastigheterna. Det är önskvärt att så stor andel som möjligt av gårds- och takvattnet leds österut mot Ballstaviken.

Innanför den stödmur som markerar gränsen mot de allmänna ytorna längs strandpromenaden anläggs ett krossdike eller svackdike. (Se beskrivning i dagvattenutredning.) Där kan både ytligt avlett vatten och det vatten som leds i ledning fördröjas. Under vändplanen som finns på Masugnen 7 finns möjlighet att anlägga ett makadammagasin om diket inte räcker till.

Dagvatten från gårdarnas västligaste delar kommer troligtvis behöva ledas mot lokalgatan och samlas upp i dagvattenledning. I västra delen av planområdet planeras hårdgjorda ytor med lokalgata och gångytor framför lokalerna i bottenvåningen. Här föreslås vattnet ledas till trädgropar antingen genom direkt ytavrinning eller via dagvattenbrunnar. Vid fasaderna kan biofilter för fördröjning av takvatten anläggas.

I gatan ligger dagvattenledningar som leder överskottsvatten ner mot recipienten. Även dessa fördröjs i ett sista steg i makadamdiket, längs strandparken.

Avrinning från den norra delen av lokalgatan sker via angränsande fastighet norr om Masugnen 5.

Möjligheterna att lösa avrinningen inom planområdet bör ses över.

Vattenförsörjning och spillvatten

Avsättningar för spillvatten och vatten finns upprättade för respektive fastighet direkt öster om spärvägen och fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Energiförsörjning och tele

Befintlig fjärrvärme är framdragen och ansluten till Masugnen 5. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Masugnen 7 försörjs idag av en sjövattnenärmepump. Den nya bebyggelsen kan antingen komma att anslutas till värmepumpen eller anslutas till fjärrvärmenätet.

Fastigheterna kommer inte att anslutas till stadsgasnätet.

EI/Tele

Fastigheterna kommer att försörjas från den befintliga elnätstationen som är belägen strax söder om detaljplaneområdet. Kanalisation kommer att ske i den nya lokalgatan. Anslutningar

för tele finns till den befintliga bebyggelsen. Kanalisationen kommer att anpassas och anslutas till den nya bebyggelsen.

Avfallshantering

Samtliga byggnader i Masugnen 5 har ett miljörum för sopsortering i olika fraktioner. Dessa ligger i gatuplan med ingång från gatan längs Karlsbodavägen. De uppfyller tillgänglighetskraven vad gäller avstånd för boende och mått för transportbilar.

För Masugnen 7 planeras en mobil sopsuganläggning för hushållsavfallet. Insamling av producentansvarsavfall föreslås ske i källsorteringsrum. När det gäller grovsopor hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler.

Räddningstjänst

Utrymning av bostadslägenheter i respektive byggnad sker via Tr2-trapphus, vilket utgör den enda utrymningsvägen. Detta accepteras som den enda utrymningsvägen då byggnadernas våningsantal som mest uppgår till 16 våningar. Utrymning från garage sker via brandtekniskt avskilda trapphus samt via garageport.

Byggnaderna är åtkomliga för räddningstjänsten via lokalgata i anslutning till byggnaderna. Avstånd mellan uppställningsplats på lokalgata och kvartersgata och angreppspunkter är mindre än 50 m. Räddningstjänstens tillträdesvägar utgörs primärt av Tr2-trapphus. Garage har separata angreppsvägar. De byggnader som har fler än 10 våningsplan kommer dessutom att förses med räddningshiss.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör riksintresse för flyget och totalförsvaret samt strandskydd. Påverkan på riksintresset ska studeras vidare inför granskning.

Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De

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

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet. Detta då särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §, punkt 1 anses föreligga. Marken är ianspråktagen med kontorsbebyggelse och har hårdgjorts med asfalt. Stranden längs Bällstaviken är idag inte allemansrättsligt tillgänglig. Allmänhetens tillgänglighet till stranden förbättras då planen möjliggör en strandpark med strandpromenad längs Bällstaviken som förbinds med omkringliggande områden. Behovet av bostäder är ett mycket angeläget intresse och bedöms väga tyngre än strandskyddet i denna del.

Naturmiljö

De befintliga träden vid strandkanten behålls i den utsträckning det är möjligt då de bidrar till områdets karaktär. Några träd vid Masugnen 5 behöver tas bort. Strandparken kompletteras med mer växtlighet där behov finns. Området hyser inga höga naturvärden. Sammantaget bedöms den förstärkta strandpromenaden samt den föreslagna strandparken mellan fastigheterna medföra positiva konsekvenser för områdets naturmiljö.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

Miljökvalitetsnormer (MKN) beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en specificerad tidpunkt och generellt gäller att alla vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status år 2015. Tidsfrist finns till år 2021 och som längst till 2027. Nuvarande status får inte försämrats, och finns det risk för det bör åtgärder vidtas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Mälaren – Ulvsundasjön (SE658229-162450).

