

Handläggare
Tua Sandberg
Telefon 08-508 27 190**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 m.fl. i stadsdelen Ulvsunda Industriområde (ca 450 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas i enlighet med tjänsteutlåtandet och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att omvandla nuvarande verksamhetsområde till blandstad genom att utveckla området till en central mötesplats för idrott och kultur, där områdets höga kulturhistoriska värden tas tillvara. Flera nya kvarter för kontor, hotell, ca 450 bostäder och en gymnasieskola planeras.

Ulvsunda industriområde är ett av stadens äldsta verksamhetsområden. Att bevara och utveckla de kulturhistoriska värdena inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, bl.a. f.d. Pripps bryggeri, är en viktig förutsättning i planarbetet. För att omvandla industriområdet till ett attraktivt och tätt blandstadsområde föreslås även en ny gatustruktur, flera nya parker, torg, gång- och cykelkopplingar samt en ny strandpark längs Bällstaviken.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för hela Bällsta hamnområdet i december 2017. Denna detaljplan utgör första etappen i områdets omvandling. Byggaktör och markägare för Gjutmästaren 6 är stadens fastighetsbolag S:t Eriks Markutveckling AB som även fått markanvisning på Gjutmästaren 9 den 13 juni 2019.

Plansamråd har hållits under perioden 2019-10-29 till 2019-12-10. Under samrådet inkom 33 st yttranden. Samrådsförslaget har gene-

rellt sett fått mycket god respons både från remissinstanser, allmänhet och övriga gällande struktur, bebyggelse och förhållningssätt till kulturvärden. Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att planförslaget möjliggör en attraktiv blandstadsmiljö i enlighet med översiktsplanens inriktning. En omvandling av de östra delarna av industriområdet innebär även att Johannesfred och Mariehäll/Annedal länkas samman. Planförslaget struktur och dess varierade innehåll för olika målgrupper och nya ekosystemtjänster möjliggör en socialt och ekologiskt hållbar stadsdel.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt att slutligt planförslag upprättas i enlighet med tjänsteutlåtandet och ställs ut för granskning.

Utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att enligt översiktsplanens intention omvandla Ulvsunda industriområde till en socialt och ekologiskt hållbar blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, förskola, skola, idrottsytor, verksamheter, service, gator, parker och kultur. Denna första etapp av Bällsta Hamns omvandling syftar även till att tillvarata områdets höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen till en central mötesplats för idrott och kultur med en gymnasieskola samt flera nya kvarter för kontor, hotell och bostäder.



Planområdet markerat med rött.

Plandata

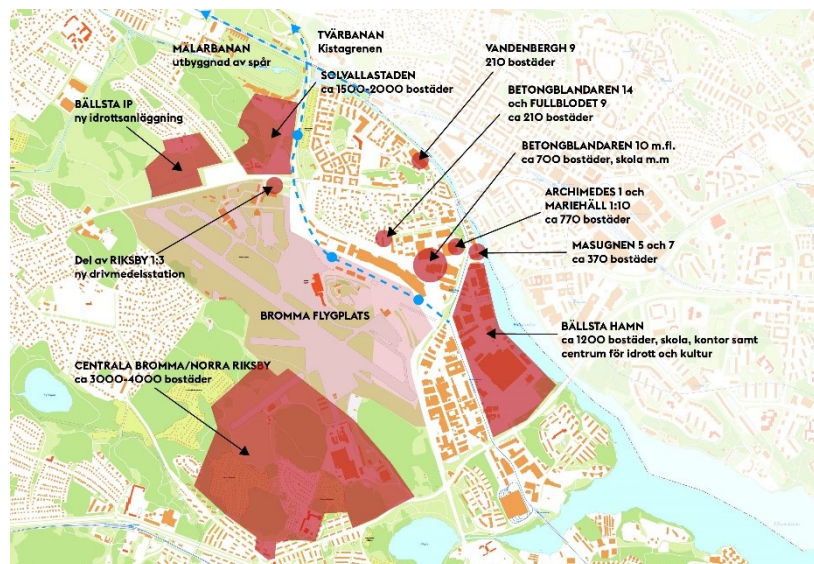
Planområdet omfattar den sydöstra delen av Ulvsunda industriområde och sträcker sig från Gjuterivägen i norr till Huvudstaleden i söder. I väster gränsar planområdet till tvärbanan och i öster sträcker sig planområdet till kommungränsen mot Solna. Kommungränsen mellan Stockholms stad och Solna stad går mitt i Bällstaviken. Planområdet omfattar ca 21 ha (210 000 kvm).

Gällande detaljplaner

Merparten av planområdet och fastigheten Gjutmästaren 6 omfattas av stadsplan Pl. 6722 fastställd i juni 1967. Planen omfattar i huvudsak kvartersmark och anger industri (J) som markanvändning. Teknikhusen tillhörande tvärbanan i den västra delen av planområdet omfattas av DP 2016-18325 som vann laga kraft i mars 2018.

Pågående detaljplaner i området

Större planarbeten pågår vid Solvalla (Dnr 2012-17035), Bällsta hamn (Dnr 2018-10844) och centrala Riksby (Dnr 2017-18020). I Solvalla respektive Bällsta hamn (inkl kv. Betongblandaren) planeras för ca 1500–2000 respektive ca 3000 nya bostäder samt skolor, idrott, kontor och verksamheter. I centrala Bromma-Riksby planeras för ca 3000-4000 nya bostäder och verksamheter. I området kring Ulvsunda industriområde pågår även andra mindre planarbeten.



Översikt av pågående, större planeringsprojekt (i rött) i närområdet.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår flera fastigheter. Stadens bolag S:t Erik Markutveckling äger genom dotterbolaget Fastighets AB G-Mästaren fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar fastigheten Gjutmästaren 9 med tomträtt. Fastigheten Gjutmästaren 9 ägs av Stockholms stad genom exploateringskontoret. Fastigheterna Ulvsunda industriområde 1:20 och 1:24 ägs av Stockholms stad.

