

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

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Masugnen 5 och 7 i stadsdelarna Mariehäll och Ulvsunda Industriområde (cirka 400 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Nytt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stad med cirka 400 lägenheter, lokaler i bottenvåning och förskola. Syftet är också att tillgängliggöra strandområdet och Ballstaviken för allmänheten genom en sammanhängande strandpark med gångstråk. JM och Skanska är exploatörer. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. I samrådsförslaget föreslogs 400 lägenheter.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-06-14 – 2016-08-04. Under samrådet har 38 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller risk, säkerhet och byggnadshöjd. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnadernas höjd sänks och att gång- och cykelbron blir byggd.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet studeras följande frågor i det fortsatta planarbetet:

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Samrådsredogörelse PUL*

- 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 föreslår ett nytt bebyggelseförslag, där exploateringsgraden och byggnadshöjderna minskas för en bättre anpassning till områdets övergripande stads- och landskapsbild samt för att minska skuggningen av strandpromenader, parker och gårdar. Ett nytt bebyggelseförslag bör utgå från det som kontoret föreslog i start-PM, 315 lägenheter, behandlat i stadsbyggnadsnämnden 8 september 2011.

Det nya bebyggelseförslaget utgår från ett antal stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper. Det nya förslaget innebär för Masugnen 7 en halvsluten kvartersbebyggelse i 6 till 8 våningar, med möjlighet att punktvis gå upp till 10 våningar. För Masugnen 5 innebär förslaget en sammanlänkad punkthusbebyggelse med 8+2 våningar. Masugnen 5 och 7 är en del i utvecklingen av Ulvsunda industriområde och ska vara en förmedlande länk mellan punkthusstrukturen i norr och den kommande kvartersstrukturen i söder.

Målet är att förskolegården utvidgas och görs större. Utbredningen av de föreslagna bryggorna ses över för att minska påverkan inom strandskyddat område och på miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen inte tillgodoser riksintresset för Bromma flygplats, att miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser och att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen

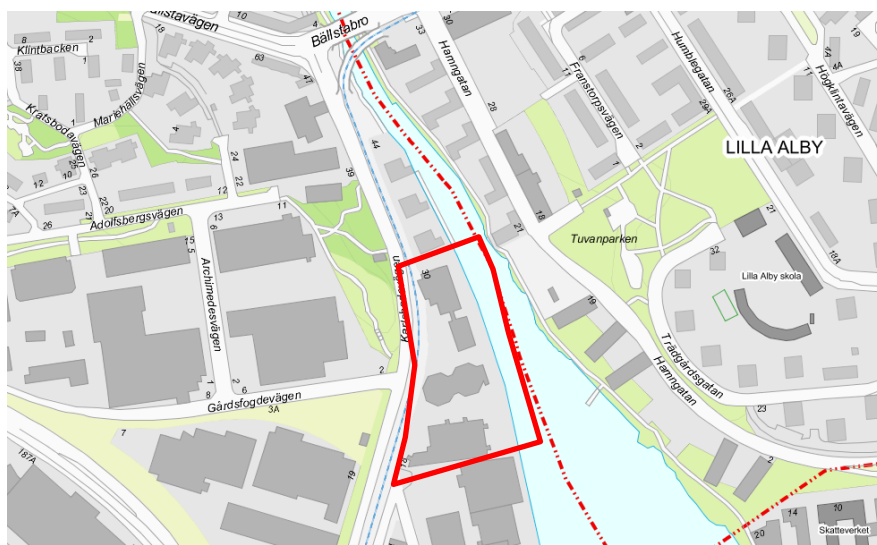
komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.
Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen konstaterar även att ett flertal utredningar har gjorts till detaljplaneskedet. Utifrån att flera frågor kvarstår kring markens lämplighet och eventuell påverkan av kommande planering, bl.a. gällande MKN vatten, geoteknik, buller och markföroreningar anser Länsstyrelsen, utifrån aktuellt underlag att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Av de andra inkomna synpunkterna på förslaget på Masugnen 5 och 7 är det tre åsikter som är mycket frekventa. Dessa gäller att byggnaderna är för höga, att motstående sida av Bällstaviken kommer att skuggas och att det är viktigt att återuppta planerna på gång- och cykelbron som för tillfället skjutits på framtiden. Utöver dessa har även vikten av övergripande områdesplanering, hänsyn till stadsbilden, trafiklösningarna och bristen på grönområden påtalats.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna ska omhändertas och studeras vidare i det fortsatta arbetet med ett nytt bebyggelseförslag och att en ny behovsbedömning av miljöbedömning behöver göras med anledning av de synpunkter Länsstyrelsen har framfört.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av plansamrådet.