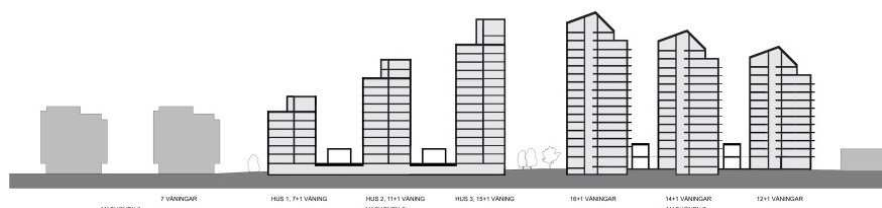
De föreslagna åtgärderna för dagvatten innebär en förbättring av föroreningsituationen. Då tak- gårds- och gatuvattnet leds via trädgröpar, växtbäddar och makadamdiken kan masstransporten av näringsämnen och tungmetaller förväntas sjunka jämfört med dagens förhållanden. Därmed bedöms planförslaget bidra till att miljökvalitetsnormerna för recipienten Bällstaviken inte påverkas negativt eller kan uppnås.

Landskapsbild och stadsbild

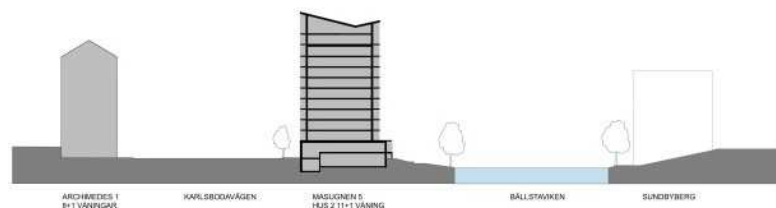
Omvandlingen av Ulvsunda industriområde från renodlat verksamhetsområde till en blandad stad med bostäder och verksamheter kommer att innebära stora förändringar i landskaps- och stadsbilden. Framförallt en högre bebyggelse och ett mer finmaskigt gatunät med ett större inslag av stadsliv.

Staden bedömer att den föreslagna bebyggelsen om 8 till 16 våningar kommer att dominera stadsbilden mot strandparken, Bällstaviken och Sundbyberg. De föreslagna byggnaderna har högre byggnadsvolymer än befintliga industribyggnader och intilliggande flerfamiljshus på 7 våningar.

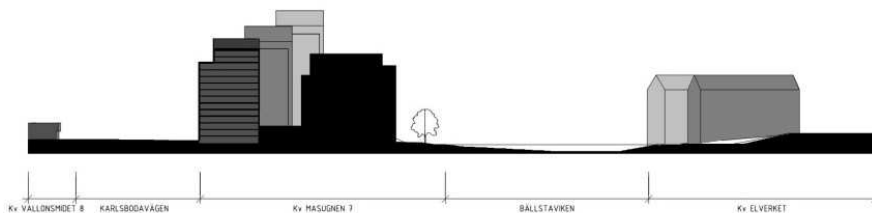
Även i pågående plan för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 på andra sidan av Karlsbodavägen prövas en hög exploateringsgrad med hus upp till 16 våningar.



Längdsektion över Masugnen 5 och 7 sett från Karlsbodavägen. Sektionen visar relation till befintlig bebyggelse på Masugnen 8 och 1. ÅWL arkitekter.



Sektion över föreslagen bebyggelse i Archimedes 1, Mariehäll 1:10, Karlsbodavägen, Masugnen 5, Bällstaviken och bebyggelse i Sundbyberg. ÅWL arkitekter.



Elevation över Vallonsmidet, Karlsbodavägen, Masugnen 7, Bällstaviken och bebyggelse i Sundbyberg. Lindberg Stenberg arkitekter.

Dagens i stora delar odefinierade rörelsestråk längs Karlsbodavägen och Tvärbanan som flyter ut i parkeringsytor kommer att ersättas av väl definierade stadsgator kantade av bostadshus med verksamheter i gatuplan. Den idag låga skalan på byggnader ersätts av en betydligt högre skala.

Tillgängliggörandet av Bällstaviken genom den sammanhängande strandpromenaden och entréerna till den får en positiv inverkan på stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget medför en stor förändring av kvarteret där ändrad användning från kontor till högexploaterad bostadsmiljö utgör den största förändringen. Den föreslagna bebyggelsen innebär att de befintliga kontorshusen rivs. Befintlig bebyggelse bedöms dock av Stadsmuseet ha ett begränsat kulturhistoriskt värde.

