



Handläggare: Ewa Wåhlin  
Tfn 08-508 28 233

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av fastigheterna Masugnen 5 och 7 mm i Ulvsunda industriområde (ca 315 lgh)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

Susanne Lindh

Nina Åman

### Sammanfattning

Fabege AB, fastighetsägare till Masugnen 7, och NCC som har ett avtal med fastighetsägaren till Masugnen 5, Roche Diagnostics Scandinavia AB, har begärt planändring. De önskar riva befintlig verksamhetsbebyggelse för att bygga bostäder.

Planförslaget möjliggör ca 315 nya bostäder i flerfamiljshus, en ny angöringsgata, en strandpromenad, en gång- och cykelbro över Bällstaviken samt några mindre planändringar till följd av anläggandet av Tvärbanan.

Den föreslagna bebyggelsen har brutits ur det pågående programarbetet för Ulvsunda industriområde vars syfte är att omvandla industriområdet till ett blandat arbets- och bostadsområde.



*Planområdet är beläget i den norra delen av Ulvsunda industriområde, mellan Bällstaviken och Karlsbodavägen. I Karlsbodavägen pågår anläggandet av den nya tvärbanan.*

## Utlåtande

### Bakgrund och syfte

Stockholm stad planerar sedan ett flertal år för en omvandling av Ulvsunda industriområde från att vara primärt ett industriområde i Stockholms utkant till att bli ett blandat verksamhets- och bostadsområde i en del av stadens och regionens utvidgade kärna. Utredningsområdet är ca 82 hektar stort och bedöms kunna innehålla ca 3000-3500 nya lägenheter.



*Programområdet Ulvsunda industriområde är markerad med vit linje*

2009 genomfördes ett parallellt uppdrag, där fyra arkitektkontor fick i uppdrag att redovisa förslag till en övergripande struktur och bebyggelsekaraktär för programområdet. Kontoret arbetar nu vidare med programmet och programsamråd planeras att genomföras under vintern 2011/ 2012.

Detaljplanen för fastigheterna Masugnen 5 och 7 mm är den första detaljplanen som tas fram inom utredningsområdet Ulvsunda industriområde. Detaljplanearbetet kommer att löpa parallellt med programarbetet. Detaljplanen föregår programarbetet på grund av stadens samarbete med Sundbybergs stad kring en ny gång- och cykelbro som kommer att landa inom detaljplaneområdet och på grund av Fabeges och NCCs önskan att starta planarbetet.

Planens syfte är att åstadkomma ny bostadsbebyggelse, ca 315 lägenheter, en ny strandpromenad som ger allmänheten tillgång till Bällstaviken och strandområdet samt en ny gång- och cykelbro.



*Detaljplaneområdet sett från Bällstaviken med befintlig kontors- och verksamhetsbebyggelse som avses rivas.*

#### Programarbete för Ulvsunda industriområde

I programområdet finns ett stort exploateringsstryck för bostäder och handel. De planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista korsar båda området och förväntas öka exploateringsintresset ytterligare.

Ett nyligen träffat avtal mellan Staden och Luftfartsverket om Bromma flygplats öppnar för en korrigering av flygbullergränsen, vilket innebär nya möjligheter för markanvändningen. Ett större område vid Bällstaviken blir möjlig för bostadsbebyggelse.

Läget vid Bällstaviken och närheten till Bromma Center, Bromma flygplats och Sundbybergs centrum innebär att området har mycket goda förutsättningar att omvandlas till en attraktiv, mångfunktionell stadsmiljö. Kopplingarna till omkringliggande stadsdelar i Stockholm, Sundbyberg och Solna måste stärkas för att på så sätt skapa en mer integrerad och tryggare stadsbygd.

Av central betydelse för projektet är att skapa högkvalitativa offentliga rum samt ett gatunät och en byggnadsstruktur som är tillräckligt finmaskigt för att möjliggöra integration och rörlighet genom området. Den största förändringsbarheten ligger i områdets östra del längs med Bällstavikens strand där det finns möjlighet att skapa unika kvaliteter för boende.