Översiktsplan

Ulvsunda industriområde är i översiktsplanen 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 samt icke störande verksamheter. Förutom ny bebyggelse med parker, torg samt nya stadsgator finns goda förutsättningar för en ny sammanhängande strandpark längs med Bällstaviken, med möjlighet till pendelbåtstrafik och mindre båttransporter vid befintliga kajområden. De delar av industriområdet som ligger inom Bromma flygplats influensområde kan vidareutvecklas och bidra med arbetsplatser och verksamheter.

Riksintressen

Bromma flygplats är riksintresse sedan 1989. År 2015 redovisades en riksintresseprecisering som anger flygplatsens markanspråk och influensområde. Planområdet berörs av höjdbegränsningar på 30,00-59,56 m.ö.h. (RH 2000). Där flygbuller överstiger FBN 55 dBA (influensområdet) kan bostäder inte byggas. Flygplatsen medför även markbuller vilket är klassat som verksamhetsbuller.

Strandskydd

Det generella strandskyddet utmed Bällstaviken är 100 meter på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet i delar av planområdet är en förutsättning för ett genomförande av planen.

Start-PM

I december 2017 godkände Stadsbyggnadsnämnden Start-PM för planläggning av Bällsta Hamnsområdet. Start-PM omfattar större delen av Bällsta Hamn, Ulvsunda industriområde öster om tvärbanan. Föreliggande detaljplan omfattar södra delen av det planområde som redovisades i Start-PM och utgör första etappen i planläggningen av Bällsta Hamn.

Markanvisning

Fastigheten Gjutmästaren 9, som ägs av Stockholms stad genom exploateringskontoret har markanvisats till den befintliga tomträttsinnehavaren Fastighets AB G-mästaren den 13 juni 2019.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden har godkänt fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Gjutmästaren 6 & 9 den 13 juni 2019 samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner projektet genom ett inriktningsbeslut. Ärendet behandlades i kommunfullmäktige 2019-11-04.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Bebyggelsestrukturen inom stadsutvecklingsområdet upplevs idag splittrad och saknar orienterbarhet. Mellan industribyggnaderna domineras landskapet av hårdgjorda ytor och stängsel. Det f.d. Prippsbryggeriet är både i egenskap av storlek och höjd den dominerande anläggningen i Ulvsunda industriområde och den lokala stadsbilden. Både skalan och utformningen av fabriken är monumental, vilket tillsammans med det dramatiska läget invid Bällstaviken bidrar till mycket stora miljöskapande och stadsbildsmässiga värden. Det f.d. bryggeriet samspelar också med den storskaliga bebyggelsen på Solnasidan av Bällstaviken. Enstaka träd växer vid parkeringsytorna. Vid vattnet finns något mer vegetation.

Kulturmiljö

Större delen av Gjutmästaren 6 är blåklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att den är synnerligen värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Planområdet rymmer spår från olika kulturhistoriskt intressanta skeden: Förhistorien med sina arkeologiska lämningar, 1600-1800-talets odlingslandskap, 1800-talets kommunikationer på vatten och storbryggeriets industriella verksamhet. Av dessa dominerar bryggerianläggningen.

Gator, trafik, gång- och cykelnät samt parkering

Körbara ytor inom fastigheten är parkerings- och logistikytor. Allmänna gator saknas. Norrbyvägen/Huvudstaleden är en viktig huvudled i det övergripande trafiksystemet. I rusningstrafik är belastningen hög och köer uppstår. På och intill Gjutmästaren 6 och 9 finns idag verksamheter som genererar tung trafik i form av varuleveranser och transporter av material.

Gång- och cykelbanorna i stadsdelen är få. Utmed Norrbyvägen finns gångbanor på båda sidor om vägen och längs med Tvärbanan en kombinerad gång- och cykelbana. Promenader längs Bällstaviken blockeras av inhägnade industrifastigheter som sträcker sig ända ned till vattnet. I närområdet av Gjutmästaren 6 och 9 finns två utpekade pendlingscykelstråk, utmed Norrbyvägen och Ulvsundavägen. Voltavägen söder om området är utpekad som ett huvudstråk.

Kollektivtrafikläget är bra med spårväg och stombusslinjer i direkt anslutning till området samt närhet till tunnelbanestation Solna Strand (1,2 km) och pendeltåg i Sundbybergs centrum (2 km). Väster om planområdet sker utbyggnad av Tvärbanans Kistagren.



Kollektivtrafik i anslutning till planområdet.

Föroreningar i mark och byggnader

Verkstads- och tillverkningsindustri har pågått i området sedan 1940-talet, varför mark, byggnader samt grund- och ytvatten är belastat av föroreningar. Föroreningsnivåerna i befintliga byggnader på Gjutmästaren 6 varierar, men ligger generellt mellan kravnivåerna KM (*Känslig Markanvändning*) och MKM (*Mindre Känslig Markanvändning*). Förändrad markanvändning till bostäder kräver fördjupade undersökningar och sanering.

Genomförda markundersökningar visar på halter av klorerade kolväten i grundvatten, som överskrider riktvärdena. I fyllnadsmaterial under kajkonstruktionen vid Ballstaviken finns höga halter av PAH, oljeföroreningar och metaller, som överskrider de storstadsspecifika riktvärdena.

Vattenfrågor

Enligt Stockholms stads skyfallsmodellering utgör tvärbanan, som löper längs områdets västra gräns, ett låglänt stråk med instängda områden där översvämningar riskerar att uppstå vid skyfall, delvis p.g.a. ytor inom planområdet. Länsstyrelsen i Stockholms rekommendation för lägsta grundläggningsnivå är +2,70 m (RH2000). Planområdet avvattnas mot Ballstaviken och har delats in i två avrinningsområden. Större delen av området avvattnas norrut. De söderliggande delarna avvattnas via ledningsnätet söderut.

Ballstaviken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön som enligt senaste miljöklassningen gällande miljö kvalitetsnormerna har *måttlig ekologisk status* och *ej god kemisk ytvattenstatus*. God ekologisk status ska uppnås senast 2021 och god kemisk ytvattenstatus så snart som möjligt. I Stockholm stad pågår ett arbete för att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för Ballstaviken/Ulvsundasjön.