Planområdet för Masugnen 5 och 7 beläget i Mariehäll/Ulvsunda industriområde mellan Karlsbodavägen och Bällstaviken markerat med rött.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stad med cirka 400 bostäder, lokaler i bottenvåning och förskola. Syftet är också att tillgängliggöra strandområdet och Bällstaviken för allmänheten genom en sammanhängande strandpark med gångstråk.

Kopplingarna till omkringliggande stadsdelar stärks för att skapa en mer integrerad och tryggare stadsdel. Mark reserveras även för en gång- och cykelbro över Bällstaviken.

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

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

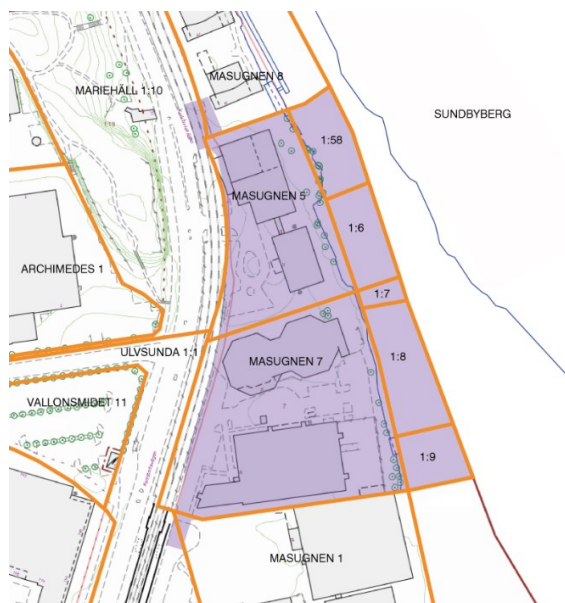
Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls södra del, angränsande till den norra delen av Ulvsunda industriområde, mellan Bällstaviken och Karlsbodavägen med Tvärbanan. Inom planområdet finns kontors- och verksamhetsbyggnader.

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

Markägoförhållanden

Fastigheten Masugnen 5 ägs av Roche Diagnostics Scandinavia AB och fastigheten Masugnen 7 ägs av JM. Fastigheten Masugnen 8 ägs av BRF Bällstavik. Vattenfastigheten Masugnen 1:58 ägs av Roche Diagnostics Scandinavia AB.

Vattenfastigheten Masugnen 1:6 ägs av Stena Metall AB och vattenfastigheterna Masugnen 1:7, 1:8, 1:9 ägs av Lambertsson (PEAB).



*Karta med fastighetsgränser
och planområdet.*

Tidigare ställningstaganden

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

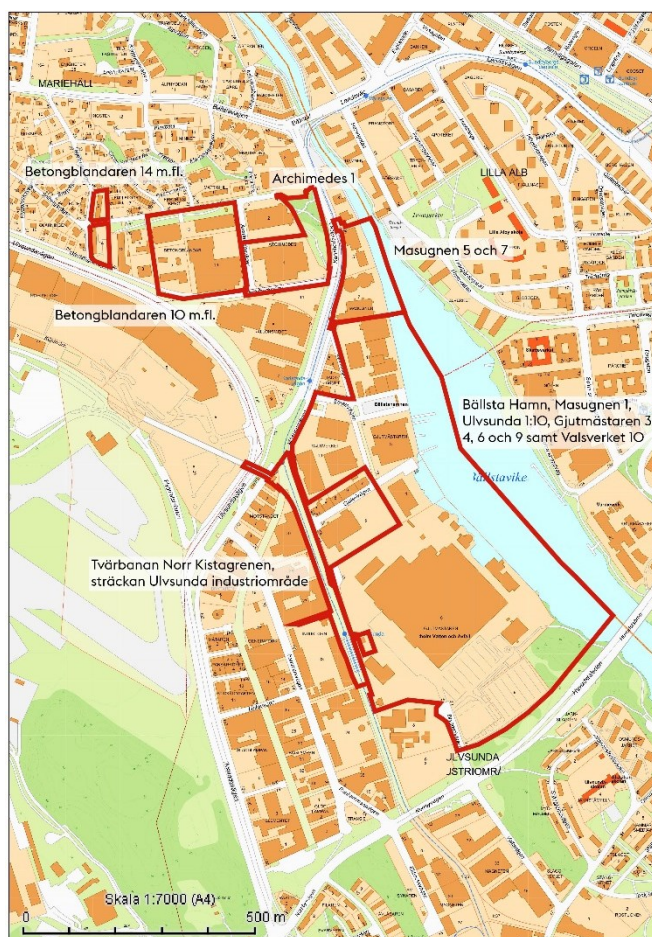
Södra Mariehäll och Ulvsunda industriområde avses utvecklas med vattennära bostadsbebyggelse och goda offentliga miljöer. En ny tät bebyggelse med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder främst i områdena närmast Bällstaviken förutsätter en större omvandling av dagens storskaliga och otydliga stadsstruktur.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