*Bebyggelse i Ulvsunda industriområde.*



### Strandpromenad

Strandområdet inom industriområdet är idag till stora delar onåbart, på grund av ett flertal inhägnade / stängslade områden och otillgänglig mark.

Strandområdet med en strandpromenad kommer att knyta samman Annedal i norr med Johannesfred i söder. Den långa strandpromenaden med sina många olika karaktärer kommer att kunna erbjuda en mängd - upplevelser, ro, rekreation, vackra utblickar mm.

Tvårs över viken i Sundbybergs stad anläggs ett nytt bostadsområde även här görs en stor satsning på en ny strandpromenad och en ny större park, Strandparken.



*Framtida strandpromenader i närområdet.*

### Gång- och cykelbro

Över Bällstaviken planeras en gång- och cykelbro, en viktig koppling och ett enkelt sätt att ta sig mellan programområdet, handelscentret Bromma Blocks, Sundbybergs centrala delar men också för att ta sig vidare till Stockholms city. Bron kommer att landa inom detaljplaneområdet, vid mötet mellan fastigheterna Masugnen 5 och 7.

Ett mellankommunalt arbete pågår för att realisera bron, skissuppdrag för gestaltningen av bron pågår och ska slutredovisas i oktober år 2011. Mötet mellan bron och bebyggelsen samt platsbildningen vid brofästet kommer att studeras vidare under planarbetet.

### Detaljplaneområdet

Planområdet ligger i den norra delen av Ulvsunda industriområde, mellan Bällstaviken och Karlsbodavägen. Anläggandet av Tvärbanan pågår direkt väster om planområdet.

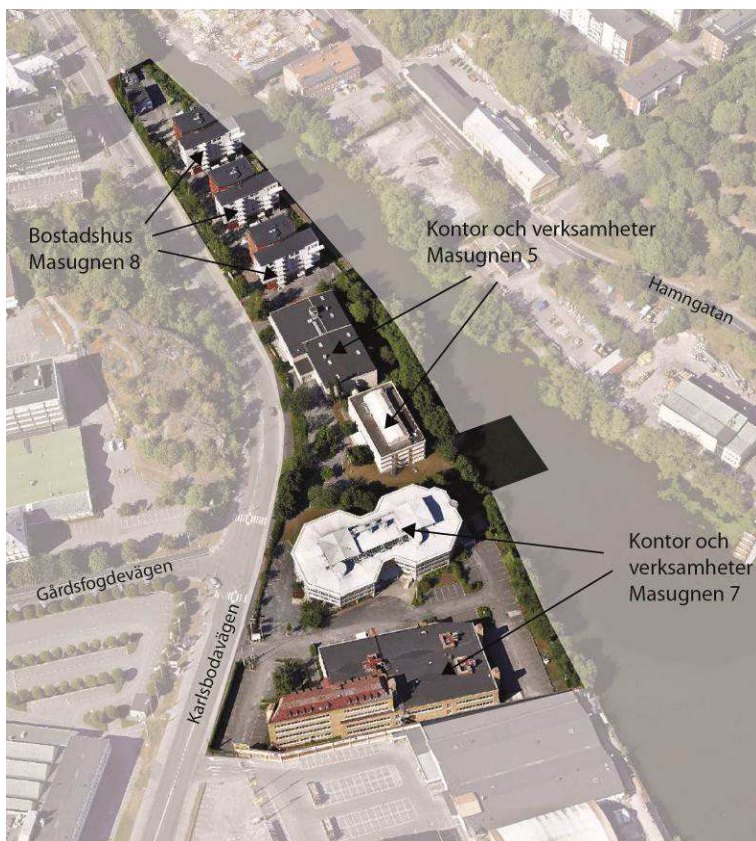
Inom planområdet finns relativt nybyggda bostäder i form av punkthus samt kontors- och verksamhetsbyggnader. Kontors- och verksamhetsbebyggelsen (byggda under 80 och 90-talet) avses rivas och är klassad av Stockholms stadsmuseum som bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde (gul klassning).