Störningar och risker

Buller

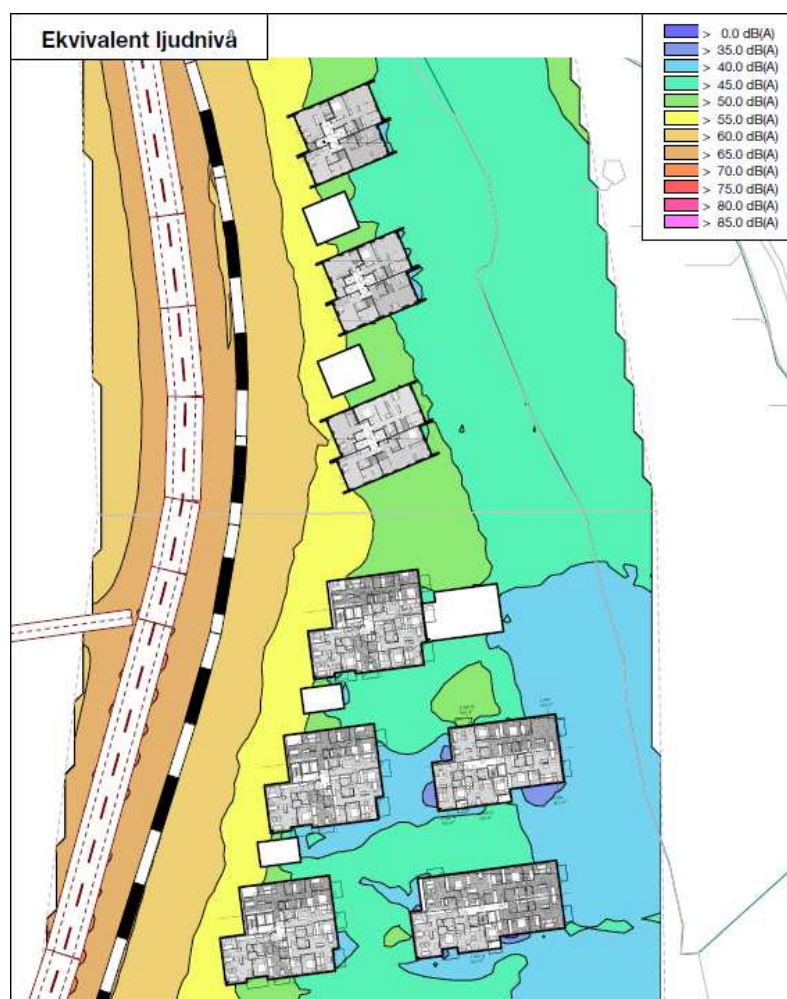
Riksdagen har tagit ställning till riktvärden för trafikbuller. Enligt riksdagens beslut bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse: ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) vid fasad och 30 dB(A) inomhus, maximal ljudnivå 70 dB(A) på uteplats och 45 dB(A) inomhus nattetid.

I skriften Trafikbuller och planering II redovisas riktvärden för trafikbuller i Stockholms län. Riktvärdena för avstegsfall B kan innehållas. Det innebär att samtliga lägenheter ska ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen samt tillgång till uteplats med en ljudnivå som inte överstiger 65 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