Buller

Planområdet är utsatt för väg-, spår-, flygtrafik- samt verksamhetsbuller från närliggande verksamheter inom industriområdet och i Solna samt från Bromma flygplats. Bullersituationen är komplex då området är utsatt för olika typer av buller från olika håll.

Risk

Passagen i markplan över Tvärbanan där oskyddade trafikanter rör sig frekvent bedöms utgöra det mest specifika riskinslaget. Även över Huvudstaleden rör sig fotgängare oskyddat.

Trygghet

Enligt Stockholms stads trygghetsmätningar har upplevelsen av otrygghet i Ulvsunda industriområde ökat mellan 2014 och 2017, där otrygghetsparametern ”till och från hemmet” ökat mest. Männskor i Ulvsunda industriområde upplever sig mer otrygga än i

Stockholm i genomsnitt. Orsaker till otrygghet beror främst på orsaker som inte regleras i detaljplan, bl.a. bristande belysning på gång- och cykelvägar samt hållplatser och stationslägen. Otrygghet upplevs mest under kvälls- och nattetid.

Inom planarbetet har dialoger genomförts med invånare i Mariehäll och Johannesfred samt en workshop med barn och unga. De flesta trivs och upplever sig trygga i sin stadsdel. Utbud av parker samt stråk som binder dem samman är viktiga trivselfaktorer, liksom närhet till offentlig service, handel och kultur. Många saknar offentliga platser för såväl aktivitet som ro. Särskilt nämns önskemål om en gång- och cykelväg längs Bällstaviken.

Skola och förskola

Generellt sett råder det brist på grundskole- och förskoleplatser i stadsdelen. Det finns ett flertal förskolor i kringliggande stadsdelar. Två skolor finns med i pågående planer i närområdet, en i Bällsta Hamn etapp 2 och en i Betongblandaren 2 och 10, m.fl. Närmaste grundskola finns i Mariehäll ca 1,5 km norr om planområdet. I Johannesfred sydväst om planområdet ligger Ulvsundaskolan och Lunnaskolan. Internationella engelska skolan ligger ca 1,5 km väster om planområdet på andra sidan Bromma flygplats.

Idrott och kultur

I nordvästra Stockholm finns ett stort underskott på både kultur- och idrottsplatser. På Bällsta IP norr om Bromma Flygplats pågår planarbete för ett nytt idrottscentrum för bl.a. friidrott och fotboll.

Kommersiell service

Bromma Blocks köpcentrum är på ca 1 km avstånd.

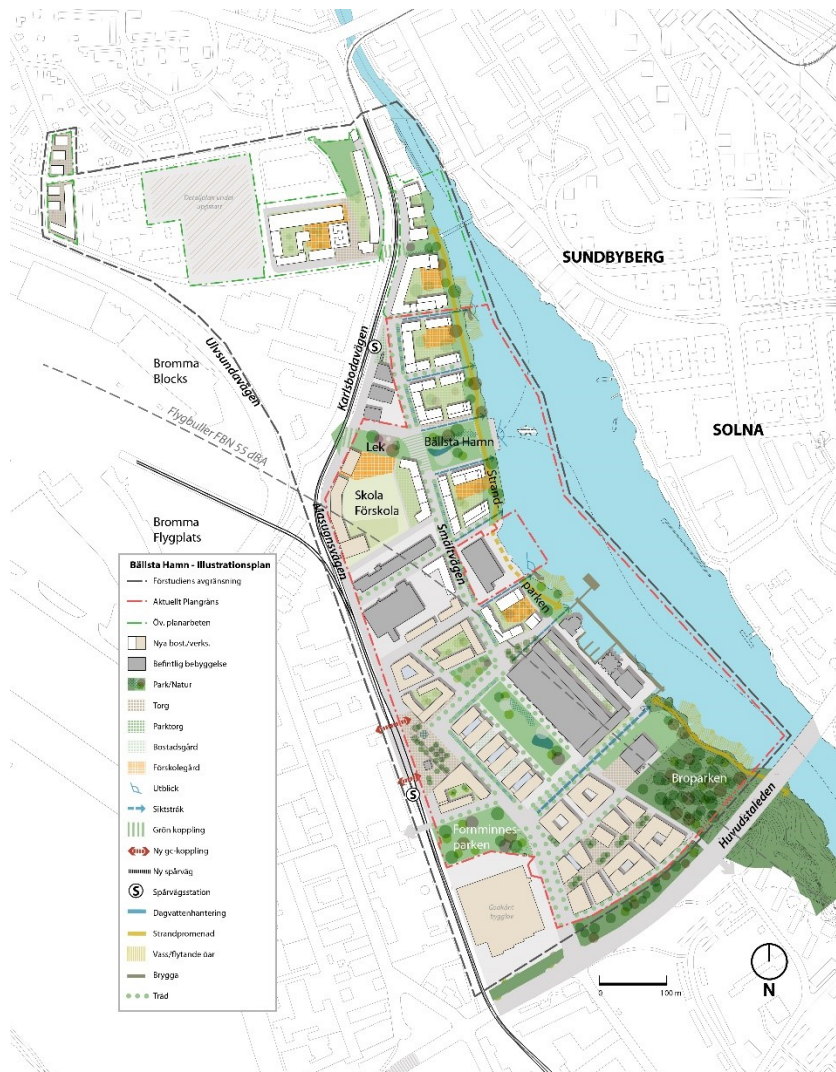
Planförslaget

Stadsbyggnadsprinciper

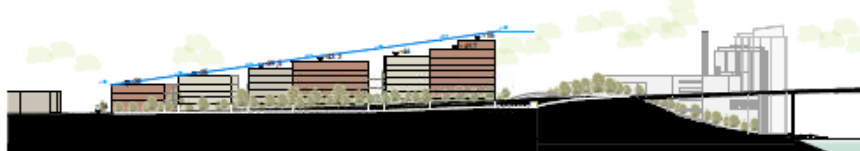
Planförslaget följer strukturen i Bällsta Hamn och bygger på en tydlig kvartersindelning. Bostadskvarteren är slutna mot bullerkällorna i väster och öppna mot Bällstaviken i öster för ljusinsläpp och utsikt. Kvarteren föreslås även få öppningar i nord-sydlig riktning för att bidra till utblickar och ljusinsläpp på gårdarna. Det f.d. bryggeriet på Gjutmästaren 6 bevaras som ett centrum för idrott och kultur. Övriga delar av fastigheten föreslås bebyggas med bostäder, kontor och andra verksamheter.