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

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och strategier.

I förslag till ny översiktsplan är aktuellt planområde markerat som stadsutvecklingsområde-omvandling med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Det är ett område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att

utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning. I området mellan Ulvsunda industriområde och Mariehäll kan Karlsbodavägen fortsätta att utvecklas med ny blandad bebyggelse. Här finns även goda förutsättningar för en sammanhängande ny strandpromenad längs Bällstaviken.



Rödmarkerade områden visar fastigheter med positivt planbesked /pågående planarbete.

Riksintresse

Planområdet ligger nära riksintresset Stockholm Bromma flygplats, som har influensområden avseende flyghinder och flygbuller, det vill säga flygplatsen begränsar möjligheterna att bygga i närområdet.

Gällande detaljplan

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

som inte får bebyggas samt mark som får bebyggas med uthus och carport.

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



Planområdet för Masugnen 5 och 7 i Mariefält/ Ulvsunda industriområde markerat med rött.

Samrådsförslaget

Bebyggelse

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

Samrådsförslaget omfattar cirka 400 bostäder, varav 120 på Masugnen 5 och 280 på Masugnen 7. Bruttoarea ovan mark är totalt 40 113 kvm, varav 11 200 kvm på Masugnen 5 och 28 913 kvm på Masugnen 7.

På båda fastigheterna görs det möjligt, och delvis ställs det krav på, lokaler i bottenvåningar. På Masugnen 7 planeras en förskola med fyra avdelningar. Förskolegården föreslås bli cirka 900 kvm.

Bebyggelse Masugnen 5

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

Masugnen 7 en höjdrygg med tydlig siluett på ömse sidor om parken mellan kvarteren.

Mellan bostadshusen mot gatan föreslås lägre byggnader i två våningar och mot strandparken tillbyggnader i en våning. Dessa ger en mänsklig skala. Husen förhåller sig fritt till Karlsbodavägen. Punkthustypologin skapar öppningar mellan husen som ger en kontakt mellan gata, gård, strandpromenad och vattenrum.

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



Situationsplan för Masugnen 5 och 7 med föreslagen bebyggelse i samrådsskedet. Romerska siffror anger våningsantal. Pilarna markerar entréerna. ÅWL arkitekter.

Bebyggelse Masugnen 7

Bebyggelsen i samrådsförslaget utgörs av fem bostadshus i varierande höjd på ett överbyggt garage i två våningar. Tre högre punkthus utmed Karlsbodavägen och två lägre punkthus mot Bällstaviken med mindre, kompletterande byggnader mot gata. Husen vinklas mot Karlsbodavägens kurvatur.

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

Punkthustypologin medför att kvarteret får en tydlig siluett. I bottenvåningarna finns möjlighet att anordna verksamheter i lokaler. Bostadshusen i Masugnen 7 består var och en av två sammankopplade huskroppar som visuellt åtskiljs av olika höjd och fasadmateriäl.

Park och gångstråk

Planen möjliggör en sammanhängande, allmänt tillgänglig strandpark med gångstråk längs Bällstaviken. Strandparken fyller en viktig funktion för hela Mariehäll och Ulvsunda industriområde vad gäller grönska, rörelsestråk, vistelse och vattenkontakt. Gångstråket ansluter till Masugnen 8 norrut och söderut till Bällstahamnen.

I samrådsförslaget kompletteras en 2,5 meter bred gångväg med bryggor längs norra strandkanten för att skapa en större vistelseyta och en närhet till vattnet. I den norra delen ges strandparken en mer grön och intim karaktär medan den i södra delen öppnas upp mot Bällstaviken. Strandparken får tre entréer med möjlighet till vistelse och bryggor som erbjuder utblickar.

