

**Handläggare**  
Carla Hedberg  
Telefon 08-508 27 239**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för kv Masugnen 5 och 7 m fl i stadsdelarna Mariehäll och Ulvsunda industriområde, (cirka 370 bostäder, förskola och park)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

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

Syftet med detaljplanen är att omvandla mark med verksamheter och kontor till en del av en blandad stad med cirka 370 nya bostäder, lokaler i bottenvåningar, förskola och park. 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.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Fastigheten Masugnen 5 ägs av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och fastigheten Masugnen 7 ägs av JM AB. Fastigheten Masugnen 8 ägs av BRF Bällstavik. Fastigheten

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Bilagor: Planbeskrivning antagandehandling, Plankarta rev\_Dp, Samrådsredogörelse PUL, Utställning-/Granskningsutlåtande PUL, MKB.

Masugnen 1 samt Mariehäll 1:10 och Ulvsunda 1:1 ägs av Stockholms stad. Byggaktörer är Skanska och JM.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 8 september 2011 startpromemoria för planläggning för Masugnen 5 och 7. Planarbetet har genomfört med normalt planförfarande enligt plan- och bygglag (2010:900). Av de yttranden som inkom under samråd var flertalet remissinstanser negativa till planförslaget och framförde synpunkter i sak, framför allt vad gällde risk, säkerhet och byggnadshöjd. Kontoret föreslog efter samrådet att ett nytt bebyggelseförslag skulle tas fram, där exploateringsgraden och byggnadshöjderna minskades för en bättre anpassning till områdets övergripande stads- och landskapsbild samt för att minska skuggningen av strandpromenader, parker och gårdar. Stadsbyggnadsnämnden tog den 14 december 2017 ställning till redovisning av plansamråd och beslutade om fortsatt arbete inför utställning med ett nytt planförslag. Planförslaget kompletterades efter samråd med en miljökonsekvensbeskrivning, som var ute på samråd 12 juni – 24 juli 2018.

Under utställning för granskning inkom 14 yttranden. Flertalet remissinstanser var positiva till planförslaget, men Trafikförvaltningen, Länsstyrelsen och några boende i Sundbyberg var negativa till planförslaget. Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter inte föranleder ändringar i planförslaget. Inför godkännande har dock kompletteringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna och i miljökonsekvensbeskrivningen avseende geoteknik, buller, trafik och markföroreningar.

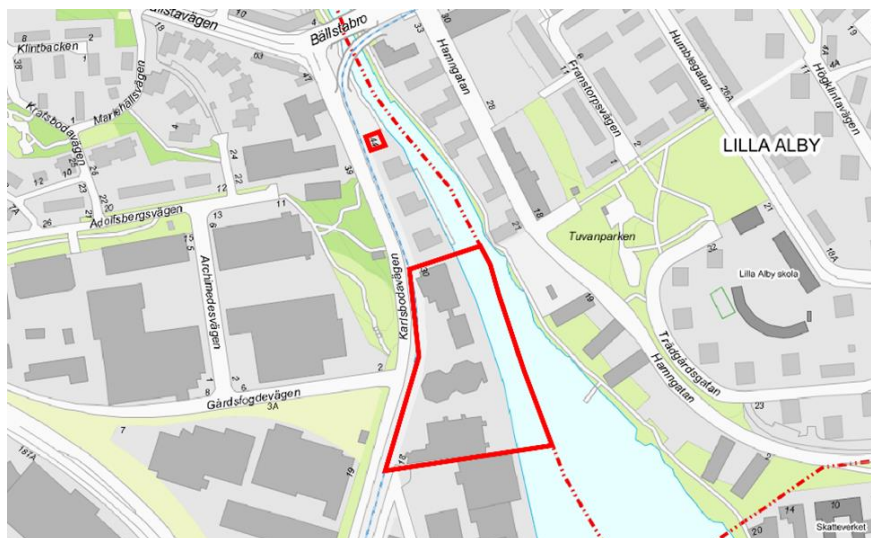
Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla mark med verksamheter och kontor till en del av en blandad stad med cirka 370 nya bostäder, lokaler i bottenvåningar, förskola och park. 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 att möjliggöra en gång- och cykelbro över Bällstaviken.

Detaljplanen hanterar även dagvatten, översvämningsrisker, markföroreningar, grundläggning och bulleråtgärder.



Planområdet markerat med rött

## Bakgrund

### Plandata

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 samt parkering.

Planområdet är cirka 23 000 kvm stort och innefattar fastigheterna Masugnen 5 och 7, delar av Masugnen 8, Mariehäll 1:10, Ulvsunda 1:1 och Masugnen 1. Planområdet innefattar även vattenfastigheterna Ulvsunda industriområde 1:58, 1:6, 1:7, 1:8 och 1:9.

### Gällande detaljplaner

Fastigheterna Masugnen 1, 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 P2003-04857. Den del av planen som berörs inom fastigheten är kvartersmark för bostadsändamål med mark som inte får bebyggas och mark som får bebyggas med uthus och carport. För detaljplan P2003-04857 gäller genomförandetiden till och med 2020-05-13.