*Bostadshus Masugnen 8.*



*Kontor och verksamheter Masugnen 5.*



*Snedbild över detaljplaneområdet sett söderifrån.*



*Kontor och verksamheter Masugnen 5.*



*Kontor och verksamheter Masugnen 7.*



## Gällande planer

### Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm (ÖP 99) anges Ulvsunda industriområde som verksamhetsområde men ingår som en del av stadsutvecklingsområdet Mariehäll-Brommafältet- Ulvsunda. I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm (2010), utpekas industriområdet som stadsutvecklingsområde och del av den centrala stadens utveckling med ett utvecklingsbart samband mot Sundbyberg.



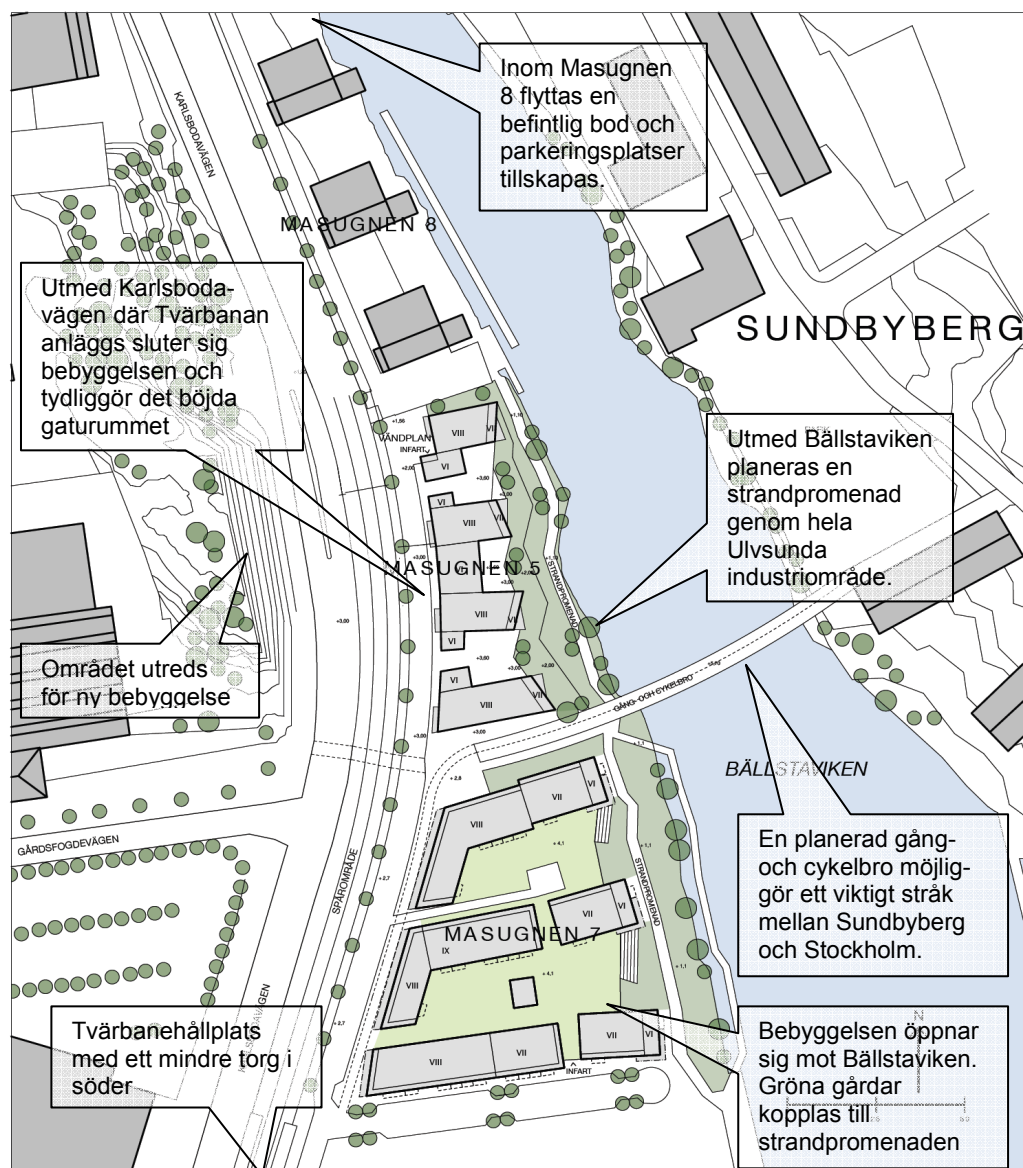
### Detaljplaner

Fastigheterna Masugnen 5 och 7 regleras av stadsplanen pl 7339 från år 1975. Planen anger industrimark. Vattenfastigheterna utanför Masugnen 5 och 7 regleras av stadsplanen pl 2899A från år 1944 och anger att området ska bevaras, utfyllnad får ej ske. Fastigheten Masugnen 8 med nybyggda punkthus, Dp 2003-04857 från år 2003 anger bostäder, park, öppet vattenområde där bryggor får anordnas.

### Förslaget

#### Övergripande struktur

Den nya bebyggelsen placeras mellan Karlsbodavägen, en av huvudgatorna i området och Bällstaviken .



Situationsplan.

Bebyggelsen utformas med i huvudsak slutna byggnadsvolymer mot Karlsbodavägen för att skapa en tydlig rumslighet och ge en stadsmässig prägel.