Gator och trafik

Samrådsförslaget innebär att en ny gata anläggs parallellt med Tvärbanan och Karlsbodavägen. Gatan ansluter i söder till befintlig gata vid Masugnen 1. I norr ansluter gatan till Karlsbodavägen vid Masugnen 8.

Befintlig infart till Masugnen 5 och 8 blir en korsning mellan lokalgatan och Karlsbodavägen. Dagens öppna asfaltsyta minskas och smalnas av för att få en tydlig gatukaraktär. På så sätt blir korsningen mer överblickbar och enklare att orientera sig i. Befintlig anslutning för bil över spårvägen vid Karlsbodavägen 30 stängs. Befintliga gång- och cykelpassager över Karlsbodavägen behålls.

Parallellt med fastighetsgränsen mellan Masugnen 1 och 7 planeras en gata på kvartersmark för att möjliggöra angöring till garage och gård för Masugnen 7. Gatan föreslås bli en återvändsgata med vändplan på gården. Kvartersgatan planläggs med x-område, vilket innebär att den är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelbro

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

Parkering och angöring

Parkeringstal för cykel i Masugnen 5 och 7 föreslås vara 3 per 100 kvm BTA.

Bilparkering föreslås ske i parkeringsgarage under byggnaderna och bostadsgårdarna. Parkeringsgaragen angörs från lokalgatan för Masugnen 5 och från kvartersgatan för Masugnen 7.

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

Längs lokalgatan föreslås 12 angöringsplatser i kantstensläge. Dessa syftar främst till att betjäna verksamheter i kvarteret. En parkeringsplats för bilpool med 6 platser föreslås med infart från kvartersgatan. Angöring, inklusive varuleveranser, till förskolan föreslås ske på lokalgatans angöringsyta. Detta gäller även sophämtningen.

Dagvatten

Dagvattnet föreslås även fortsättningsvis ledas till recipienten Bällstaviken. Istället för att som idag koppla tak och hårdgjorda ytor direkt på ledningar föreslås en systemlösning. Den syftar till att öka andelen ytor som via växtupptag eller infiltration kan fördröja vattnet. Vatten från de ytor som måste vara hårdgjorda föreslås ledas via andra genomsläppliga eller fördröjande ytor innan det når en ledning.

Samrådsförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Strandskydd

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

angeläget intresse och bedöms väga tyngre än strandskyddet i denna del.

Naturmiljö

De befintliga träden vid strandkanten föreslås behållas i den utsträckning det var möjligt då de bidrar till områdets karaktär. Området hyser inga höga naturvärden. Sammantaget bedöms den förstärkta strandparken samt den föreslagna parken mellan fastigheterna medföra positiva konsekvenser för områdets naturmiljö.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

Landskapsbild och stadsbild

Omvandlingen av Ulvsunda industriområde från renodlat verksamhetsområde till en blandad stad med bostäder och verksamheter kommer att innebära stora förändringar i landskaps- och stadsbilden. Staden bedömer att den föreslagna bebyggelsen om 8 till 16 våningar skulle komma att dominera stadsbilden mot strandparken, Bällstaviken och Sundbyberg. De föreslagna byggnaderna har högre byggnadsvolymer än intilliggande flerfamiljshus på 7 våningar, befintlig bebyggelse på Sundbybergs sida av Bällstaviken och framtida bebyggelse i Ulvsunda industriområde.

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

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Samrådsförslaget medför en stor förändring av kvarteret där ändrad användning från kontor till tät och hög bostadsmiljö utgör den största förändringen. Den föreslagna bebyggelsen innebär att de befintliga kontorshusen rivs.

Buller

Alla lägenheter på Masugnen 7 bedöms uppfylla Stockholms läns riktvärden för trafikbuller om typplanerna för respektive hus

bibehålls. Bullerberäkningarna visar att lägenheter tillhörande Masugnen 5 som vetter mot Karlsbodavägen, inte uppfyller riktvärden utan bullerskyddande åtgärder.

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde för flygbuller och markbuller med ekvivalent ljudnivå på 50 – 55 dB(A) enligt trafikprognos 2038. Det innebär att riktvärdet för FBN som är 55 dBA klaras.