Bebyggelseskalan föreslås bli högst sex våningar vid Strandparken för att trappas upp till en basskala vid Smältvägen på åtta våningar, vilket ansluter till planerad bebyggelse vid Karlsbodavägen. För att markera viktiga platser samt skapa rytm och djupverkan i stadssilhuetten bedöms skalan längs Karlsbodavägen-Smältvägen kunna kompletteras med högre byggnadsdelar på upp till nio-tio våningar.

För att bryta ned denna relativt höga skala föreslås bebyggelsen mot gata delas in i entréväning, mellandel och takväning, där den översta våningen generellt dras in från fasadliv.



Strukturskissen för Bällsta hamnsområdet följer Start-PM i dec 2017.



Byggnadernas höjder begränsas av Bromma Flygplats flyghinderhöjder (blå linje). Elevation från Huvudstaleden.



Bebyggelsevolymerna mot Bällstaviken behålls och kompletteras med nya byggnader. Elevation från Bällstaviken.

Struktur, huvuddrag och områdesindelning

Grunden i strukturen utgår från platsens historik och det f.d. bryggeriets höga kulturhistoriska värden. Det medför att en stor del av både värdefull bebyggelse och kulturhistoriskt värdefulla landskapsdelar bevaras och synliggörs som karaktärsgivande stadsbyggnadselement. Nya parker och torg tillskapas, likaså platser för rekreation vid vattnet, liksom en tydlig och orienterbar struktur med nya gator, gång- och cykelvägar som också innebär stärkta och nya kopplingar till omkringliggande områden.

Struktur och bebyggelseskala stödjer det f.d. bryggeriet som områdets huvudbyggnad och landmärke. Centralt i området återspeglas det f.d. bryggeriets strikt geometriska bebyggelse i strukturen. För att möjliggöra nya kopplingar och siktlinjer samt anpassa området till kringliggande områden vinklas strukturen i norr och söder. Strukturen har anpassats för att även fungera vid en omvandling av de byggnader som ligger innanför Bromma Flygplats influensområde till bostäder. Byggnaderna planeras så de kan användas för flera olika ändamål.



Stora delar av det f.d. bryggeriet bevaras och utvecklas till ett centrum för kultur och idrott, men också bostäder i silosarna längs kajstråket. Bostäder, kontor, hotell och lokaler för utbildning i tillkommande bebyggelse.



Området har hanterats i fyra olika delområden p.g.a. deras olika förutsättningar och karaktärer. Indelningen framgår enligt kartan:

1. Pripps bevarade byggnader med silos och aktivitetspark
2. Kontor/skola samt hotell vid Norra Ulvsunda hållplats
3. Kontorsdel med hotell och restaurangkvarter
4. Hotell- och kontorsdel med bostadskvarter i norr

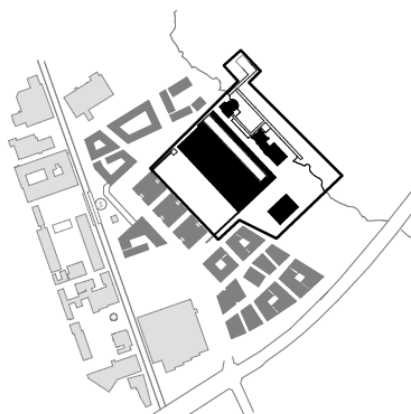
Våningshöjden i entrévåningarna ska möjliggöra verksamheter. För att markera byggnadens sockel och entréer ges entrévåningar och entrépartier en avvikande gestaltning. Balkonger och utkragande delar föreslås placeras huvudsakligen mot gård och i mindre utsträckning mot allmän plats, där de ska utformas så att de inte inkräktar på det offentliga rummet. Takterrasser kompletterar bostadsgårdarna och skapar vistelseytor med utsikt i goda sollägen. Tak och fasader med olika djupverkan skapar ett varierat taklandskap.

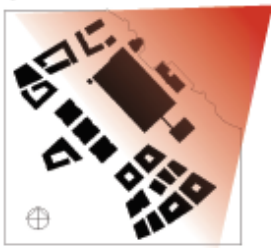
Brunnberg & Forshed Arkitektkontor har gjort förslag till och illustrerat planförslagets bebyggelse och Nyréns Arkitektkontor har illustrerat tillkommande parker, torg och allmänna platser.

Delområdenas struktur och karaktär

Område 1 – Bevarade byggnader, bostäder och aktivitetspark
Huvuddelen av den befintliga bebyggelsen bevaras, bl.a. den f.d. bryggeribyggnaden, silosar, kontor samt det ursprungliga lagrets underliggande konstruktioner i planområdets centrala del. Lågdelen lagerdel ovan mark samt de senare tillkomna skyddstaken mot norr rivs, varefter lågdelen ersätts med aktivitetsparken som kompletterar bebyggelsens inre idrottslokaler. Utjämningsmagasinet, som är av senare datum föreslås rivas, men lämnas kvar som avtryck i en generös sittplats i Strandparken.

Högdelen och de två silosarna som står på kajen samt f.d. Pripps kontorsbyggnad dominerar vattenfronten och bedöms ha stora kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Byggnadernas skala samspekar med kraftverksmiljön på andra sidan Bällstaviken. Invid huvudbyggnaden föreslås flera nya platsbildningar för att skapa tydliga respektzoner kring det f.d. monumentala bryggeriet.





Bryggeriets huvudvolym dominerar fortfarande över Bällstaviken.

Kontorsbyggnadens trädgårdsanläggning föreslås bevaras och utvecklas utgående från dess kulturhistoriska värden. Vid Bällstaviken bibehålls kajgatan som kvartersgata. På allmänt vattenrum föreslås en strandpromenad på flytbryggor med möjlighet till rekreation, exempelvis en bastu med bassäng.