*Modellfoto, det böjda gaturummet utmed Karlsbodavägen sett norrifrån.*

Mot vattenrummet och den meandrande strandlinjen öppnar sig bebyggelsen för att skapa utblickar. De privata bostadsgårdarna kopplas till den grönskande strandpromenaden.



*Modellfoto, föreslagen bebyggelse och den nya g/c bron sedd från Bällstaviken i sydost*



*Strandvegetation inom detaljplaneområdet. Vid Masugnen 5 och 7 finns stora uppvuxna träd, en berså och en mjuk strandlinje med möjlighet att komma nära vattnet. Utgångspunkten är att befintlig värdefull vegetation ska bevaras.*



Den nya gång- och cykelbron landar mellan fastigheterna Masugnen 5 och 7 och får sin förlängning i en platsbildning för att tydliggöra brofästet. På Masugnen 7 anläggs en gångväg från gatan ner till strandpromenaden.

### Masugnen 5

Bebyggelsen, utgörs av fyra mot Karlsbodavägen tvärställda lameller som är åtta våningar höga. De är sammanknutna av lägre, sex våningar höga byggnader som följer vägens mjukt böjda kurvatur. Genom två öppningar i bebyggelsen släpps västersolen in på gårdarna.

Lamellernas gavlar är riktade efter strandlinjens ”meandrande” rörelse. På så sätt skapas en sekvens av rumsligheter längs med strandpromenaden.

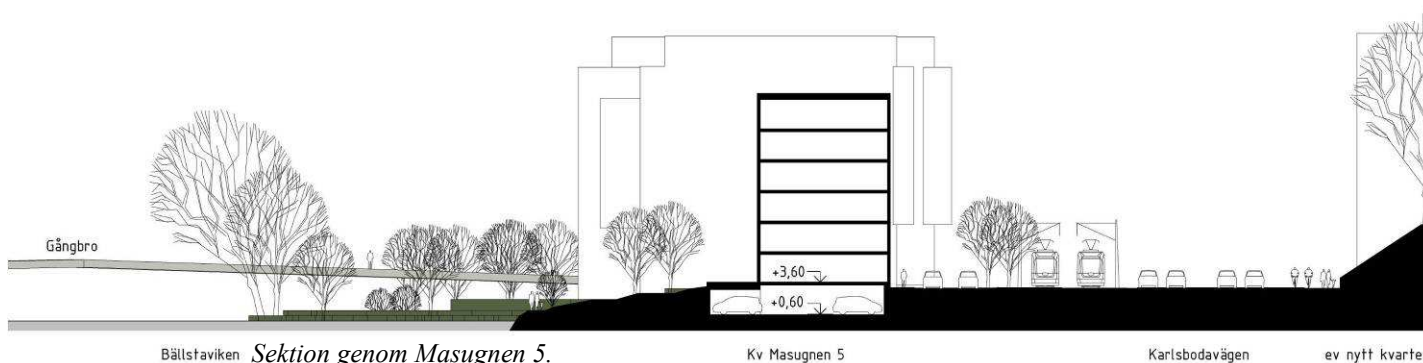
Byggnaderna bildar mot Karlsbodavägen en stadsmässig fasad. Mot strandpromenaden trappas de ned och möter med en lägre informell utformning vattenrummet med dess träd och grönska.