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

Vid tidpunkten inför samråd bedömdes Masugnen 5 och 7 ligga i ett område där ljudnivån från markbuller var lägre än 45 dB(A). Det bedömdes att Masugnen 5 och 7 innehöll riktlinjer för markbuller (industribuller).

Översvämningsrisker

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

Planbestämmelser infördes om lägsta nivå för färdigt golv för bostäder, förskola och lokaler om +2,7 meter över nollplanet samt vattentäta konstruktioner upp till +2,0 meter. I förslaget finns garageinfart och ingångar till bostadshus under +2,7. Föreslagen lösning innebär en avvikelse från Länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå på +2,7 meter över stadens nollplan. En avvägning gjordes mellan översvämningsrisk och möjlighet att på ett bra sätt ta upp nivåskillnader i förhållande till Tvärbanan och strandparken.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier som gjordes för föreslagen bebyggelse visar att bostäder och torg på Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 skuggas på förmiddagen. På eftermiddagen skuggas merparten av strandparken och delar av den nyanlagda parken och bostäder i Sundbyberg.

Skuggningen av bostadsgårdar och förskolegårdar innebär att de till större delen ligger i skugga mellan kl 9 och 17. Gårdar på Masugnen 7 är mer utsatta för skugga än gårdar på Masugnen 5.

Konsekvenser för barn

Gårdarna är delvis skyddade från trafikbuller. Eftersom gårdarna ligger i skugga eller delvis skugga större delen av dagen är det viktigt att förlägga lekplatser så att det går att få tillgång till både solljus och skugga.

Förskolegården är särskilt viktig för att säkerställa barnens behov av lek och utevistelse. I samrådsförslaget uppnås 11,25 kvadratmeter per barn. Friytans totala storlek har betydelse för att den ska kunna rymma de kvaliteter som behövs för en fullgod lekmiljö. Förslaget innebär en förskolegård om totalt 900 kvm. Det är också angeläget att säkerställa tillräckligt med solljus på förskolegården.

Planprocess

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 8 september 2011 startpromemoria för planläggning för Masugnen 5 och 7.

Detaljplanearbetet har vilat sedan 2014 i väntan på planbeställarens beslut om fortsatt planarbete, men återupptogs hösten 2015.

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-06-14 – 2016-08-04. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Alviks Bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och öppet hus publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma Sundbyberg tisdagen den 14 juni 2016. Öppet hus hölls den 20 juni kl. 16.00–19.00 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset.

Under samrådet har 38 yttranden inkommit. Av de inkomna synpunkterna under samrådet om planförslaget för Masugnen 5 och 7 är de allvarligaste de som Länsstyrelsen framför.

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen inte tillgodoser riksintresset för Bromma flygplats, att miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser och att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen konstaterar även att ett flertal utredningar har gjorts i detaljplaneskedet. Utifrån att flera frågor kvarstår kring markens lämplighet och eventuell påverkan av kommande planering, bl.a. gällande MKN-vatten, geoteknik, buller och markföroreningar anser Länsstyrelsen, utifrån aktuellt underlag att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bland de andra inkomna synpunkterna på samrådsförslaget är det tre åsikter som är mycket frekventa. Dessa gäller att byggnaderna är för höga, att motstående sida av Bällstaviken kommer att skuggas och att det är viktigt att återuppta planerna på gång- och cykelbron som för tillfället skjuts på framtiden. Utöver dessa har även vikten av övergripande områdesplanering, hänsyn till stadsbilden, trafiklösningarna och bristen på grönområden påtalats.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna ska omhändertas och studeras vidare i det fortsatta arbetet med ett nytt bebyggelseförslag och att en ny behovsbedömning av miljöbedömning behöver göras med anledning av de synpunkter Länsstyrelsen har framfört.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan behovet av nya bostäder, påverkan på stads- och landskapsbild, andelen friyta, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, risk för översvämning från Bällstaviken, behov av goda ljusförhållanden och större förskolegård identifierats.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor studerats vidare eller kommer att studeras vidare:

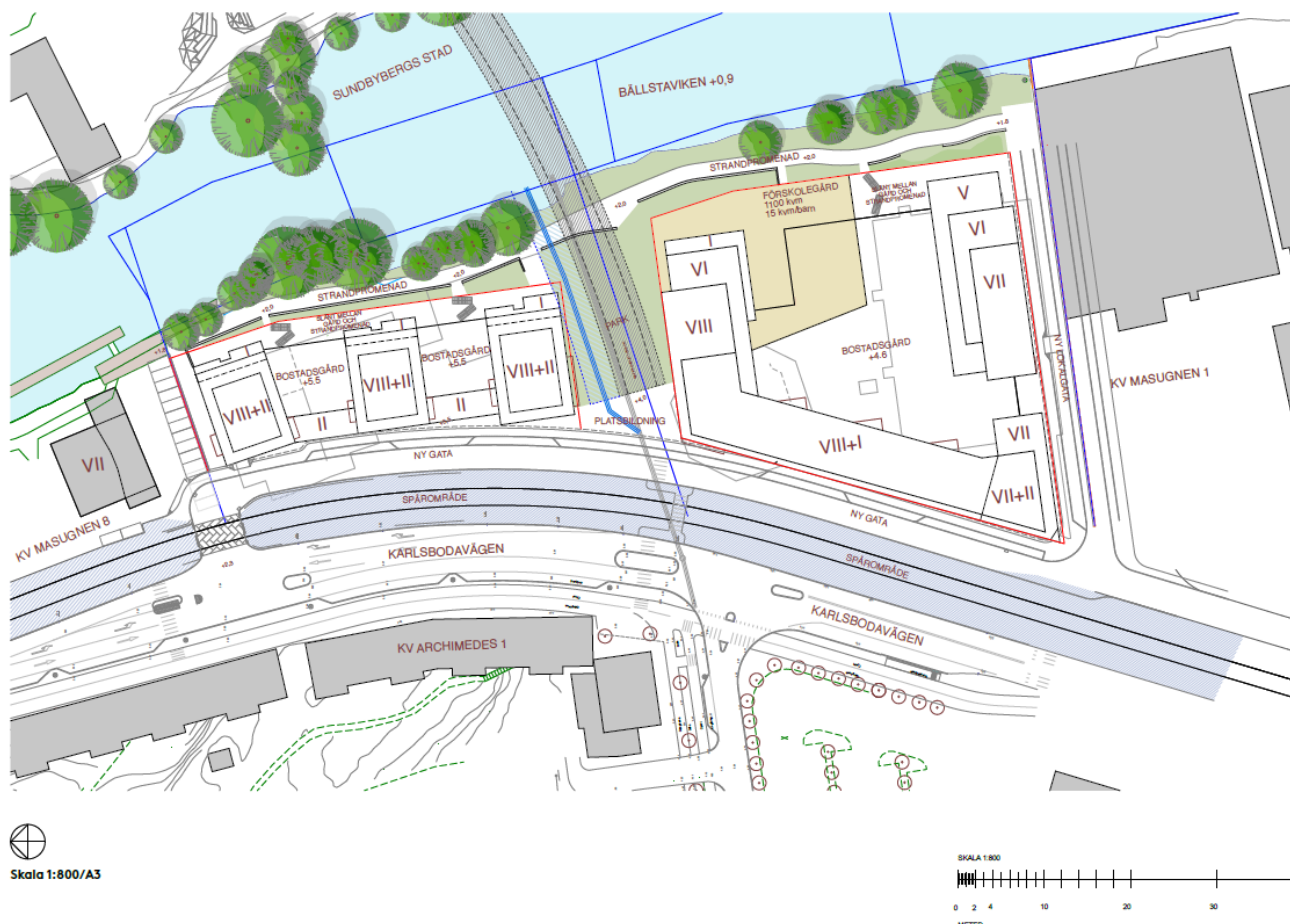
- planförslagets exploateringsgrad
- påverkan på stads- och landskapsbild
- skuggning och ljusförhållanden
- storlek på förskolegård
- andel friyta
- trafik
- buller
- risk
- dagvattenhantering

- naturvärden
- strandskydd i vattnet
- miljö kvalitetsnormer
- översvämningsrisk
- geoteknik
- markföroreningar

Nytt bebyggelseförslag

Stadsbyggnadskontoret föreslår ett nytt bebyggelseförslag, där exploateringsgraden och byggnadshöjderna minskas. En högre exploateringsgrad med cirka 400 lägenheter har prövats under planarbetet för bebyggelse både i kvartersstruktur respektive punkthustypologi. Ett nytt bebyggelseförslag bör utgå från det som föreslogs i start-PM, 315 lägenheter, för en bättre anpassning till områdets övergripande stads- och landskapsbild samt för att minska skuggningen av strandpromenader, parker och gårdar.