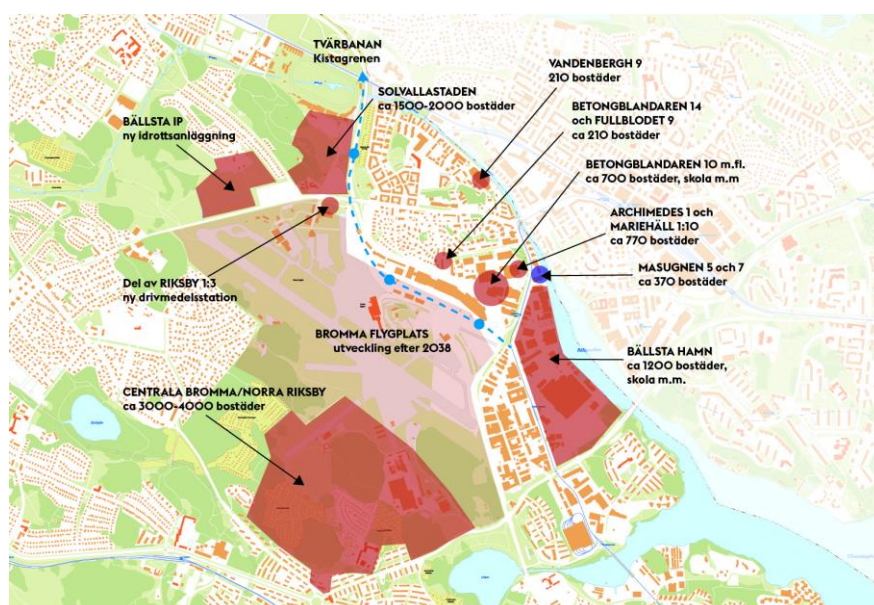
På fastigheten Mariehäll 1:10 berörs två olika detaljplaner. För den norra av dessa gäller detaljplan P2003-04857 med bestämmelsen PARK. För den södra av dessa gäller detaljplan P2007-36057 med bestämmelsen GATA. Detaljplan P2007-36057 med bestämmelsen

GATA gäller även för den del av detaljplanen som berör fastigheten Ulvsunda 1:1.

Vattenfastigheterna Ulvsunda industriområde 1:6, 1:7 och 1:8 regleras av stadsplan Pl 2899A från år 1944 som anger bestämmelsen vattenområde, att området ska bevaras och att utfyllnad inte får ske. För vattenfastigheten Ulvsunda industriområde 1:9 gäller stadsplanen Pl 1960B från år 1940 med bestämmelsen öppet vattenområde.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närområde pågår planering för bl.a. nya bostäder. Sammantaget bedöms dessa möjliggöra cirka 7900 – 9400 nya bostäder.



Kartan visar fastigheter med positivt planbesked eller pågående planering.

Markägoförhållanden

Fastigheten Masugnen 5 ägs av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och fastigheten Masugnen 7 ägs av JM AB. Fastigheten Masugnen 8 ägs av BRF Bällstavik. Fastigheten Masugnen 1 samt Mariehåll 1:10 och Ulvsunda 1:1 ägs av Stockholms stad.

Vattenfastigheterna Ulvsunda industriområde 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 Lambertssons Sverige AB (PEAB).



*Flygfoto med planområdet och dess omgivning.*

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Mariehäll och Ulvsunda industriområde som ett stadsutvecklingsområde med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Planområdet ingår i ett större stadsutvecklingsområde runt Bällstaviken i Stockholm, Solna och Sundbyberg. Med nya bostäder behöver mark reserveras för nya förskolor och skolor.

Kopplingen över Bällstaviken mot Sundbyberg pekas ut som ett strategiskt viktigt samband för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med bebyggelse, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlade gator. De strategiska sambanden kompletterar urbana stråk samt lokala kopplingar.

I området mellan Ulvsunda industriområde och Mariehäll kan Karlsbodavägen fortsätta att utvecklas med ny blandad bebyggelse. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och strategier.

### Vision 2040

*Vision 2040 - Ett Stockholm för alla* lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.



### 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. Bällsta radar används för landets flygtrafik och är ett riksintresse för totalförsvaret. För aktuellt planområde är maximala höjden cirka 51,5 meter över stadens nollplan. Planförslagets högsta byggnadshöjd om +36 meter underskrider högsta tillåtna byggnadshöjd för både riksintresset Bromma flygplats och Bällsta radar.

### Program

Planområdet har ingått som en del i programarbetet för projekt Ulvsunda, Dnr 2008-04665, för att utveckla hela industriområdet till blandad stadsbebyggelse. Programarbetet avbröts år 2012 p.g.a. oklarhet om flygbullergränsen. Osäkerheten kring var gränsen för flygbuller skulle gå omöjliggjorde under en tid planering av ny stadsbebyggelse i Ulvsunda. År 2015 lades Bromma flygplats influensområde fast i en s.k. riksintresseprecisering. I denna redovisas, med utgångspunkt i en bedömning om flygtrafiken 2038, en gräns för flygbuller – FBN 55 dBA. Bortom denna kan det nu planeras för bostäder.

### Kommunala beslut i övrigt

Väster om planområdet, på andra sidan Karlsbodavägen, beslutade stadsbyggnadsnämnden 2015 att inleda planarbete för Archimedes 1 m.fl., dnr 2014–17690. Detaljplanen innebär omvandling från industri till bostäder med cirka 770 lägenheter. Planen antogs av stadsbyggnadsnämnden juni 2018. Väster om planområdet beslutade stadsbyggnadsnämnden 2011 att inleda planarbete för Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, dnr 2011–03967. Detaljplanen innebär utökad byggrätt för bostäder, från två mindre befintliga flerbostadshus som föreslås rivas, till flera hus med totalt cirka 110 lägenheter. Planen antogs av stadsbyggnadsnämnden januari 2018.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Det finns idag ingen tydlig sammanhållande stadsbild för befintlig bebyggelse. Byggnaderna ligger som solitärer på respektive tomtyta och underordnar sig landskapet. Bebyggelsen, som är uppförd under 1980- och 90-talen, bedöms inte ha något betydande arkitektoniskt värde. Byggnaderna har ingen relation till Karlsbodavägen eller Bällstaviken. Mellan volymerna finns öppna ytor med

parkeringsplatser och enstaka planterade träd. Kontorsbyggnaderna inom planområdet kommer att rivas vid ett plangenomförande. 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. 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.*

Under de senaste 15 åren har merparten av den industri och de verksamheter som tidigare fanns i Mariehäll 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.

#### Kulturmiljö

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

#### Trafik och kollektivtrafik

Väster om planområdet passerar huvudgatan Karlsbodavägen som är en genomfartsväg. Gång- och cykelbanan längs Karlsbodavägen 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.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god i området. Inom cirka 700 meter från planområdet finns ett tiotal busslinjer, tunnelbana, pendeltåg och spårväg (Tvärbanan). Karlsbodavägen trafikeras även av olika busslinjer. Tvärbanan som går mellan Alvik och Solna har en hållplats strax söder om aktuellt planområde.