*Modellfoton, föreslagen bebyggelse inom Masugnen 5 sedd från Karlsbodavägen respektive vattnet.*



*Referensbilder för Masugnen 5, Atelier du Pont, ecdm, C.F. Møller, Lindberg Stenberg.*



Bällstaviken *Sektion genom Masugnen 5.*

Kv Masugnen 5

Karlsbodavägen

ev nytt kvarter



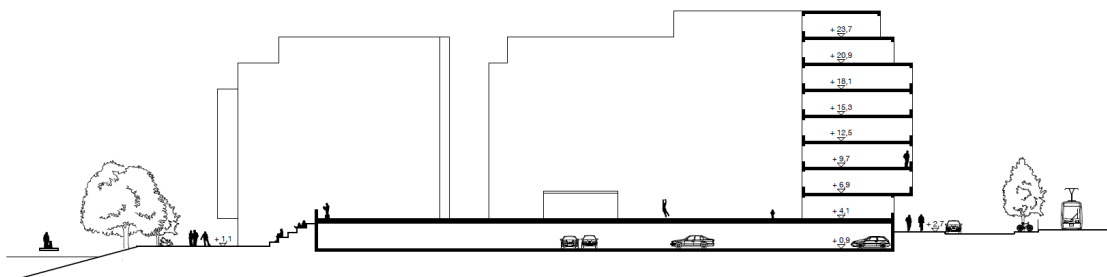
## Masugnen 7

Kvarteret utformas med två bostadsgårdar som öppnar sig mot strandpromenaden i öster. För att förtydliga Karlsbodavägens gaturum och skapa tysta och tydligt privata gårdar är fasaden mot Karlsbodavägen huvudsakligen sluten. Smala öppningar mot gaturummet släpper in västersolen på gårdarna.



*Modellfoton, föreslagen bebyggelse inom Masugnen 7 sedd från vattnet respektive Karlsbodavägen.*

I öster mot strandpromenaden utformas två av bostadshusen som friliggande ”strandhus” med egen karaktär. Byggnadskropparna inom kvarteret är vinklade i förhållande till varandra för att bryta känslan av en storskalig bebyggelse.



*Sektion genom Masugnen 7.*

Bebyggelsen är sex till nio våningar hög, höjden trappas ner mot vattnet för att skapa en intimare känsla vid strandpromenaden.

Gestaltningen av fasaderna mot Karlsbodavägen, på strandhusen respektive gårdsfasaderna utförs med olika utgångspunkter. Fasaden mot Karlsbodavägen utförs som en tydlig huvudgatu fasad i sexvåningar med indragen sjunde och åttonde våning. Strandhusen ges ett från övrig bebyggelse skilt uttryck i karaktär och materialbehandling. Gårdsfasaderna ges en ljus kulör och med ett stort inslag av balkonger som vänder sig mot söder och öster.

### Bebyggelsens gestaltning

Inför start-pm har studier kring volym och struktur utförts. Inför samrådet kommer gestaltningen av fasader, gårdar och strandpromenaden att utföras. Exploateringsgraden samt skalan i förslaget är hög. Variation i skala, indelning av fasader, formuttryck och färgsättning är därmed mycket viktiga parametrar för att skapa en trivsamt miljö. Speciellt viktigt är samordning kring gestaltningen av de olika fastigheterna där bebyggelsen betraktas i ett sammanhang, till exempel vid Karlsbodavägen och fronten mot vattnet.

Bottenvåningarna formar till stor del vår upplevelse av gaturummet och strandpromenaden. Bottenvåningarna bör reserveras för utåtriktade verksamheter som ger liv åt de offentliga miljöerna, stor omsorg ska ägnas åt material och detaljer.

Bebyggelsen ska hålla en hög arkitektonisk nivå. Ett hållbart byggande ska prägla planeringen av bebyggelsen.

### Angöring

Den nya Tvärbanan mot Solna byggs utmed fastigheternas västra sida och blir en barriär mot Karlsbodavägen. SL önskar minimera antalet plankorsningar över spåren och ett flertal befintliga utfarter kommer att tas bort vilket medför behov av en ny lokalgata som förläggs mellan den nya bebyggelsen och Tvärbanan. Utmed Masugnen 7 planeras en gång- och cykelbana som sedan viker av över bron mot Sundbyberg.

### Parkering

Den tillkommande bebyggelsen kommer att dra nytta av den förstärkning av lokaltrafiken som utbyggnaden av Tvärbanan innebär och en hållplats förläggs mycket nära, ca 20 meter från den tillkommande bebyggelsen. I närområdet finns busslinjer och i Sundbybergs centrum ansluter tunnelbana, pendeltåg och regionaltåg.

Parkeringsplatser till bostäderna planeras huvudsakligen att lösas i garage under mark. All tillgänglig yta under bebyggelsen föreslås användas till parkeringsgarage för att optimera antalet parkeringsplatser. Med föreslagen exploateringsgrad kan ett parkeringstal på 0,7 p-platser per lägenhet uppnås i garage inom Masugnen 7 (ca 215 lgh 150 p-platser) och 0,6 i garage inom Masugnen 5 (ca 100 lgh 60 p-platser).

Stadens generella riktlinje för parkering till nya bostäder i ytterstaden är 1,0 parkeringsplats per lägenhet. Parkeringen skall om möjligt lösas inom fastigheten. Detta går inte att uppnå för Masugnen 5 och 7 med föreslagen exploatering. Läget nära vattnet med dåliga grundförhållanden gör det svårt att bygga flera garagevåningar. Med tanke på det goda kollektivtrafikläget bedöms det vara möjligt att sänka parkeringstalet något, ett parkeringstal på lägst 0,8 i garage har diskuterats i projektet men detta är en principiellt viktig fråga, som kräver en samordnad bedömning för hela programområdet och även för övriga delar av Bromma/den utvidgade innerstaden som står inför förtätning. Vidare studier kommer att göras inom programarbetet Ulvsunda industriområde. Det kan också vara möjligt att



komplettera parkering inom fastigheten med parkering på annan plats eller med tillgång till bilpool.

Planen ska följa stadens riktlinjer kring cykelparkering vilken är 1,5 cyklar per lgh.

### **Masugnen 8**

Byggandet av Tvärbanan innebär att angöringen till befintliga punkthus på fastigheten Masugnen 8 under en tid kommer att ske genom en övergång/ in- och utfart över tvärbanespåret (SLs ambition är att ha så få plankorsningar som möjligt) vilket för med sig att några parkeringsplatser kommer att behöva flyttas. I detaljplanearbetat föreslås därför nya parkeringsplatser samt möjligheten till ett förråd på en del av parkmarken norr om Masugnen 8. Angöringen för bilar föreslås flyttas till den nya lokalgatan vid Masugnen 5 så att övergången/ in- och utfarten för bilar över spåret kan tas bort. För gång- och cykeltrafikanter föreslås att övergången över tvärbanespåret blir kvar.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (5 kap 18§) eller MB 6 kap 11§. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därmed inte göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet. Dessa bedöms vara:

- Buller och vibrationer
- Bällstaviken- miljö kvalitetsnormer, dagvattenhantering och översvämningssrisk, ev miljödom beroende på brons konstruktion och ev påverkan
- Markföroreningar, geotekniska förhållanden och skredrisk
- Miljöfarliga verksamheter i närområdet

#### **Natur**

Strandområdet utvidgas och görs tillgängligt för allmänheten. Detta samt de gröna bostadsgårdarna, som vänder sig mot stranden, gör att andelen grönyta i området utökas väsentligt.