Område 2 – Kontor/skola och hotell vid Norra Ulvsunda hpl
Strukturen väster om Aktivitetsparken tydliggör den tidigare bryggerianläggningens lågdel. Byggnaderna flankerar ena långsidan av Aktivitetsparken och definierar tillsammans med tapphallen det mellanliggande parkrummet. Bryggeriets befintliga, underliggande garage behålls och dess översta bjälklag utgör grunden i Aktivitetsparken. Detta ger en nivåskillnad mellan Bryggerivägen och Aktivitetsparken, vilken tas upp via trappor i gränder mellan byggnaderna.

Planformen i de nya kvarteren följer det ursprungliga strikt ortogonala planmönstret från den ursprungliga strukturen. Släpp mellan byggnaderna skapar tydliga siktlinjer genom kvarteret mot den öppna Aktivitetsparken.

Vid Norra Ulvsunda hållplats rivs befintlig verkstad för att ge plats åt en ny gata över spåret samt tydliga platsbildningar runt både fornminnet och hållplatsen. Vid hållplatsen föreslås flera sammanhängande platser med aktiviteter, som annonserar det nya idrotts- och kulturcentret. Detta är en viktig entré till hela Bällsta hamnområdet och Strandparken. Här har tvärbanan idag två teknikhus, varav det mindre föreslås rivas och funktionen flyttas till den planerade hotellbyggnaden för att möjliggöra en bättre disponerad torgyta.



Norra Ulvsunda hållplats blir en central mötesplats för hela området

Område 3 – Kontorsdel med hotell och restaurangkvarter

Strukturen i områdets sydöstra del avgränsar området mot Huvudstaleden. Den nya bebyggelsen placeras i huvudsak på de befintliga, hårdgjorda parkeringsytorna mellan det ursprungliga höglagret och Huvudstaleden. Martinssons trädgårdsplanering med trädalléer som löper längs med det f.d. bryggeriet ned mot Bällstaviken behålls som ett spår från tidigare struktur.

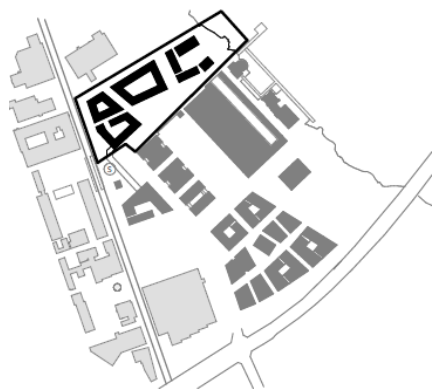
I området närmast det befintliga kontorshuset är strukturen vriden för att möjliggöra en framtida gång- och cykelkoppling från Johannesfred mot idrottscentret samt en fortsatt visuell koppling över Aktivitetsparken norrut. En mindre del av den befintliga parkeringsytan blir härmed parkmark.

De sydligaste kvarteren skapar en ny front mot Huvudstaleden, vilken pekas ut som en möjlig framtida stadsgata. Kontorsdelens centrala mittstråk riktar sig mot Norrbyskogen och vidare mot fornminnet utanför planområdet. Centralt i mittstråket föreslås en platsbildning, Kontorstorget, med ett restaurangkvarter. Denna platsbildning utgör ett lokalt torg med generösa ytor för serveringar och gemensamma vistelsezoner.

Även vid Bryggerivägens infart till idrottscentrets huvudentré föreslås en platsbildning, Prippstorget, som möjliggör exempelvis en konstartallation för att annonsera det planerade idrotts- och kulturcentret som en central mötesplats. Denna plats kopplar även till Fornminnesparken väster om Bryggerivägen.



Kontorstorget och dess restaurangkvarter ges en stark identitet och möjliggör uteserveringar.



Område 4 – Kontor, hotell och bostäder

I strukturens norra del föreslås två hotell-, ett kontors- och ett bostadskvarter. Den diagonala gatan mellan Gjuterivägen och Bryggerivägen skapar en lång siktlinje söderut och bidrar till orienterbarhet mot Aktivitetsparken och det f.d. bryggeriet. Här föreslås en lekplats tillsammans med den nya Triangelplatsen. I Smältvägens förlängning skapas siktlinjer och gångkopplingar över Aktivitetsparken.

Platsbildningarna norr om det f.d. bryggeriet framhäver dess särställning och skapar ett tydligt respektavstånd mellan de nya kvarteren och det f.d. bryggeriet. Gatustrukturen samt hotellkvarterens byggrätter är anpassade till att möjliggöra en omvandling till bostäder i framtiden om flygbullerbegränsningen upphävs.

Vid Smältvägen placeras ett nytt bostadskvarter. Bebyggelsens skala och volymhantering föreslås utgå från det f.d. bryggeriets geometriska och robusta formspråk. Bostadshusen närmast Bällstaviken ansluter till det gröna parkrummet som fristående byggnader i en lägre skala med industriell karaktär. Vid Bällstaviken tillskapas en generös, allmän yta i Strandparken. Det f.d. utjämningsmagasinets avtryck föreslås bevaras och utformas som en sittrappa.



Hotellets småskaliga gestaltning samspelar med intilliggande lekpark.

Gestaltungsprinciper – utformning och utförande

Byggnaderna i områdets centrala delar utformas som enkla, rakskurna geometrier ordnade i en rationell, funktionell och teknisk arkitektur vilken kopplar till det f.d. bryggeriet. De sammanhållna fasaderna föreslås ha få fönstertyper och gestaltas med ett industriellt uttryck. Fasadmaterialet föreslås huvudsakligen bli tegel för att samspela med det intilliggande bryggeriet. Utöver tegel får rosttrögt stål, betong och trä användas. Genom att taken och fasaderna ges olika djupverkan skapas ett varierat taklandskap.



GATUNÄTETS HIERARKI

- MJUKTRAFIKRUM
- INTEGRERAT FRIRUM
- INTEGRERAT FRIRUM

Gestaltningen av de högre byggnaderna mot Smältvägen utgår ifrån en sammanhållen kropp med en botten-, mellan- och överdel där bottendelen är förhöjd i två våningar med avvikande karaktär. Mellandelen föreslås indelas i en högre underdel och en lägre ovan del för att minska den upplevda skalan från gatu- och parkrummen. För att minska den upplevda skalan från gaturummet ska de högre byggnadernas översta våning dras in minst två meter från fasad.

Parker, torg och gator

Parker, torg och gator skapar ett robust nät av platser med olika karaktär och innehåll och adderar genomgående en mänsklig skala i stadsdelen. Bebyggelsen orienteras tydligt mot vattnet där viktiga samband förstärks genom trädrader och sekvenser av gröna platser. Strandparken utformas med en hög tillgänglighet till vattnet.



GRÖN- & BLÅSTRUKTUR

- GRÖNA PROMENADSTRÅK
(TÄNKBARA PRIMÄRA STRÅK UTMED GRÖNSKA)
- BLÅ PROMENADSTRÅK
(STRÅK UTMED VATTNET)
- GRÖNA KOPPLINGAR
(GRÖNA KORRIDORER & EKOLOGISKA SAMBAND)

Vid planeringen av gång- och cykelstråk har viktiga målpunkter i och utanför planområdet studerats och hänsyn tagits till stadens cykelplan. Vid Bällstaviken föreslås en strandpromenad, som både kan nyttjas som gent gångstråk samt för rekreation. Den föreslagna gatustrukturen har en tydlig hierarki med Bryggerivägen-Smältvägen som lokal huvudgata, vilken kopplar samman området med övriga Bällsta hamn och med den äldre delen av Ulvsunda industriområde i väster. På gatumark prioriteras tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning, ärenden, lastning och lossning framför



**STRUKTUR GÅNG- & CYKEL:
ENTRÉER TILL OMRÅDET**



parkering, vilken för såväl boende, besökare och arbetande i stadsdelen föreslås ske i garage på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet. Två nya pumpstationer föreslås placeras vid vändplanen i högdelen gavel samt vid vändplanen sydost om bryggerihuset. Ett flertal elnätstationer föreslås i underliggande garage.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till bostadsförsörjningen genom att möjliggöra för ca 450 bostäder i tät blandad stadsbebyggelse.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör för omfattande nybyggnation kontor och hotell med upp till 8000 nya arbetsplatser. Planförslaget innebär även betydande möjligheter för etablering av utbildning i form av gymnasieskola eller vuxenutbildning.

Kulturmiljö i en växande stad

Grunden i planförslagets struktur utgår från platsens historik och det f.d. bryggeriets höga kulturhistoriska värden. Det medför att en stor del av både bebyggelsen och kulturhistoriskt värdefulla landskapsdelar bevaras. Prippts f.d. bryggeri förblir områdets huvudbyggnad ur kulturhistoriskt, stadsbildsmässigt och funktionellt hänseende då de mest värdefulla och karaktäristiska byggnaderna bevaras och anpassas till att innehålla lokaler för kultur, idrott och bostäder.

Det f.d. bryggeriet utvecklas till en central mötesplats för idrott och kultur och kommer att kunna nyttjas av människor i hela nordvästra Stockholm. En omvandling enligt förslaget möjliggör ett återbruk av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Genom förslaget kan det f.d. storbryggeriet leva vidare som symbol, stadsbyggnadselement och som berättelse.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Sammantaget bedöms planförslaget skapa goda möjligheter till socialt värdeskapande stadsutveckling och en socialt hållbar stadsdel. Ulvsunda industriområde utgör idag en barriär mellan stadsdelarna Johannesfred i söder och Mariehäll/Annedal i norr. Omvandlingen av de östra delarna av Ulvsunda industriområde med ett gatu-, gång- och cykelnät som kopplar platsen till kringliggande områden bidrar till en mer kontinuerligt sammanhängande stad.

Planområdet ligger i direkt anslutning till tvärbanan som förbinder platsen med stadsdelar av olika karaktär i söder och norr. Planförslagets innehåll möjliggör kultur, idrott, arbetsplatser och utbildning och förväntas bidra till att platsen blir en regional målpunkt.

Trygghet

En stor variation av funktioner möjliggörs, vilket skapar goda förutsättningar för att människor i olika åldrar, med olika intressen och behov, ska kunna få dessa tillgodosedda i sin vardag. Människor från olika delar av staden kommer att röra sig och mötas i det offentliga rummet under olika tider på dygnet. Detta bedöms ha positiva effekter på jämlikhet, trygghet och samspel människor emellan.

Flera nya grönområden och parker ingår i planförslaget vilket bedöms vara positivt för barn och unga. Föreslagen aktivitetspark på kvartersmark och det f.d. bryggeriets lokaler möjliggör olika slag av utomhus- och inomhusaktiviteter. I en centralt placerad park, närmast föreslagna bostäder med förskola föreslås en lekplats. Förskolan med gård bidrar även med lek- och vistelsemiljöer när förskolan är stängd. Som en del av Strandparken planeras flytbryggor anläggas längs den befintliga kajen.

Goda gång- och cykelkopplingar till kringliggande stadsdelar föreslås, vilket är positivt för barn och ungas rörelsefrihet. Genom gatans höjdsättning vid Huvudstaleden möjliggörs en framtida gång- och cykeltunnel under Huvudstaleden vilket vore positivt för boende i Johannesfred. Den tunga trafiken i området och stadsdelen minskar generellt vid ett genomförande av planförslaget, vilket bidrar till ökad tillgänglighet och trygghet för barn och unga.

Planförslaget bedöms tillmötesgå och omhänderta många av de åsikter som framkom i dialogen med vuxna, barn och unga i Johannesfred och Mariehäll/Annedal.

Trafik och mobilitet

Planförslagets struktur och kopplingar till kringliggande områden säkerställer gena, trafiksäkra och framkomliga stråk, vilket förbättrar tillgänglighet och orienterbarhet i stadsdelen för samtliga trafikslag. Trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter är hög då cykelbanor separeras från gångbanor och gång- och cykeltrafik prioriteras i korsningar. Föreslaget cykelvägnät kopplas samman med befintliga cykelvägar utanför planområdet vilket bidrar till ett sammanhängande cykelvägnät med tydliga hierarkier.