Det nya förslaget innebär för Masugnen 7 en halvsluten kvartersbebyggelse i 6 till 8 våningar, med möjlighet att punktvis gå upp till 10 våningar. För Masugnen 5 innebär förslaget en sammanlänkad punkthusbebyggelse med 8+2 våningar.

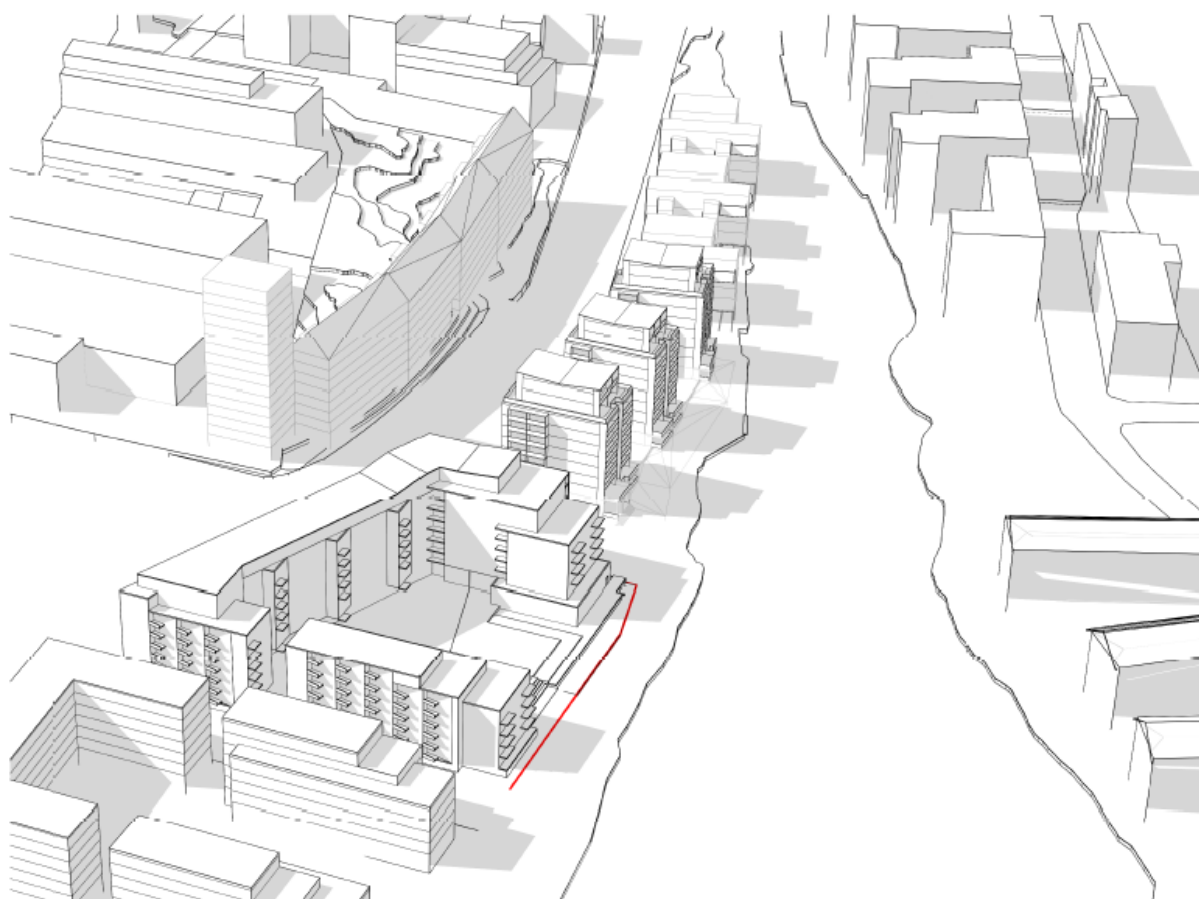


Skiss över det nya bebyggelseförslaget. Masugnen 5 till vänster och Masugnen 7 till höger.

Målet är att förskolegården utvidgas och görs större. Utbredningen av de föreslagna bryggorna ses över för att minska påverkan inom strandskyddat område och på miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

Inför samrådet gjorde staden en bedömning att planen inte antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram.