#### **Kulturhistoriskt värde**

Den nya bebyggelsen innebär att befintlig verksamhetsbebyggelse föreslås rivas, total 4 byggnader. Byggnaderna har fått gul klassning av stadsmuseet, dvs bebyggelsen är av visst kulturhistoriskt värde.

Byggnaderna på fastigheten Masugnen 5, en kontors- och en lokalbyggnad byggdes under 80-talet åt Roche. Lokalerna utformades efter Roches behov. Idag önskar företaget flytta då lokalerna inte längre anses vara ändamålsenliga. Marknadsvärdet bedöms vara lågt och möjligheten att bygga om byggnaderna till bra bostäder bedöms som liten.

Byggnaderna på Masugnen 7, kontor och lager byggdes under 80- och 90-talet. Lokalerna är idag uthyrda, men förslaget med en ny lokalgata innebär att delar av befintlig kontorsbyggnad måste rivas vilket innebär att ett effektivt nyttjande av byggnaden försvåras. Produktion/lagerdelen är inte lämplig att konvertera till bostäder. Den nya planerade bron kan också innebära problem med att spara befintlig bebyggelse.

#### Särskilda fastighetsfrågor/ allmän platsmark

Fastigheterna Masugnen 5 och 7 är idag kvartermark. Området närmast Bällstaviken där strandpromenaden planeras, samt området som berörs av den föreslagna bron, föreslås bli allmän platsmark och överförs till staden för att säkra allmänhetens tillgång till områdena.

#### Planförfarande, tidplan och handläggare

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

##### Preliminär tidplan:

Start-pm	8 september 2011
Plansamråd	4:e kvartalet 2011
Utställning	1:a kvartalet 2012
Antagande	2:a kvartalet 2012

##### Handläggare

Ärendet handläggs av Ewa Wåhlin i samarbete med plankonsulterna Marita Lorentzon och Hanna Hällström på Ramböll Sverige AB.

#### Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen, som ligger nära kollektiva kommunikationer, rekreatiomsområden och service, är väl lämpad för ny bostadsbebyggelse. Förslaget följer stadens intensioner för området som anges i Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm (2010) och förslaget bedöms berika området på ett flertal sätt.

Karlsbodavägen, en av huvudgatorna i området, förbinder industriområdet med Sundbybergs centrum och är en viktig del för att skapa en sammanhållen stadsmiljö. Med föreslagen bebyggelse stärks gaturummet mot Karlsbodavägen och därmed kopplingen till Sundbybergs centrum

Den föreslagna gång- och cykelbron kommer på ett enkelt sätt förbinda Ulvsunda industriområde med Bromma Blocks och Sundbybergs stad.

Strandområdet med föreslagen strandpromenad längs Bällstaviken som tidigare utgjorde en "felande länk" kommer framöver ge möjlighet för stockholmarna att promenera hela vägen utmed vattnet från Hässelby via Annedal, Ulvsunda industriområde, Johannesfred och vidare mot Stockholms city.



Fyra befintliga byggnader avses rivas. Bedömningen är att dessa inte är lämpade att konvertera till bostäder. Byggnaderna är också dåligt kopplade till sin omgivning, de stödjer ej gaturummet och vänder baksidorna mot strandpromenaden. Kontoret bedömer att rivning kan motiveras med hänvisning till de förbättringar för omgivningen som förslaget medför.

Följande delar bedöms behöva studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Den nya byggelsens gestaltning
- Gestaltning av den nya gång- och cykelbron samt anslutningen till denna
- Lokalgatans utformning
- Parkeringstal och parkeringslösningar för bil och cykel
- Gränsen mellan bebyggelsen och strandpromenaden och höjdsättning av garage och gårdar vilket påverkar upplevelsen av strandpromenaden
- Miljöfrågor

Projektet kommer att samordnas och dra nytta av de riktlinjer som tas fram i programarbetet för Ulvsunda industriområde.

SLUT