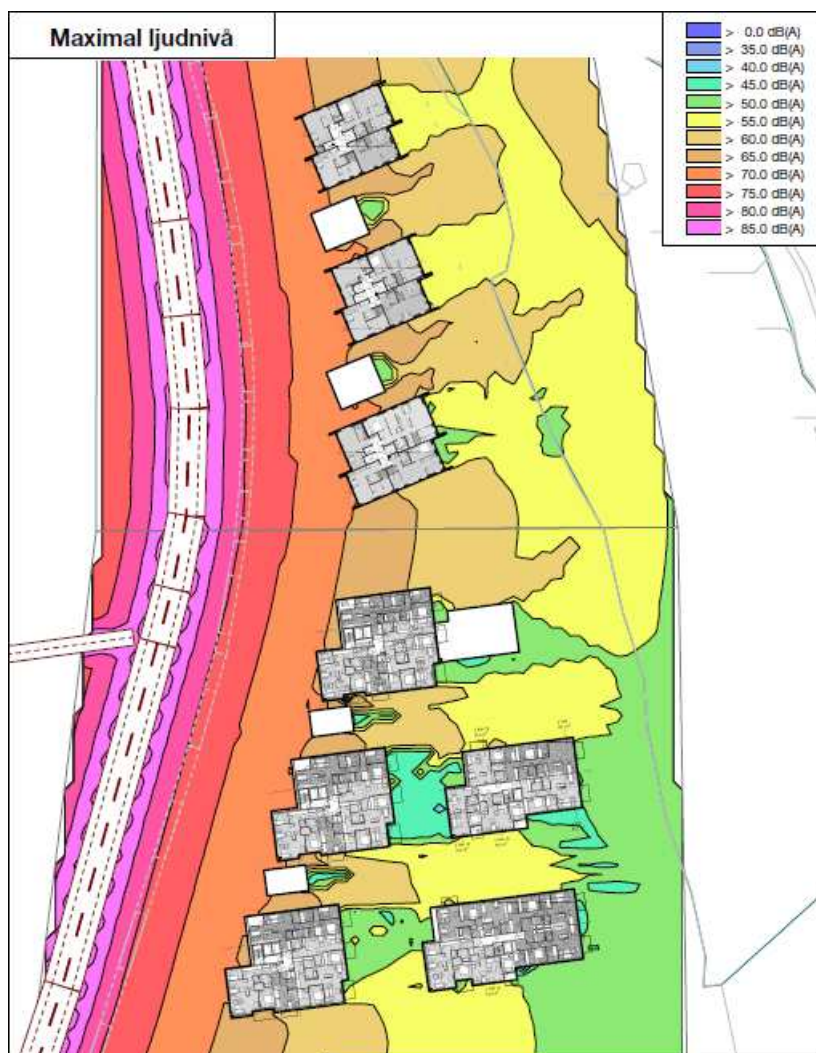
Beräkningen av trafikbuller är utförd med trafikmängder enligt nedan.

Väg	Fordon/ årsmedeldygn	Tung trafik	Hastighet
Karlsbodavägen, norr om Gårdsfogdevägen	8 200	10,7 %	50 km/h
Karlsbodavägen, söder om Gårdsfogdevägen	9 800	10,6 %	50 km /h
Gårdsfogdevägen	2000	0	50 km/h
Hamngatan	12 800	5	30 km/h

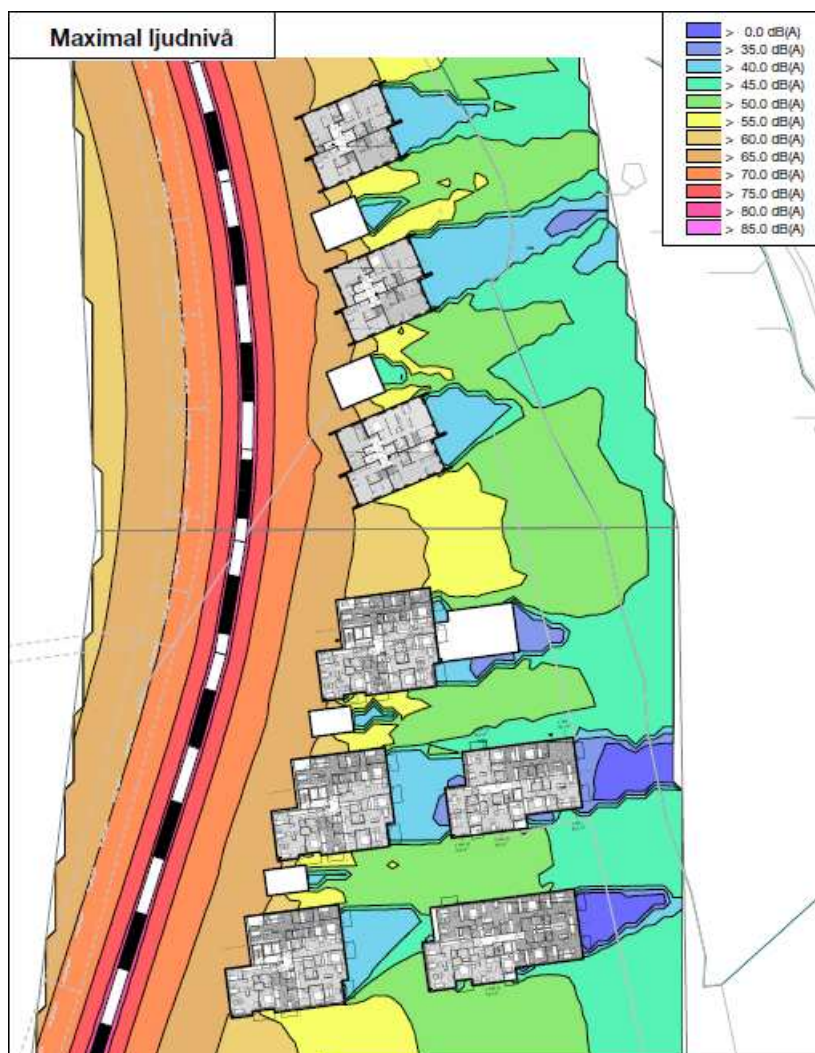
Tågtyp	Tåg/årsmedeldygn	Längd	Hastighet
Lokalbana	110	60	30 km/h



Ekvivalent ljudnivå vid fasad utan bulleråtgärder.