Området har god tillgång till kollektivtrafik genom tvärbanan och stombussar. Gatustrukturen och placeringen av ett torg i anslutning

till Norra Ulvsunda hållplats ger hållplatsen en framskjuten position i strukturen vilket bidrar till god tillgänglighet. Även pendeltåg och tunnelbana finns nära i Sundbyberg och i Solna strand.

Gatustrukturen samt huvuddelen av gatorna inom planområdet utformas enligt stadens riktlinjer och bidrar till god framkomlighet för biltrafik. Cykelparkering för boende och verksamheter utformas så att det är enkelt att välja cykel framför bil.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Omvandlingen av de befintliga industribyggnaderna som bevaras utgår från deras förutsättningar avseende konstruktion och gestaltning. Det bidrar till att även till att bryggeriprocessen kan avläsas efter en omvandling genom bl.a. fönstersättning och fasadgestaltning. Fasadhanteringen visar en skillnad på befintliga och nya hålltagningar som tydliggör tidigare industriella funktioner.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att det f.d. bryggeriet kan omvandlas till ett idrotts- och kulturcentrum. I övrigt tillskapas flera nya parker och torg. Även Bällstavikens strand tillgängliggörs genom en ny strandpark och nya brygganläggningar inklusive badmöjlighet samt viss vattenanknuten verksamhet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Detaljplanen innebär att befintliga alléer och grönområden bevaras och utvecklas, att stora ytor ny parkmark och friytor anläggs samt att ett stort antal nya träd planteras längs de nya gatorna och på de nya torgen. Omvandlingen av det hårdgjorda industriområdet till blandstad tillsammans med sanering av marken och förbättrad dagvattenhantering bedöms ge goda förutsättningar för ökad biologisk mångfald, förbättrade spridningssamband och möjligheten att göra hälsofrämjande och sociala aktiviteter i grönområden.

Dagvatten från såväl allmän platsmark som kvartersmark ska i enlighet med Stockholms stads riktlinjer omhändertas lokalt. Ett nytt dagvattenledningsnät behöver anläggas och höjdsättning av området utföras så att dagvattenledningar kan avledas med självfall. Det bedöms behövas ett eller flera nya dagvattenutlopp till Bällstaviken som komplement till befintligt ledningsnät.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslagets påverkan på Bällstaviken bedöms vara liten men positiv då dagvatten kommer att renas i större grad än idag. Projektet

är för litet för att ge någon märkbar påverkan på miljökvalitetsnormerna, men den lokala påverkan är tydligt positiv. Minskad påverkan från förorenande ämnen kommer ha positiva effekter på vattenkvaliteten i området.

För att säkerställa yttlig avrinning, som skydd mot översvämning vid skyfall, har bestämmelse införts om att bebyggelsekvarter ska utformas med öppningar mot allmän plats.

Föreslagen bebyggelsestruktur bidrar till att ljuddämpad sida skapas avseende väg- och spårtrafikbuller, även om det inte är nödvändigt för att klara riktvärdena. Gemensam uteplats som klarar gällande förordnings riktvärden kan anordnas för alla föreslagna bostäder.

Verksamhetsbuller från Bromma flygplats överskrider riktvärdena på stora delar av föreslagen bostadsbebyggelses västra fasad. Föreslagen bebyggelsestruktur och enskilda befintliga byggnaders form möjliggör ljuddämpad sida för samtliga föreslagna lägenheter, utom för ca 4–5% eller ca 20–25 lägenheter av totalt ca 460 lägenheter. Sammantaget bedöms planförslaget därför möjliggöra en god ljudmiljö för samtliga bostäder.

Förhöjda halter av klorerade lösningsmedel i den norra delen av utredningsområdet kan innebära att föroreningar ångar upp ur marken och kan utgöra en risk för människors hälsa. Bedömd risk och nämnda osäkerheter gör att det i nuläget är oklart om det är lämpligt att förlägga bostäder och verksamheter i områdets norra del. Ytterligare utredningar av klorerade lösningsmedel och sanering behöver säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig.

Förslagets konsekvenser kopplade till markföroreningar med en minskad föroreningsbelastning på markmiljön, grundvattnet och i förlängningen på vattenmiljön i Bällstaviken bedöms som en stor positiv konsekvens av planförslaget. Inför exploatering måste marken saneras.

Teknisk försörjning

Inga konsekvenser utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

Planprocess

Process

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-10-29 till 2019-12-10. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Sam-

rådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 och på Alviks bibliotek, Gustavslundsvägen 26 i Bromma samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma samt DN och Svd tisdagen den 29 oktober 2019. Samrådsmöte hölls den 12 november kl 17-19 i Tekniska Nämndhuset och besöktes av ca 20 personer. Under samrådet inkom 33 st yttranden: 22 st från remissinstanser, 7 st från sakägare enligt sändlistan (varav 2 st från privatpersoner) samt 4 st från övriga.

Samlade synpunkter

Samrådsförslaget har generellt sett fått mycket god respons från remissinstanser gällande struktur, bebyggelse och förhållningssätt till kulturvärden m.m. Flera remissinstanser har synpunkter i sak. De är positiva till utveckling i området, till hur befintliga värdefulla byggnader bevarats och nya byggnader gestaltats. Ett fåtal är tveksamma. Viss tveksamhet handlar om balkongernas utformning på den norra silon. Skönhetsrådet framför att staden visar på mycket höga ambitioner för såväl gatu- och parkstruktur som gestaltning av gaturum och byggnader. Kulturförvaltningen anser att planförslaget kan tillstyrkas ur kulturmiljösynpunkt och samtliga anser att god hänsyn tagits till de kulturhistoriska värdena som helhet även om påverkan i vissa delar och på objektsnivå är stor.

Fastighetsägaren till Gjutmästaren 4 anser att kommunen valt att utesluta fastigheten från planläggning och att det måste framgå i planhandlingarna hur deras intresse att fortsätta med industriverksamhet kan säkras.