#### Miljö

Bällstavikens närområde som berörs av planförslaget är sedan länge utfylld mark och utgörs helt av anlagda ytor och artificiella strukturer. Planområdet är helt ianspråktaget av hårdgjorda eller modifierade ytor och naturliga mark- eller strandområden saknas. Närmast stranden finns en bård av stora träd och grönska. Pilträden, som lutar sig ut över vattnet längs Bällstaviken har en ekologisk funktion och ger en grön karaktär till området. Vattnet och sedimenten i Bällstaviken är förorenat, men det finns ändå en del fisk och sjöfågel. Sammantaget bedöms planområdet ha ett visst naturvärde, klass 4.

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.

#### Vattenfrågor

Enligt VISS 2017-02-23 har vattenförekomsten Mälaren – Ulvsundasjön (SE658229-162450) måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av hög andel anlagda ytor, fysisk struktur, övergödning och miljögifter. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till år 2021 och god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

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. Ytvatten inom planområdet avrinner till Bällstaviken.

Planområdets läge vid Bällstaviken gör att risken för översvämning på grund av förhöjda nivåer i Mälaren måste beaktas. Stora delar av planområdet ligger inom område under 2,7 meter som riskerar att översvämmas.

Inom planområdet är strandskyddet upphävt på land. Under förutsättning att föreliggande detaljplan vinner laga kraft och att de nu gällande detaljplanerna upphävs återinträder strandskyddet. För att möjliggöra genomförandet av planen föreslås att strandskyddet upphävs i sin helhet på land samt för broreservatet och befintlig brygga. I övrigt avses strandskyddet att ligga kvar för vattenområdet.



### Störningar och riskfrågor

Planområdet utsätts för buller från flera olika källor i närområdet: trafikbuller från trafiken på Karlsbodavägen och Tvärbanan samt flygbuller och markbuller från Bromma Flygplats. 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 50-55 dB(A) kan förväntas. Dock har Swedavia gjort särskilda beräkningar för planområdet som visar på nivåer under riktvärdena enligt gällande förordning.

Identifierade riskkällor med följande olycksscenarioer är urspårning från Tvärbanan och hantering av brandfarlig vara vid Ekesiöö i direkt anslutning till planområdet. Ekesiöös verksamhet har flyttat och överlämning av fastigheten till staden har skett, därmed innebär verksamheten inte längre någon risk. Utifrån genomförd riskanalys bedöms inte identifierade risker innebära någon betydande påverkan på det aktuella planområdet. Risknivån bedöms vara acceptabel och inga åtgärder bedöms nödvändiga att genomföra.

Genomförda markmiljöutredningar och markundersökningar inom planområdet och inom angränsande fastigheter visar på förekomst av förorenade fyllnadsmassor. Generellt är fyllningen i området förorenad av tungmetaller och polyaromatiska kolväten (PAH). Det förekommer även petroleumföroreningar inom både Masugnen 5 och 7, men utbredningen av dessa är betydligt mindre än tungmetallföroreningen. Förorenad fyllning inom Masugnen 7 kan främst påvisas i strandkanten. Inom Masugnen 5 förekommer fyllning med högre halter av tungmetaller jämfört med Masugnen 7. Undersökningar har inte visat på någon förekomst av klorerade lösningsmedel CVOC i porluften inom fastigheten Masugnen 7. Däremot har klorerade lösningsmedel (CVOC) påvisats i grundvattnet i moränen. Inom Masugnen 5 påvisas endast mycket låga halter av CVOC i grundvatten på fastighetens södra del.

### Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Då området idag består av verksamheter, kontor och handel är andelen dagbefolkning större än nattbefolkningen. Området är ganska folktomt nattetid, vilket kan skapa en känsla av otrygghet för boende i närområdet. Ur ett barnperspektiv har verksamhetsområden många brister. Det är inte miljöer som barn lämpligen vistas i eller rör sig igenom med hänsyn till verksamheter och trafik. I södra Mariehäll och norra Ulvsunda industriområde pågår en omvandling från industri till en mer blandad stad.

I Mariehäll/Ulvsunda industriområde upplever en viss andel män (5-11 % i området där planområdet ligger och 11-16 % i övriga Ulvsunda industriområde) och kvinnor (9-17 % i området där

planområdet ligger och 17-26 % i övriga Ulvsunda industriområde) oro för att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön (Trygghetskartan 2016).

#### Service, idrott och kultur

I Sundbybergs centrum, cirka 700 meter nordost om planområdet, och Alvik, cirka 3,5 kilometer söder om planområdet, finns offentlig och kommersiell service. Väster om planområdet ligger köpcentrumet Bromma Blocks med ett stort utbud av butiker. Det finns flera vårdcentraler inom 2-3 km avstånd, närmaste stora sjukhus är Karolinska sjukhuset och S:t Görans sjukhus.

Det råder brist på skol- och förskoleplatser i Mariehäll och Annedal och ny planerad bostadsbebyggelse i Mariehäll och Bällsta Hamn medför att behovet ökar. I Annedal ligger Mariehällsskolan, en F-6-skola med kapacitet för cirka 600 elever. Skolan tillgodoser i första hand behovet av skolplatser i Mariehäll. I Mariehäll finns flera förskolor. Stockholms stad studerar möjligheten att i framtiden lokalisera nya skolor och förskolor i Ulvsunda industriområde

### Planförslaget

Planförslaget omfattar cirka 370 bostäder, varav cirka 110 på Masugnen 5 och 260 på Masugnen 7. På båda fastigheterna ställs det krav på, respektive görs det möjligt för, lokaler i bottenvåningar, vilket regleras på plankartan. På Masugnen 7 planeras en förskola med fyra avdelningar i entrévåningen, vilken regleras med en planbestämmelse. Friyta om minst 1100 kvm ska finnas.

Planen möjliggör en sammanhängande, allmänt tillgänglig strandpark med gångstråk längs Bällstaviken. Strandparken är en del av en planerad sammanhängande strandpromenad längs Bällstaviken. Parken får tre entréer, en norr om Masugnen 5, en mellan Masugnen 5 och 7 i förlängningen av Gårdsfogdevägen och en söder om Masugnen 7. I parken mellan Masugnen 5 och 7 säkerställs en framtida bro över Bällstaviken genom att det i planen reserveras mark för allmännyttig gång- och cykelbro.

Stor omsorg ska ägnas åt material och detaljer, vilket regleras med allmänna utformningsbestämmelser. Bebyggelsen ska hålla en hög arkitektonisk nivå. Detta säkerställs genom ett antal utformningsbestämmelser. Dessa reglerar bland annat att den översta våningen ska vara indragen. En allmän utformningsbestämmelse reglerar att sockelvåningar ska utformas sammanhängande och skilja sig från fasaden i övrigt.

Planförslaget innebär att en ny allmän lokalgata byggs parallellt med och omedelbart öster om Tvärbanan. Lokalgatan ansluter i

söder till den befintliga lokalgatan (förlängning av Masugnsvägen) vid Masugnen 1. I norr byggs de befintliga infarterna till Masugnen 5 och 8 om till lokalgatans norra plankorsning med Tvärbanan och Karlsbodavägen. Mellan Masugnen 7 och Masugnen 1, på det som idag är kvartersmark, byggs en ny allmän lokalgata ner mot vattnet.



*Flygvy över området med den föreslagna bebyggelsen. Röd linje illustrerar planområdet.*

Möjlighet till cykelparkering kommer att finnas både i separata cykelrum inom de respektive fastigheterna och utomhus på anordnade platser. Beräknat parkeringstal för cykel blir 3/100 kvm ljus BTA. Bilparkering kommer huvudsakligen att ske i parkeringsgarage under husen. Masugnen 7 har ett beräknat parkeringstal på 0,4. Masugnen 5 får med mobilitetsåtgärder ett beräknat parkeringstal på 0,32 bilplatser/ lägenhet. Med tanke på den goda kollektivtrafikförsörjningen till området, bedöms detta vara tillräckligt. Tidsbegränsad besöksparkering sker på lokalgatorna i området. Slutligt parkeringstal för cykel och bil fastställs i bygglovskedet.

Stadsbyggnadsprinciper har tagits fram för pågående planarbete i Bällsta hamn. Följande av dessa principer är tillämpbara och centrala för Masugnen 5 och 7, då planområdet utgör en del av helheten i den kommande utvecklingen av Bällsta hamn:

- Längs Bällstaviken anläggs en sammanhängande strandpark med strandpromenad som länkar till angränsande områden och ökar tillgängligheten till vattnet. Även gatorna inom området ges gröna kvaliteter för att koppla till strandparken samt för att hantera dagvattnet.
- Kvarteren öppnar sig mot vattnet för att skapa kontakt och öppenhet mot vattnet samt ett luftigare parkrum och bättre solförhållanden längs strandparken.

- Underbyggda gårdar terrasseras eller släntas ned mot vattnet för att inte skapa massiva murar mot strandparken.
- Bebyggelsefronten mot vattenrummet bildar en rytmisk gavelarkitektur som ansluter till bebyggelsen kring utvecklingsområdet samt Bällstaviken.
- För att minska den upplevda skalan på bebyggelsen ska de översta våningarna vara tydligt indragna från fasadliv.
- Bottenvåningarna präglas av en hög entrétäthet. I strategiska lägen ska bottenvåningarna innehålla lokaler och publika verksamheter, medan de i andra delar kan utgöras av bostadsentréer och bostadskomplement.

Följande två stadsbyggnadsprinciper gäller Masugnen 7, men inte Masugnen 5:

- Öppna passager i nord-sydlig riktning genom kvarteret ger en visuell koppling mellan kvarterens gårdar samt bättre solljusförhållanden. Det skapar möjligheter för passager mellan gårdarna.
- Bebyggelsen trappar successivt ned i skala och har ett lägre våningsantal mot vattnet.

Utöver stadsbyggnadsprinciperna för Bällsta hamn gäller även följande stadsbyggnadsprinciper för Masugnen 5 och 7:

- Bebyggelsen ska vara en förmedlande länk mellan bebyggelsen på andra sidan Bällstaviken, punkthusstrukturen i Masugnen 8 och den kommande kvartersstrukturen i Bällsta hamn.
- Offentliga ytor som gator och parker samt fasader som angränsar och definierar de offentliga ytorna ska bidra till upplevelserika och trivsamma miljöer.
- Bottenvåningarnas fasader mot gata och park ska på ett tydligt och medvetet sätt gestaltas som en del av gatu- och parkrummet.
- Utgångspunkten är den gående människan.
- En trygg och barnvänlig miljö.
- En funktionsintegrerad bebyggelse med boende, lokaler i bottenvåningar mot gata och förskola.
- Entréer ska vara tydligt markerade och omsorgsfullt utformade.
- Strandparken ska utvecklas som en sekvens av parkrum och strandpromenader, med utgångspunkt i den befintliga karaktär som finns i de olika delarna och platserna längs med vattnet. Befintliga träd längs stranden bevaras så långt som möjligt, alternativt återplanteras/nyplanteras.



*Situationsplan för  
Masugnen 5 och 7  
med föreslagen  
bebyggelse.*

### Bebyggelse Masugnen 5

Kvarteret består av tre punkthus på ett överbyggt garage. Husen tar upp riktning och struktur från kvarteret Masugnen 8, strax norr om Masugnen 5. De följer sedan vägens kurvatur så att ett tydligt gaturum skapas. Volymerna står på en sockelvåning. Punkthusen länkas ihop med envåningsbyggnader, vilket skapar ett tydligt gaturum och ger en mänsklig skala åt närmiljön.

Byggnaderna består av 8 våningar och en indragen våning. Denna höjdskala tar sin utgångspunkt i befintliga byggnader i Masugnen 8 och på andra sidan Bällstaviken samt den planerade bebyggelsen söderut och i Archimedes 1 m fl. Varje huskropp har en utskjutande volym mot gatan som tar upp rytmen som finns i Masugnen 8. De utskjutande delarna regleras med en planbestämmelse. Mot strandparken ramas balkongerna in med öppna väggar så att

byggnadskroppen upplevs som två smalare volymer. En planbestämmelse reglerar fasadens vertikalitet mot stranden.



*Illustrationen visar den föreslagna bebyggelsen på Masugnen 5 mot strandparken och Bällstaviken. .*

Den öppna punkthusstrukturen ger möjlighet till sol på delar av gårdarna och eftermiddagssol på strandparken. Öppningarna mellan husen ger en visuell kontakt med bakomliggande bebyggelse och vattenrummet samt bidrar till en luftigare bebyggelsestruktur. Garagevåningen dras tillbaka från strandparken och bäddas in i gröna slänter. Husens sockel övergår i utskjutande terrasser, vilka med sitt brutna fasadliv och lägre volym ger husen en mänsklig skala. Sockelns utskjutande terrasser regleras på plankartan i höjd och utbredning.

#### Bebyggelse Masugnen 7

Masugnen 7 har en kvartersstruktur som öppnar sig mot strandparken och vattenområdet i öster. Kvarteret består av tre olika volymkaraktärer. En inre, en yttre adderad och en tredje som representeras av sockeln. De inre volymerna utgör basen. På dem adderas de yttre volymerna. Detta skapar en rytm och ett skuggspel mot Karlsbodavägen. Sockeln har två olika karaktärer, en lättare med trä som representeras av förskolan och en tyngre mörkare i beständigt material som kontrasterar mot fasaden. Fasadens och sockelns utformning regleras med utformningsbestämmelser.

Entrévåningen runt förskolan är beklädd med trä för att visa på en annan användning samt för att skapa ett mänskligare möte mot entréparken och strandparken. Trämaterialet ges möjlighet att återkomma vid entréer och regleras vid en del balkongpartier, vilket skapar en tydlighet i gestaltningen.

De olika volymernas sammansättning och helhet bildar tillsammans gårdsrummet som vänder sig mot Bällstaviken. Fronten mot stranden utgörs av gavlarna på var sida av gårdsrummet. Gavlarna, förskolans volym och gården med terrasseringar bildar en mjuk men tydlig gräns mot strandparken. Bebyggelsens höjd behålls mot entréparken för att sedan trappas ned mot strandparken. Fasadens höjd ger en relation till volymerna i Masugnen 5 och



nedtrappningen ger en lägre skala mot strandparken och en övergång till förskolans lägre volym.



*Illustrationen visar möjlig utformning av Masugnen 7:s möte med strandparken och vattnet.*

Fasaderna mot entréparken i norr och mot lokalgatan i söder gestaltas med burspråk, vilka regleras av en planbestämmelse. I början av lokalgatan har kvarteret en öppning i volymerna och en entré till gården. Öppningen ger bättre ljusförhållanden samt en möjlighet till passage och siktlinje mot den planerade kvarterstrukturen i Masugnen 1.



*Illustrationen visar föreslagen bebyggelses fasader mot Karlsbodavägen.*



*Illustrationen visar föreslagen bebyggelse sett från Sundbyberg med Masugnen 7 till vänster och Masugnen 5 till höger i bild.*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör cirka 370 nya bostäder i bebyggelse om 6 till 9 våningar i en punkthusstruktur i norr och en halvsluten kvartersstruktur i söder med indragna våningar. Projektet är därmed ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Planförslaget möjliggör bostadsgårdar med vistelsevärden för de boende. Gårdarnas direkta koppling till Bällstaåns vattenrum ger vidsträckt utsikt och kontakt med vatten och grönska. Bebyggelsen följer vägens kurvatur så att ett tydligt gaturum skapas och entréer placeras mot vägen, vilket sammantaget bidrar till den upplevda tryggheten för nya boenden. Planförslaget innebär även goda boendemiljöer utifrån rådande bullersituation.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge, vilket underlättar för stadens näringsliv att attrahera arbetskraft och stadens innevånare får större valmöjligheter i arbetslivet. Möjlighet till centrumändamål finns i bostadskvarteren.

#### Kulturmiljö i en växande stad

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

### **En sammanhängande stad**

#### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget är en del av den pågående omvandlingen i Bällsta hamn till en ny funktionsblandad stadsdel med flera stadskvaliteter innehållande både arbete och bostäder.

Strandparken i planförslaget är en del av en planerad sammanhängande strandpromenad längs Bällstaviken. Parkens gångstråk ansluter till Masugnen 8 norrut och söderut till Bällsta hamn. Planen möjliggör även koppling till Sundbyberg genom att mark reserveras för en gång- och cykelbro över Bällstaviken. De stärkta kopplingarna till omkringliggande stadsdelar skapar integrerade och trygga bostadskvarter.

Planförslaget möjliggör för lokaler och förskola i bostadshusens gatuplan, vilket ger en funktionsblandning inom kvarteren samt närhet till offentlig och kommersiell service.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god i området. Tvärbanan som går mellan Alvik och Solna har en hållplats strax söder om aktuellt planområde. I närområdet finns även ett tiotal busslinjer, tunnelbana och pendeltåg. En framtida gång- och cykelbro till Sundbyberg innebär en genare väg till service och kommunikationer.

#### 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.

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. Bostads- och förskolegården i Masugnen 7 är skyddad från trafikbuller och gårdarna i Masugnen 5 är delvis skyddade från trafikbuller. Gårdarna ligger i skugga eller delvis skugga större delen av dagen. På Masugnen 7 kommer dock förskolegården, som ges möjlighet att inrymmas i kvarterets nordöstra del, att få goda solljusförhållanden. Det är viktigt att förlägga lekplatser så att det går att få tillgång till solljus.

Förskolegården är särskilt viktig för att säkerställa barnens behov av lek och utevistelse. 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 1100 kvm.

#### Jämställdhet

Planförslaget innebär en förbättrad miljö utifrån jämställdhetsperspektivet, främst gällande trygghet då planen möjliggör en befolkad stadsmiljö med hög entrétäthet och fönster mot gatan. Strandparken ger förutsättningar för samspel och möten.

Nytt tillskott av bebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger också en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö, då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik.

#### Trafik och mobilitet

Cykling inom planområdet kan ske i blandtrafik på lokalgatorna. Förutom gångbanor längs med lokalgatorna planeras för ett gångstråk längs med Bällstaviken. Gång- och cykelpassagen över Karlsbodavägen och Tvärbanan vid Masugnen 8 behålls, men justeras något. Övergången vid plattformarnas norra ändar i höjd med Masugnen 1 bibehålls. Längs Karlsbodavägens västra sida, utanför aktuellt planområde, finns planer för en förbättring av befintlig gång- och cykelbana. I parken mellan Masugnen 5 och 7 finns utrymme för en framtida allmännyttig gång- och cykelbro över Bällstaviken.

Trafikmängderna på lokalgatan längs med spåren bedöms bli i storleksordningen 600 fordon per dygn baserat på antal lägenheter, de verksamheter som kommer att finnas i kvarteren samt det goda kollektivtrafikläget. Trafiken på lokalgatan ner till vattnet bedöms bli mycket liten, eftersom inga viktiga målpunkter kommer att finnas där och garageinfarter endast finns mot lokalgatan längs Tvärbanan. Parkeringstalen, 0,4 för Masugnen 7 och 0,32 för Masugnen 5, är beräknade med tanke på den goda kollektivtrafikförsörjningen till området. Masugnen 5 planerar för mobilitetstjänster för att komplettera det låga bilparkeringsstalet.

### **God offentlig miljö**

#### **Arkitektur och gestaltning**

Planen ger förutsättningar att öka upplevelsen av den offentliga miljön med hjälp av nya kopplingar som minskar områdets barriärer, tillskapande av gröna offentliga rum vid vattnet samt arkitektur som samspelar med omgivande bebyggelse, både befintlig och kommande. 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. I Masugnen 7:s södra hörn vid lokalen, finns en avfasning i entréplan. Lokalen och avfasningen hjälper att skapa en platsbildning mot tvärbanestationen.

#### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Strandparken i planförslaget är ett offentligt rum som möjliggör rekreation och utevistelse. Strandparken kommer att fylla en viktig funktion för hela Mariehäll och Ulvsunda industriområde vad gäller grönska, rörelsestråk, vistelse och vattenkontakt.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### **Grön och vattennära stad**

Dagvattnet föreslås även fortsättningsvis ledas till recipienten Bällstaviken. Istället för att som idag koppla tak och hårdgjorda ytor direkt till ledningar föreslås en systemlösning. Den föreslagna systemlösningen bygger på åtgärder som både har en renande och fördröjande förmåga. Samtliga föreslagna åtgärder är i linje med Stockholms stads dagvattenpolicy och åtgärdsnivå. Fastigheterna saknar eller har mycket liten förgårdsmark, vilket innebär att dagvattenhanteringen måste ske på innergårdarna. Då tak-, gårds- och gatuvattnet leds via trädgröpar, växtbäddar och makadamdiken kan transporten av näringsämnen och tungmetaller förväntas sjunka jämfört med dagens förhållanden

Området hyser inga höga naturvärden. De befintliga träden vid strandkanten bevaras så långt det är möjligt, då de bidrar till naturvärdena och områdets gröna karaktär. Strandparken kompletteras med mer växtlighet där behov finns. Den biologiska mångfalden bedöms inte påverkas negativt.

Allmänhetens tillgänglighet till stranden förbättras då planen möjliggör en allmän strandpark med strandpromenad längs Bällstaviken som förbinds med omkringliggande områden. Fler människor kommer att använda området än tidigare. Samtidigt medför det en risk för ökad nedskräpning i strandzonen och i vattendraget. Enligt planförslaget får en bro anläggas i mitten av planområdet. En kort strandsträcka kommer att skuggas av en bro istället för av träd. Ur naturvärdessynpunkt är det bra om en vegetationsklädd strandremsa blir kvar under bron så att djur som rör sig utmed strandkanten kan komma förbi. I så fall blir de negativa effekterna av en smal bro försumbara, medan tillgängligheten ökar markant.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Möjligheten att nå miljö kvalitetsnormen för vattenområdet Mälaren-Ulvsundasjön beror på de sammantagna åtgärderna i hela tillrinningsområdet. Planområdet är en mycket liten del av tillrinningsområdet. Planförslaget för Masugnen 5 och 7 innebär att mängden föroreningar i dagvattnet minskar, vilket bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte påverkas negativt eller kan uppnås. När siktdjupet förbättras kan det bli mer bottenvegetation och bättre förutsättningar för fiskrekrytering.

Detaljplanen innebär ingen försämring av statusen för svämplanet idag, eftersom hela området utgörs av hårdgjorda eller modifierade ytor. De hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna kan knappast förbättras. Däremot kan den förändrade markanvändningen förbättra de biologiska kvalitetsfaktorerna samt den övergripande ekologiska statusen.

Den östra delen av planområdet riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer i Mälaren. Höjdsättning av området har samordnats med planeringen för Bällsta hamn. Risker för översvämning vid kraftiga skyfall ökar inte till intilliggande områden, varken norrut eller söderut. Planbestämmelserna som finns om lägsta nivå för entréer, garageangöring och öppningar i byggnader är +2,7 m över nollplanet. Vattentäta konstruktioner ska användas upp till +2,7 meter över nollplanet. Föreslagen lösning innebär en avvikelse från Länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå på +2,7 meter över stadens nollplan. En

avvägning har gjorts mellan översvämningsrisk, avrinning för dagvatten, tillgänglighet samt Tvärbanan.

Masugnen 5 och 7 utsätts för buller från väg-, spår-, mark- och flygbuller. Men då allt buller kommer från samma håll är det möjligt att skapa en tyst sida som är tyst för alla bullertyper. Den totala ekvivalenta ljudnivån från väg-, spår, mark- och flygbuller kommer att domineras av ljudnivån från Karlsbodavägen för både Masugnen 5 och 7. Då olika trafikslag har olika frekvensinnehåll är det troligt att det kommer vara möjligt att urskilja spårvagns- och flygplanspassager samt till viss del även markbuller. Uppfyllandet av infrastrukturpropositionen 1996/97:53 krav samt med avstegsfall B säkerställs med flera planbestämmelser, såsom att balkonger i bullerutsatta lägen ska förses med tätt balkongräcke. Bestämmelserna reglerar även att stomljud inte överstiger godkända nivåer vid tågpassage samt att byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivåer inom bostäder hålls inom godkända nivåer.

Undersökningar av mark, grundvatten, porgas och sediment vid Masugnen 5 och 7 visar att det är möjligt att ställa om fastigheterna till bostadsändamål, men att vissa riskreducerande åtgärder behöver utföras, dock endast med avseende på tungmetaller, främst bly, i fyllnadsmaterial. Riskreduktionen bedöms nödvändig ur ett hälsoperspektiv, där åtgärderna bör fokusera på att minimera exponeringen för aktuella föroreningar. Konsekvenserna av planförslaget blir positiva då markföroreningar kommer att tas bort inom kvarteretsmark i samband med teknisk schakt för husbyggnation. För bostadskvarteren ska riktvärden för känslig markanvändning klaras. Riskreducerande åtgärder kopplat till markföroreningarna inom den blivande parkmarken kommer också att krävas. Åtgärderna medför avsevärt mindre risk för negativ påverkan på människor och miljö, vilket är en positiv konsekvens av planförslaget.

En riskbedömning har utförts med avseende på klorerade lösningsmedel (CVOC) i grundvattnet i moränen. Av riskbedömningen framgår att föroreningen bestående av CVOC inte utgör någon begränsning för den planerade ändringen av markanvändning från industrimark till bostäder. Inga ökade hälsorisker för boende kommer uppstå. En ändring av markanvändningen kommer vidare inte medföra några hinder för en framtida sanering av källområdet eftersom det är beläget utanför Masugnen 5 och 7.

Planerad bebyggelse innebär att ytterligare last tillförs inom fastigheten. Planerade byggnader utgör inget problem ur stabilitetssynpunkt om de grundläggs på fast botten med exempelvis



pålar/ på avsprängt berg. Vid rätt utförande av planerade uppfyllnader kommer stabiliteten inte att försämrats till följd av grundläggningen. Den nya ombyggda Slussen kommer att innebära ännu stabilare vattenstånd med lägre högvattenvattenstånd i Bällstaviken, vilket även innebär stabilare grundvattennivå/portryck och lägre skredrisk inom fastigheten än i dag.

I genomförd riskanalys identifierades riskkällor med två olycksscenarier: urspårning från Tvärbanan och Ekesiöös hantering av brandfarlig vara. Sannolikheten för urspårning är mycket låg. Ekesiöös verksamhet har flyttat och överlämning av fastigheten till staden har skett. Utifrån genomförd riskanalys bedöms inte identifierade risker innebära någon betydande påverkan på det aktuella planområdet.

En övergripande solstudie har gjorts för den föreslagna bebyggelsen i Bällsta hamn. Solstudien visar att det kommer att vara goda ljusförhållanden på strandparken, entréparken och övriga allmänna ytor. Mängden solljus kommer att vara begränsat på innergårdarna både på Masugnen 5 och 7. På Masugnen 7 kommer dock förskolegården som ligger i kvarterets nordöstra del att få goda solljusförhållanden. Öppningen i kvartersstrukturens sydvästra del bidrar till att släppa in ljus och öka antalet soltimmar på innergården. På eftermiddagen vår- och höstdagjämning, vid klockan 15.00 och 16.00, påverkas strandområdet och tre av husen på Sundbybergs sida av Bällstaviken av den planerade bebyggelsens skuggning. Bebyggelsens utformning innebär att skuggorna vandrar och tillåter solljus att nå fram till Sundbybergs strandområde även under vår- och höstdagjämningen.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet har genomfört med normalt planförfarande enligt plan- och bygglag (2010:900). Detaljplanen var på samråd 14 juni – 4 augusti 2016. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 20 juni 2016.

Planförslaget kompletterades efter samråd med en miljökonsekvensbeskrivning, som var ute på samråd 12 juni – 24 juli 2018. Syftet med miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning är att integrera miljöaspekter i planprocessen och de beslut som rör detaljplanen.

Planförslaget och miljökonsekvensbeskrivningen ställdes ut för granskning 26 september – 24 oktober 2018.

**Samlade synpunkter**

Under samråd inkom 38 yttranden. Flertalet remissinstanser var negativa till planförslaget och framförde synpunkter i sak, framför allt vad gällde risk, säkerhet och byggnadshöjd. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskade att byggnadernas höjd sänks och att gång- och cykelbron blir byggd. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet studerades följande frågor i det fortsatta planarbetet:

- planförslagets exploateringsgrad
- påverkan på stads- och landskapsbild
- skuggning och ljusförhållanden
- storlek på förskolegård
- andel friyta
- trafik
- buller
- risk
- dagvattenhantering
- naturvärden
- strandskydd i vattnet
- miljökvalitetsnormer
- översvämningsrisk
- geoteknik
- markföroreningar

Kontoret föreslog efter samrådet att ett nytt bebyggelseförslag skulle tas fram, där exploateringsgraden och byggnadshöjderna minskades för en bättre anpassning till områdets övergripande stads- och landskapsbild samt för att minska skuggningen av strandpromenader, parker och gårdar.

Under utställning för granskning inkom 14 yttranden. Flertalet remissinstanser var positiva till planförslaget, men Trafikförvaltningen, Länsstyrelsen och några boende i Sundbyberg var negativa till planförslaget. Länsstyrelsen har haft synpunkter på att strandskydd avses upphävas inom parkmark, markföroreningar som påträffats inom Archimedes 1, geoteknik, bullerberäkningar och miljökonsekvensbeskrivningen. Trafikförvaltningen har inkommit med synpunkter rörande plankorsningens utformning och signalreglering samt bullerberäkningarna gällande Tvärbanan. De sakägare som framfört synpunkter önskade att byggnadernas höjd sänks samt att plankorsningens utformning vid Tvärbanan tydliggörs.

Andra yttranden som har kommit in är önskemål om större förskola, större friyta för förskolebarn, önskemål om hyreslägenheter, LSS-lägenheter och högre parkeringstal.

Synpunkterna som framförts under samrådet och utställningen som ej har blivit tillgodosedda är:

- Fler avdelningar på förskolan
- Större friyta än 15 kvm för förskolebarn
- Säkerställande av hyreslägenheter
- LSS-lägenheter
- Högre parkeringstal
- Ytterligare sänkning av bebyggelsens höjd
- Detaljerad utformning av plankorsningen vid Tvärbanan

#### Revidering efter utställning

Kontoret bedömer att inkomna synpunkter under utställning föranleder följande förändringar av planförslaget inför antagande: Plankartan kompletteras med mer preciserade bestämmelser om geoteknik och GATA. Utredningar om buller, trafik, markmiljö har reviderats. Planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivning har uppdaterats och förtydligats utifrån de reviderade utredningarna. Solstudier redovisas tydligare i planbeskrivningen. Miljökonsekvensbeskrivningen har även kompletterats med ett avsnitt om strandskydd under övriga miljöaspekter.

I övrigt görs mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Eftersom revideringarna av planhandlingarna är av redaktionell karaktär och inte påverkar planförslaget behöver förslaget inte ställas ut för granskning på nytt.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 8 september 2011 startpromemoria för planläggning för Masugnen 5 och 7. Stadsbyggnadsnämnden fattade då beslut enligt M, S, FP, C och KD förslag att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Stadsbyggnadsnämnden konstaterar att förslaget har en god grundidé, men det bör i detta skede prövas om byggnadshöjden i hela eller delar av kvarteren kan justeras uppåt så att fler eller större lägenheter kan inrymmas. Den tillkommande bebyggelsen kommer att dra nytta av den förstärkning av lokaltrafiken som utbyggnaden av Tvärbanan innebär. Då Karlsbodavägen i framtiden kommer att få en betydligt mer klassiskt urban karaktär är det viktigt att planera in levande bottenvåningar. Sådana innebär dels att goda förutsättningar för lättillgängliga varor och tjänster skapas, men även möjligheter för restauranger, kaféer, pubar och liknande att etableras, något som skapar liv i området också kvällstid.

Stadsbyggnadsnämnden tog den 14 december 2017 ställning till redovisning av plansamråd och beslutade om fortsatt arbete inför utställning med ett nytt planförslag.

### **Behovsbedömning**

Stockholms stad bedömde efter plansamrådet att detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan och beslutade att en miljöbedömning därför behövde göras. Planförslaget har efter samråd kompletterats med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som varit på samråd. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret och har samråtts med länsstyrelsen.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med JM och Skanska för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret bedömer att den övergripande planeringsinriktningen och strukturen i planförslaget överensstämmer med stadens strategiska planering och intentionerna i översiktsplanen, vilken bland annat pekar på stadens behov av bostäder.

Förslaget möjliggör ett viktigt tillskott på bostäder i ett område i omvandling från verksamhetsområde till en ny funktionsblandad stadsdel med flera stadskvaliteter innehållande både arbete, bostäder och fritid. Planförslaget bidrar till att området får en levande stadsmiljö med en strandpark, som kan utvecklas till en del av en planerad sammanhängande strandpromenad längs Bällstaviken. Utvecklingen av strandpromenaden är positiv för stadsdelen Mariehäll/Ulvsunda industriområde, som idag har brist på grön- och rekreationsytor. Strandparkens utformning kan även bidra till att ekosystemtjänster, så som habitat, biologisk mångfald, klimatanpassning och/eller pollinering skapas eller stärks.

Planområdets direkta närhet till tvärbanan är mycket positiv, men skapar även svårigheter i och med nödvändiga korsningspunkter. Det är kontorets bedömning att den föreslagna plankorsningen och lokalgatans påverkan på Tvärbanans spårtrafik kan hanteras i projektering och genomförande. Detaljplanen möjliggör för viss justering av korsningens läge och utbredning, då den föreslagna lokalgatan är allmän gata.

Den föreslagna bebyggelsens skuggning på Sundbybergs sida av Bällstaviken har minskat sedan planförslaget omarbetats efter samråd vad gäller struktur och höjd. Endast på eftermiddagen vid vår- och höstdagjämning påverkas strandområdet och tre av husen. Bebyggelsens utformning innebär att skuggorna vandrar och tillåter solljus att nå fram till Sundbybergs strandområde även under vår- och höstdagjämningen.

Antalet avdelningar i den föreslagna förskolan uppfyller det behov av förskoleplatser som projektet alstrar. En förskola med fler avdelningar bedöms inte få plats på planförslagens fastigheter om en lämplig förskolegård ska uppnås, eftersom fastigheternas yta är begränsad mellan tvärbana och Bällstaviken. Kontoret har prioriterat en allmänt tillgänglig strandpark framför utökad kvartersmark. Möjlighet finns att göra förskolegården större då hela gården i Masugnen 7 har en flexibel användningsbestämmelse och planbestämmelsen är utformad så att den anger minsta totalyta om 1100 kvm friyta.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan det starka allmänna intresset av bostäder, förskola, ökad trygghet, park och påverkan på enskilda intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

**SLUT**