Maximal ljudnivå från vägtrafik utan bulleråtgärder.



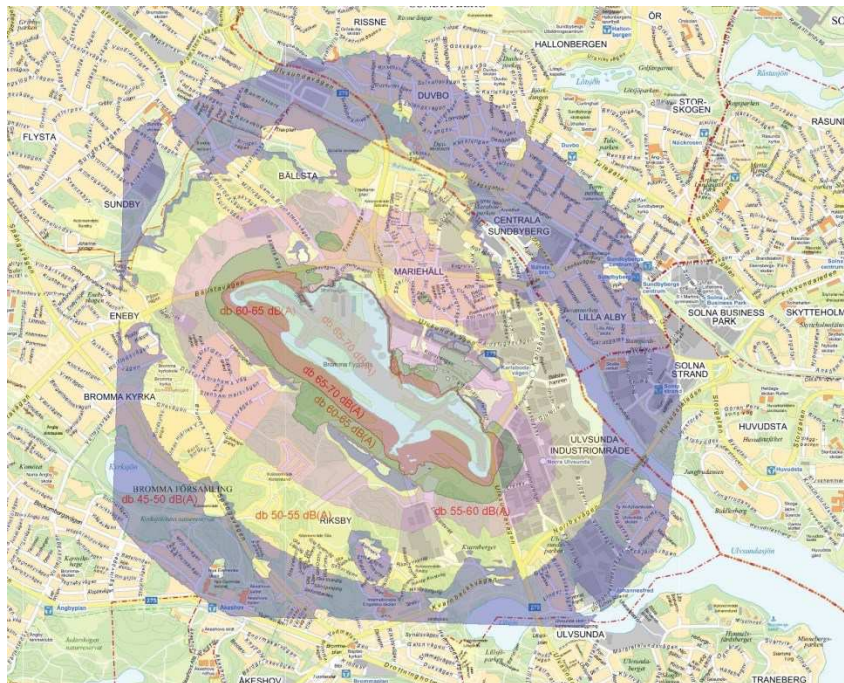
Maximal ljudnivå vid fasad från Tvärbanan utan bulleråtgärder.

Alla lägenheter på Masugnen 7 uppfyller Stockholms läns riktvärden för trafikbuller om typplanerna för respektive hus bibehålls. Bullerberäkningarna visar att lägenheter tillhörande Masugnen 5 som vetter mot Karlsbodavägen, inte uppfyller riktvärden utan bullerskyddande åtgärder. Om följande bullerskyddande åtgärder genomförs bedöms riktvärdena kunna innehållas för Masugnen 5.

- Bullerskärm i glas monteras på våning 1-5 som går från bjälklag till bjälklag och täcker 50 % av balkongen.
- Plan 6 och uppåt förses med täta balkongräcken som lägst 110 cm höga. Samtliga balkonger med bullerdämpande skärm förses med absorbenter i taket.

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde för flygbuller och markbuller med ekvivalent ljudnivå på 50 – 55

dB(A) enligt trafikprognos 2038. Det innebär att riktvärdet för FBN som är 55 dBA klaras.

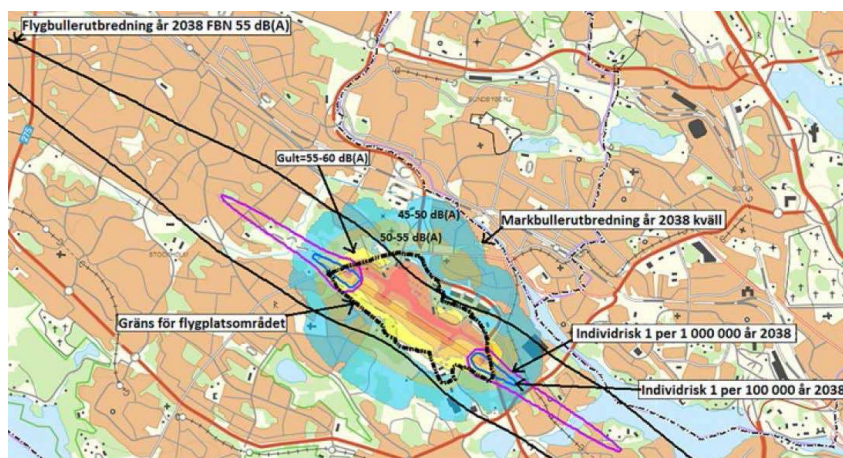


Flygbuller från Bromma flygplats dag prognos 2038

Markbullret har beräknats utifrån flygtrafikprognosen för år 2038, för dag respektive kväll och detta överensstämmer i stort med dagens situation och utgör riksintressets influensområde. Markbuller har likställts med industribuller. Industribuller ska inte överstiga 45 dB(A) kvällstid samt helgdag eller 50 dB(A) dagtid vardagar. Om det finns tillgång till en ljuddämpad sida kan dock högre ljudnivåer tillåtas, upp till 60 dB(A) dagtid och 55 dB(A) kvällstid och helg (Leq dag respektive kväll) och 50 dBA natt (kl 22.00-06.00).

Bromma flygplats har inte öppet nattetid vilket medför att riktvärden nattetid innehålls, både med avseende på flygbuller och markbuller. Antal rörelser på flygplatsen på helger är generellt lägre än de kvällsvärden som redovisas vilket medför att om riktvärdena innehålls kvällstid så innehålls de även på helger.

Masugnen 5 och 7 ligger i ett område där ljudnivån från markbuller är lägre än 45 dB(A). Det bedöms att Masugnen 5 och 7 innehåller riktvärden för markbuller (industribuller).



Flygbuller och markbuller från flyg prognos för år 2038.

Översvämningsrisker

Den östra delen av planområdet riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer i Mälaren. Höjdsättningen av gårdar görs så att regnvatten vid extrema skyfall då ledningsnätet går fullt leds bort till vägar och Bällstaviken. En del instängda områden finns i lokalgatan.

Planbestämmelser införs om lägsta nivå för färdigt golv för bostäder, förskola och lokaler om +2,7 meter över nollplanet samt vattentäta konstruktioner upp till +2,0 meter. I förslaget finns garageinfart och ingångar till bostadshus under +2,7. Nivån på höjdsättningen studeras vidare inför granskning.

Föreslagen lösning innebär en avvikelse från Länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå på +2,7 meter över stadens nollplan. En avvägning har gjorts mellan översvämningsrisk och möjlighet att på ett bra sätt ta upp nivåskillnader i förhållande till strandparken.

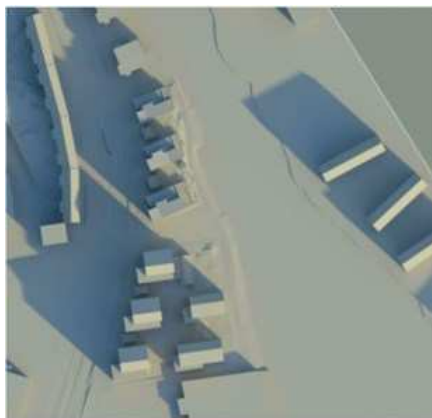
Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har gjorts för föreslagen bebyggelse.

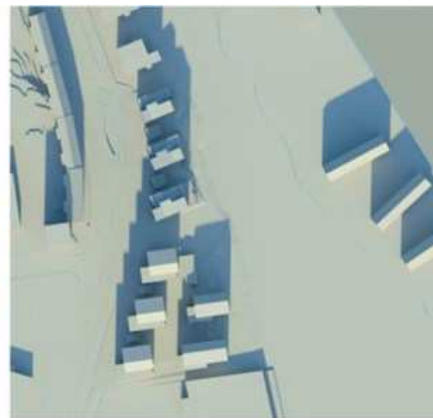
Vid vårdagjämning skuggas bostäder och torg på Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 på förmiddagen. Mer än hälften av bostadsgårdarna för Masugnen 5 och 7 skuggas också. Förskolegården ligger i halvskugga på förmiddagen.

Mitt på dagen skuggas bostadsgårdarna i Masugnen 5 helt, medan delar av bostadsgården i Masugnen 7 har solljus genom ett släpp mellan byggnaderna. Förskolegården skuggas helt.

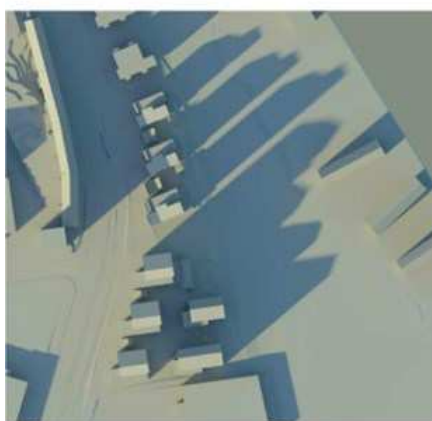
På eftermiddagen skuggas förslagets strandpark helt av bebyggelsen på Masugnen 7, medan bebyggelsen på Masugnen 5 erbjuder en del solglimtar mellan byggnaderna. Samtliga byggnader på Masugnen 5 och högsta byggnaden på Masugnen 7 skuggar delar av parken i Sundbyberg. Alla bostadsgårdar ligger i helskugga, och så även förskolegården.



Vårdagjämning (20 Mars) kl09



Vårdagjämning kl12



Vårdagjämning kl15



Vårdagjämning kl17

Solstudie vid vårdagjämning.

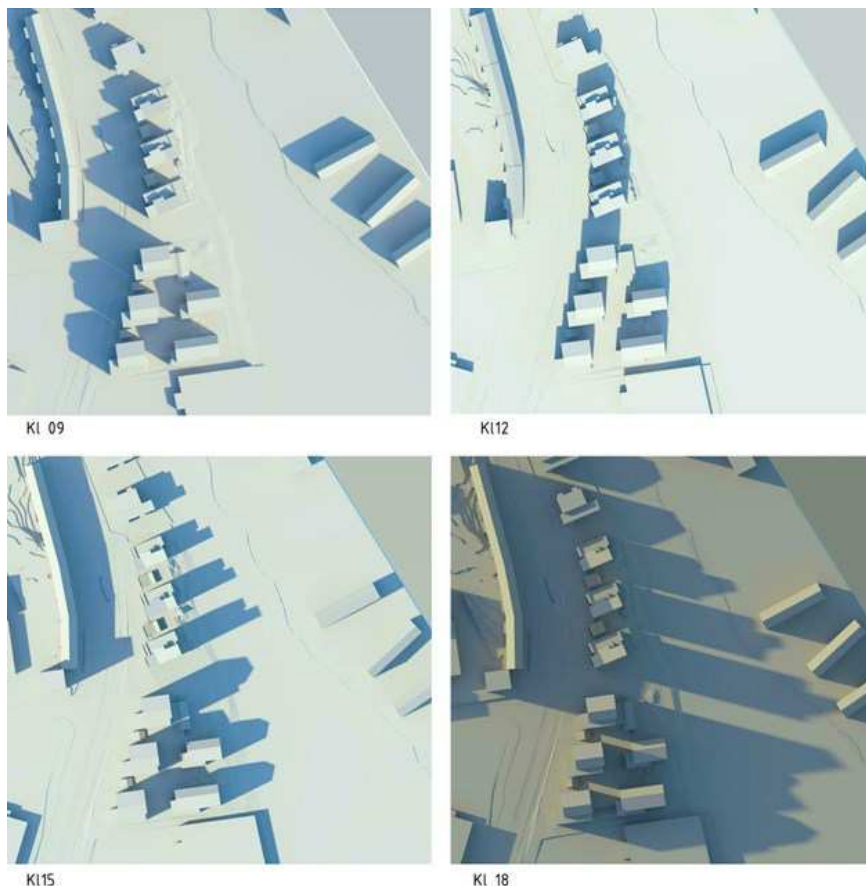
Vid sommarsolståndet 21 juni när solen står högre påverkas inte omgivningen lika mycket av skuggning.

På förmiddagen får bostadsgårdarna i Masugnen 5 mer än hälften solljus. Bostadsgårdarna i Masugnen 7 får lite solljus, dock är mer än hälften i skugga.

Mitt på dagen skuggas hela bostadsgårdarna i Masugnen 5 medan bostadsgårdarna i Masugnen 7 har cirka hälften sol. Mer än hälften av förskolegården har sol. De västra delarna av platsen mellan Masugnen 5 och 7 ligger i skugga.

På eftermiddagen skuggas bostadsgårdarna i Masugnen 7 nästan helt. Förskolegården är helt i skugga. Förslagets strandpark skuggas delvis. Bostadsgårdarna i Masugnen 5 har mycket sol.

På kvällen ligger hela förslagets strandpark i skugga. Delar av stranden i Sundbyberg skuggas. Hela bostadsgårdarna i Masugnen 5 och större delen av bostadsgårdarna i Masugnen 7 ligger i skugga.



Solstudie vid sommarsolståndet.

Som komplement till bostadsgårdarna anläggs flera gemensamma takterrasser med solljus och utsikt över Bälstaviken.

Skuggningen av bostadsgårdar och förskolegårdar innebär att mindre än hälften av gårdarna är solbelysta mellan kl 9 och 17.

Konsekvenser för barn

Leken är barns sätt att utforska sin omgivning och att göra sig hemmastadd i den och bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling, till deras hälsa och välbefinnande. En lugn och trygg miljö är en viktig förutsättning för barns utveckling och lärande. I naturen får barn möjlighet att utvecklas och förstå naturens kretslopp och människors påverkan.

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. Gårdarna är delvis skyddade från trafikbuller. Gårdarna ligger i skugga eller delvis skugga större

delen av dagen. Det är viktigt att förlägga lekplatser så att det går att få tillgång till både solljus och skugga.

Förskolegården är särskilt viktig för att säkerställa barnens behov av lek och utevistelse. Endast 11,25 kvadratmeter per barn kan uppnås. Friytans totala storlek har betydelse för att den ska kunna rymma de kvaliteter som behövs för en fullgod lekmiljö.

Förslaget innebär en förskolegård om totalt 900 kvm, vilket är litet. Det är också angeläget att säkerställa tillräckligt med solljus på förskolegården. I det fortsatta planarbetet bör möjligheten att få till mer solljus på förskolegården studeras.

Tidplan

Samråd	2: a- 3: e kvartalet 2016
Redovisning efter samråd i SBN	3:e kvartalet 2016
Granskning	1: a kvartalet 2017
Antagande	2: a kvartalet 2017
Laga kraft	2: a kvartalet 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförande av detaljplanen fördelas enligt följande:

- Exploatörerna finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse inom kvartersmark Projektering och anläggande inom allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet.
- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan samt svarar för myndighetsutövning vid handläggning och granskning av bygglov.
- Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder.
- Stadsdelen och trafikkontoret övertar drift och skötsel av allmänna ytor enligt befintliga bestämmelser och rutiner.
- Exploateringskontoret upprättar för genomförandet nödvändiga avtal.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan Staden och exploatörerna. De upprättas genom Stadens försorg i samband med att detaljplanarbetet pågår. Avtalen ska vara tecknade innan detaljplanen antas. De ska reglera ansvar, tidplan, fastighetsregleringar, ersättningar för mark, avgränsningar samt övriga för genomförandet väsentliga frågor. Eventuella övriga avtal som är nödvändiga för planens genomförande tas fram efter diskussion mellan Staden och exploatörerna samt eventuellt berörda parter.

Ekonomiska frågor

Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan exploatörerna och stadsbyggnadskontoret. Exploatörerna ansvarar för samt bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom planområdet.

Vatten och avlopp

Exploatörerna bekostar utbyggnad av vatten och avlopp.

Gatukostnader

Gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatörerna ersätter Masugnen 8 för förvärv av mark som planläggs som gata och som behövs för den nya bebyggelsens angränsning till Karlsbodavägen.

Fastighetsbildning

Exploatörerna bekostar fastighetsbildning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplanerna Pl 7339 och Pl 2899 A samt detaljplan Pl 1960B upphör att gälla.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Fastigheten Masugnen 5 ägs av Roche Diagnostics Scandinavia AB och fastigheten Masugnen 7 ägs av JM. Fastigheten Masugnen 8 ägs av BRF Bällstaviken. Vattenfastigheten Masugnen 1:58 ägs av Roche Diagnostics Scandinavia AB. Vattenfastigheten Masugnen 1:6 ägs av Stena Metall AB och vattenfastigheterna Masugnen 1:7, 1:8, 1:9 ägs av Lambertsson (PEAB).

Användning av mark

Gällande användningsändamål medger industri och öppet vatten. Den nya detaljplanen innebär att markanvändningen ändras till park, bostäder, skola/förskola och centrum.

Fastighetsbildning

Planen innebär fastighetsregleringar från kvartersmark till allmän plats vid strandparken och lokalgata.

Ekonomiska frågor

JM och Skanska finansierar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och ovan nämnd exploatör. JM och Skanska står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för bostadsprojektet.

Vatten och avlopp

Anslutning av föreslagen bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp bekostas av exploatören.

Gatukostnader

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark till staden. Markersättningar emellan exploatörerna och staden regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Anslutningspunkter finns.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten sker på bostadsgårdarnas gröna ytor innan det når biofilter, trädgropar och makadamdike.

El/tele

Fastigheterna kommer att försörjas från den befintliga elnätstationen som är belägen strax söder om detaljplaneområdet.

Energiförsörjning

Befintlig fjärrvärme är framdragen och ansluten till Masugnen 5. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Masugnen 7 försörjs idag av en sjövattnavärmepump. Den nya bebyggelsen kan komma att anslutas till värmepumpen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.