Solna Stad och Norrenergi menar att inte tillräcklig hänsyn tagits till utvecklingsplanerna för Solnaverket och att Stockholms stads planer i Ulvsunda industriområde inte får innebära begränsningar för utvecklingen av Solnaverket som är ett regionalt intresse. Solnaverket är utpekat som regional resurs i RUFS 2050. Gällande Solnaverkets framtida utveckling pågår planarbete i Solna Stad. Planerna för Solnaverket är att dess kapacitet ska utökas och att det ska kunna drivas med biobränsle i större utsträckning. Biobränsle planeras att delvis transporteras dit med båt. Antalet transporter i veckan bedöms vara få, med inga eller få transporter under den varma perioden på året. Lossning och lastning bedöms ske dagtid och i undantagsfall nattetid. Kontorets och Miljöförvaltningens bedömning är att bullret från båttransporter till Solnaverket är försumbart för de planerade bostäderna i aktuell detaljplan. Detta ifrågasätts av bl.a. Länsstyrelsen. Förtydligande av kontorets och Miljöförvaltningens bedömning kommer att göras i planbeskrivningen.

Gällande föreslagna flytbryggor inklusive badmöjlighet har det påtalats att hänsyn måste tas till fartygstrafiken till och från Solnaverket samt att de kommer att påverka farled och vattenområde med manöverutrymme för fartyg negativt. Kontorets bedömning är att flytbryggor med möjlighet till gångpassage i nord-sydlig riktning för allmänheten är en viktig kvalitet att lägga fast i detaljplanen. Inför granskning föreslår kontoret att flytbryggorna placeras närmare stranden för att säkerställa framkomlighet och manöverutrymme för fartyg. Även riskfrågor kopplat till fartygstrafiken utreds.

Stadsdelsnämnden framför att det finns behov av grupp- och äldre- bostäder.

Även allmänhet och övriga som yttrat sig är i huvudsak positiva till omvandlingen generellt, men har synpunkter i sak. Privatpersoner som yttrat sig framför att de oroar sig för att service- utbudet ska förvinna eller minska.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras. Strukturella frågor att utveckla är placeringen av flytbryggorna, läge för pumpstationer, elledningsstråk, flytt av tvärbansans södra teknikhus, bostäderna i kvartershörnet under flygbullerkurvan samt anslutningen till tvärbansans överfart.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden antog start-PM för hela Bällsta hamnområdet i december 2017. I samband med beslutet välkomnades att 900-1200 bostäder kan skapas i detta kollektivtrafiknära läge. Nämnden betonade vikten av helhetssyn och kvalitativa offentliga rum, liksom natur- och parkmark, då det råder underskott på detta i området. Även tillgången till service måste planeras in i ett helhetsperspektiv, där man förutom förskolor och skolor särskilt underströk behovet av seniorboenden. Generellt betonades även att det är positivt med nya kopplingar till och genom den nya stadsdelen samt att Bällsta hamns kaj bör utvecklas för pendelbåtstrafik.

Stadsbyggnadsnämnden påtalade att planeringen på Gjutmästaren 6 bör ta stor hänsyn till dess kulturhistoriska värden och att ambitionen vad gäller den arkitektoniska gestaltningen måste vara hög samt att ett gestaltungsprogram bör kopplas till planen. Man betonade även vikten av att fornminneskullen sparas och att Broparken värnas. Gällande stränderna betonades generellt att knäckepilarna är ett signum för staden stränder och bör skyddas och i förekommande fall nyplanteras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL och i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan för följande miljö- och hälsoaspekter:

- Markföroreningar
- Hantering av vatten
- Buller
- Grönstruktur och biologisk mångfald

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Samråd gällande avgränsning av MKB:n har hållits med Länsstyrelsen som delar stadens uppfattning att planförslaget kan innebära betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning ska genomföras.

Tidplan

Redogörelse efter samråd:	mars 2020
Granskning	juni-juli 2021
Godkännande SBN	december 2021
Antagande KF	Q2 2022

Planavtal

Planavtal har tecknats med S:t Eriks Markutveckling AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att planförslaget möjliggör en attraktiv blandstadsmiljö i enlighet med översiktsplanens inriktning. En omvandling av de östra delarna av industriområdet innebär att Johannesfred och Mariehäll/Annedal länkas samman. Planförslagets struktur och ett varierat innehåll för olika målgrupper och nya ekosystemtjänster möjliggör en socialt och ekologiskt hållbar stadsdel.

Samrådsförslaget har generellt sett fått mycket god respons från remissinstanser gällande struktur, bebyggelse och förhållningssätt till kulturvärden m.m.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter kunnat identifieras mellan stadens ambitioner att bygga bostäder inom planområdet samt anlägga en strandpromenad inklusive flytbryggor och Solnaverkets utveckling, fartygstrafik på Bällstaviken, riksintresset

Bromma flygplats samt andra befintliga verksamheter i och utanför planområdet.

Planeringsförutsättningarna i området är komplexa avseende bullerpåverkan, markföroreningar, läget nära Bällstavikens strand, MKN för Bällstavikens vatten samt höga kulturhistoriska värden, vilket påpekas i flera inkomna yttranden.

Kontorets sammanfattande bedömning är att ovan nämnda intressekonflikter och komplicerade planeringsförutsättningar bör studeras vidare, men att de är hanterbara genom fördjupade utredningsinsatser och mindre revideringar av planförslaget.

Följande frågor kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: flytbryggornas utbredning och utformning, kopplingarna över tvärbanan, bostadskvarterets innehåll och utformning samt behovet av gruppbestäder och äldrebestäder. Förslaget kräver även fortsatta utredningar kring buller, markföroreningar, risk och störningar, dagvattenhantering samt påverkan på MKN vatten och hydromorfologi.

Kontorets sammanfattande bedömning är att ovan nämnda intressekonflikter och komplicerade planeringsförutsättningar bör studeras vidare, men att de är hanterbara genom fördjupade utredningsinsatser. Kontoret bedömer att planförslagets struktur och innehåll huvudsakligen kan ligga fast samt att de kulturhistoriska värdena har omhändertagits väl.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett slutligt planförslag i enlighet med tjänsteutlåtandet och att ställa ut planförslaget för granskning.

SLUT