Miljöaspekterna har lyfts i planbeskrivningen. Staden har utifrån samrådsyttranden från bland annat Länsstyrelsen, gjort en ny behovsbedömning av MKB som innebär att en MKB ska tas fram och avgränsas till miljökvalitetsnormer för vatten, geoteknik, buller och markföroreningar. Framtagande av MKB kommer att ske parallellt med arbetet att revidera detaljplanen inför granskning. Samråd om MKB kommer att ske inför granskning av detaljplanen.



Volymskiss (under arbete) som visar det nya bebyggelseförslaget. Vy från sydöst.

**Det nya förslaget utgår från följande stadsbyggnads- och
gestaltungsprinciper:****Allmän plats:**

- En i huvudsak 20 meter bred strandpark längs Bällstaviken och förbindelser till den, sammanlänkar området med angränsande områden och ökar tillgängligheten till och skapar vistelseytor vid vattnet.
- Strandparken ska vara identitetsbärande, samspela med bebyggelsen och utgöra ett viktigt offentligt rum.
- Strandparken utvecklas med utgångspunkt från sin befintliga karaktär. Träd längs stranden bevaras, alternativt nyplanteras.
- I Gårdsfogdevägens förlängning skapas ett stråk som bjuder in till strandpromenaden. En möjlighet skapas för en framtida gång- och cykelbro till Sundbyberg.
- Offentliga ytor som gator och parker, samt fasader som angränsar och definierar de offentliga ytorna ska bidra till upplevelserika miljöer. Exempelvis är Karlsbodavägens hållplats för Tvärbanan en viktig målpunkt. Vid denna är en hög ambition gällande bebyggelsens utformning särskilt viktig. Här, liksom vid övriga hållplatser inom Ulvsundas utvecklingsområde, föreslås platsbildningar för att möjliggöra aktiva stadsrum och mötesplatser.

Byggnadernas innehåll och placering:

- En funktionsintegrerad bebyggelse med boende, offentlig service och lokaler i bottenvåningar mot gata för att levandegöra stadsrummet.
- Byggnaderna placeras och orienteras för att rama in gaturummet. Byggnaderna tydliggör gränsen mellan allmän plats och privat mark.
- Mellan kvarteren skapas utblickar mot Bällstaviken.
- Kvarteren öppnar sig mot vattnet.

Byggnadernas volymer:

- Byggnaderna ska bilda en sammanhängande siluett mot vattenrummet och Karlsbodavägen som förhåller sig till befintlig bebyggelse i Mariehäll/Ulvsunda industriområde och bebyggelsen i Sundbyberg.
- Masugnen 5 och 7 är en del i utvecklingen av Ulvsunda industriområde och ska vara en förmedlande länk mellan punkthusstrukturen i norr och den kommande kvartersstrukturen i söder.

- Byggnaderna på Masugnen 5 ska förhålla sig till byggnaderna på Masugnen 8.
- Halvsluten kvartersstruktur för Masugnen 7.
- Bebyggelsen i Masugnen 5 och 7 ska även förhålla sig till planerad bebyggelse på Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 för att skapa ett avgränsat och balanserat gaturum.
- Byggnadernas höjder varierar så att ett rytmiserat taklandskap och djupverkan åstadkoms.
- Byggnaderna är lägre mot vattnet för att skapa en mänsklig skala och goda ljusförhållanden som ger förutsättningar för rekreation.
- Byggnaderna varierar mellan i huvudsak mellan 6 och 8 våningar med möjlighet att punktvís gå upp till 10 våningar mot Karlsbodavägen.
- 1-2 våningar indragna mot gata och strandpromenad.
- Takterrasser som tillför gröna ytor och kompletterar de begränsade bostadsgårdarna.

Byggnadernas gestaltning:

- Sockelvåningen ska särskiljas från fasaden och på ett medvetet sätt gestaltas som en del av gatu- och parkrummet. Sockelvåning mot gata ska ha ett öppet uttryck.
- Utformning, materialval och färgsättning av fasader används för att uppnå kvalitativa, harmoniska och upplevelserika byggnader.
- Entréer ska vara orienterade mot gatan, tydligt markerade och omsorgsfullt utformade.

Stadsbyggnads- och gestaltungsprinciperna är gemensamma för aktuellt planområde och kommande utveckling av Ulvsunda industriområde, eftersom det är viktigt att Masugnen 5 och 7 utvecklas som en del av områdets helhet.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna ska omhändertas och studeras vidare i arbetet med att ta fram ett nytt bebyggelseförslag och att en ny behovsbedömning av miljöbedömning behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av plansamrådet och uppdra åt kontoret att nytt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT