

Karin Månsson
Telefon 08-508 28 105
Carla Hedberg
Telefon 08-508 27 239**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen i stadsdelen Mariehäll (ca 750 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas,
plansamrådsförslag upprättas och skickas ut på samråd.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planarbetets syfte är att utveckla nya bostäder och en kvalitativ boendemiljö. I Mariehäll pågår i enlighet med översiktsplanen en omvandling från industri till bostäder. Archimedes 1 är en kulturhistoriskt värdefull industrifastighet som ALM Equity vill omvandla till bostäder. ALM Equity önskar en hög exploatering med upp mot 800-1000 lägenheter, varav en stor del mindre lägenheter för unga vuxna, vilket bedöms motsvara ca 600 lägenheter vid en normal lägenhetsfördelning. Mariehäll 1:10 är park/natur som markanvisats till Stockholms hem för 150 hyreslägenheter. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter. Planen utgör en viktig del i stadens mål om att öka bostadsbyggandet. Exakt antalet bostäder avgörs under planarbetet.

För att ge stadsbyggnadsnämnden möjlighet att bidra med riktlinjer för det fortsatta planarbetet visar startpromemorian inget färdigt bebyggelseförslag. Planarbetet startar med att ta fram ett planeringsunderlag som ska ligga till grund för bebyggelseförslag och detaljplan. Här ingår bland annat precisering av exploateringsgrad, antal bostäder, andel smålägenheter samt hantering av buller och andra faktorer som påverkar utformningen av planförslaget. Mariehäll har en stor brist på grönytor och förskoleplatser. Det ökade behovet av grönyta och förskolor som planen medför måste tillgodoses. Planen föreslås handläggas med standardförfarande med redovisning för SBN efter samråd och därefter vid antagandet.

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



Syfte

Planens syfte är att i enlighet med översiktsplanen Promenadstaden utveckla nya bostäder i Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Antalet bostäder avgörs under planarbetet. Byggherrarnas önskemål är 150 hyreslägenheter i Mariehäll 1:10 och upp mot 800-1000 lägenheter, i Archimedes 1, varav en stor del små lägenheter för unga vuxna, vilket bedöms motsvara ca 600 lägenheter vid en normal lägenhetsfördelning. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska i möjligaste mån bevaras och det ökade behovet av grönytor tillgodoses.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehälls södra del och består av fastigheten Archimedes 1 och del av fastigheten Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen. Archimedes 1 omfattar ca 13.500 kvm och den markanvisade delen av Mariehäll 1:10 ca 7.400 kvm.

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till Archimedes 1 är Brostaden Gårdsfogden AB. ALM Equity AB (publ) har via dotterbolaget Archimedes Holding AB träffat avtal med Brostaden om att köpa Archimedes 1 när planen är klar och har fullmakt från Brostaden att driva planärendet. Del av Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen ägs av staden och markanvisades till AB Stockholmshem av exploateringsnämnden 2014-04-03.

Tidigare ställningstaganden**Översiktsplan**

Översiktsplanen Promenadstaden pekar ut Ulvsunda industriområde och Mariehäll som del av den centrala stadens utvidgning, som avses utvecklas från industri till en blandad stad med bostäder och verksamheter. Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll är särskilt utpekade som stadsutvecklingsområde.

Riksintresse

Planområdet ligger nära riksintresset Stockholm-Bromma flygplats, som ger höjdbegränsningar och bullerstörningar. Max höjd för ny byggnad är +59,6 meter över stadens nollplan i höjdsystemet RH2000. Flygbullergränsen för ekvivalent buller 55 dBA (koncessionsgränsen från 1979) utgör hinder för bostadsbyggande. Planområdet ligger utanför denna gräns. Byggnadshöjden kan eventuellt även påverkas av Bällsta radar. Höga hus ska remitteras till LFV (Luftfartsverket) och Försvarsmakten.

Program

Archimedes 1 och berörd del av Mariehäll 1:10 ingår i det påbörjade programarbetet för Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll för omvandling från industri till ett blandat område med bostäder och verksamheter, dnr 2008-04665-53. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att starta programarbetet 2009-01-22. Programarbetet vilar i avvaktan på en juridiskt hållbar flytt av flygbullergränsen, som gör det möjligt att bygga bostäder inom del av området. Målet för programarbetet var ca 3.500 lägenheter.

Detaljplaner

För Archimedes 1 anger gällande detaljplan, Pl 6955 från 1980, JR; industri och kontor, med största sammanlagda våningsyta 21.500 kvm och högsta hushöjd 26,5 meter över nollplanet i gamla höjdsystemet RH00. Det motsvarar ca 27,1 meter i stadens nya höjdsystem RH2000. Planen anger även utfartsförbud mot Gårdsfogdevägen utom på ett angivet ställe. För södra delen av Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen anger gällande detaljplan, Pl 3000A från år 1945, parkändamål. Områdets norra del är enligt gällande detaljplan, Dp 1999-08674 från år 2002, naturområde.

Markanvisning

Berörd del av Mariehäll 1:10 markanvisades för ca 150 lägenheter till Stockholmshem av exploateringsnämnden 2014-04-03.

Stadsmuséets klassificering av kulturhistoriskt värde

Hela fastigheten Archimedes 1 är grönmarkerad i stadsmuséets klassificering, dvs har stort kulturhistoriskt värde. Även cafébyggnaden vid Karlsbodavägen inom Mariehäll 1:10 är grönmarkerad.

Pågående planer i närområdet

Masugnen 5 och 7, dnr 2011-04316, avser omvandling från industri till bostäder med ca 360 lgh. Detaljplanearbetet har vilat sedan 2014 i väntan på planbeställarens beslut om fortsatt planarbete. Preliminärt återtas detaljplanearbetet våren 2015 med samråd under hösten.

Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, dnr 2011-03967, avser utökad byggrätt för bostäder från två mindre befintliga flerbostadshus, som föreslås rivas, till ca 110 lägenheter. Planen är vilande i avvaktan på en juridiskt hållbar ny flygbullergräns för bostadsbyggande.



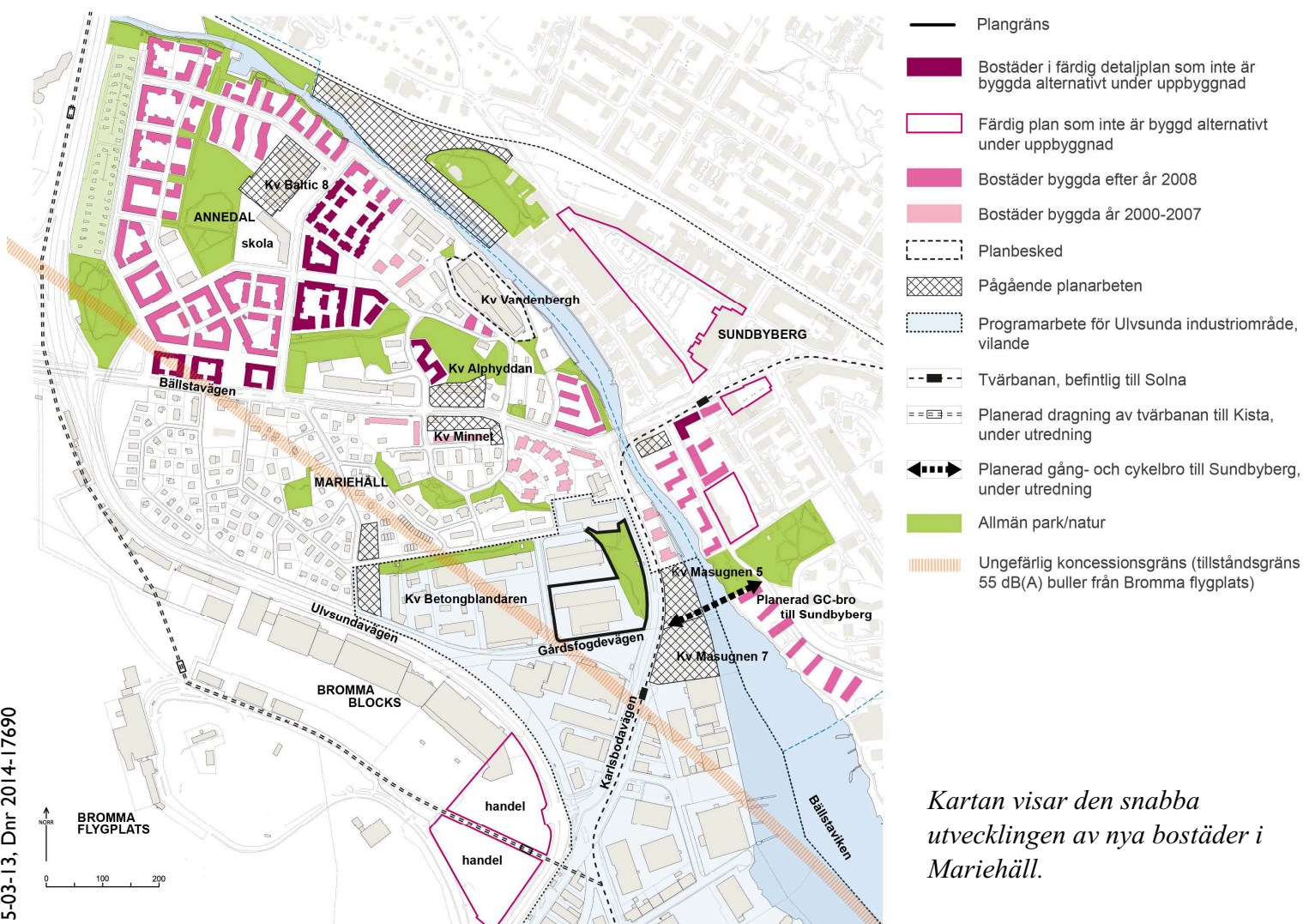
Kvarteret Archimedes sett söderifrån genom Huvudstabrons båg. Till väster silobyggnader vid gamla Pripps Bryggeriet och till höger kraftvärmeverket i Solna.

Nuvarande förhållanden

Övergripande om Mariehäll

Mariehäll är ett gammalt industriområde, med industrier från 1800-talet och framåt. Industrin var koncentrerad kring Bällstaviken och Bällstaån. Det byggdes också arbetarbostäder i form av småhus och mindre flerbostadshus.

I Annedal och östra Mariehäll pågår idag en snabb utveckling från industri/verksamheter till bostäder. Läget är attraktivt nära Sundbybergs centrum med service och god kollektivtrafik, Bällstaviken/Bällstaån, den nya Tvärbanan Alvik-Solna och handelsområdet Bromma Blocks. Sundbyberg bygger en stor mängd bostäder på sin sida av Bällstaviken.



I 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. Vid varje nytt planprojekt för omvandling från industri till bostäder måste möjligheterna att öka grönytan både inom och utanför planområdet ses över. Eftersom ytorna är begränsade så måste man sträva efter en hög kvalitet och mångsidig användbarhet på grönytorna, t ex genom att anlägga bollplaner och lekplatser.

I området råder också stor brist på förskoleplatser och varje nytt projekt måste bidra med sin andel av förskoleplatser.

Detaljplanens närområde

Området mellan Adolfsbergsvägen och Gårdsfogdevägen detaljplanerades inte för industriändamål förrän på 1950-talet. Tidigare var här bl a en stor handelsträdgård. Idag finns ingen tillverkningsindustri kvar. En del detaljplaner har ändrats till handel och kontor. I området finns handel (Mio, Jysk, köks- och badrumsinredning, bilhandel), kontor, lager, kabelupplag m m. Verksamheterna ger störningar i form av tung trafik/varutransporter, parkering för anställda och kunder, fläktljud m m. Marken är till största delen hårdgjord och används för parkering. Längst i väster har Stockholmshem ett vilande planarbete för bostäder i fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9. Planen är vilande i avvaktan på en juridiskt hållbar ny flygbullergräns för bostadsbyggande.

I Vallonsmidet 11 söder om Gårdsfogdevägen finns en stor parkering. Mot Bällstaviken finns bostäder i Masugnen 8 uppförda 2006 och planarbete pågår för nya bostäder i Masugnen 5 och 7.

Karlsbodavägen har efter utbyggnaden av Tvärbanan ett brett och ödsligt gaturum, kring 40 meter, som ytterligare kommer att öka med en lokalgata öster om Tvärbanan i anslutning till planerade bostäder i Masugnen 5 och 7. Ny bebyggelse på bägge sidor om



Vy från Archimedes 1 mot Archimedesvägen och grannfastigheten Betongblandaren 10.



Vy från Gårdsfogdevägen mot grannfastigheten Betongblandaren 10.



Parkeringen söder om Gårdsfogdevägen.



Vy mot Betongblandaren 2.

gatan, dvs i Masugnen 5 och 7 respektive Mariehäll 1:10, kan göra gatan mer stadslik och fotgängarvänlig.

Det är brist på grönytor i närområdet. En av de få grönytor, Mariehäll 1:10 vid Karlsbodavägen, tappade mycket av sin kvalitet när berget sprängdes bort för Tvärbanan. Mariehäll 1:10 har nu markanvisats och ingår i planarbetet. Grönremsan söder om Adolfsbergsvägen, ursprungligen en brandskyddszon, är smal och korsas av infarter till industrifastigheter. Norr om Adolfsbergsvägen finns äldre bostäder och ett grönstråk med en nyupprustad lekplats. I planarbetet för fastigheterna Masugnen 5 och 7 planeras för en attraktiv strandpromenad, som på sikt ska knytas ihop med befintliga strandpromenader i norr och söder. Mellan fastigheterna Masugnen 5 och 7 finns gemensamma planer med Sundbyberg för en gång- och cykelbro till Sundbyberg och den nya Tuvanparken.

På andra sidan av Ulvsundavägen ligger handelsområdet Bromma Blocks, som kommer att byggas ut med 63.000 kvm i enlighet med detaljplan 2004-14499, som antogs av KF 2009. Bygglovansökan är inlämnad och byggstart planeras till nov 2015.



Den gröna remsan samt de äldre bostäderna vid Adolfsbergsvägen.



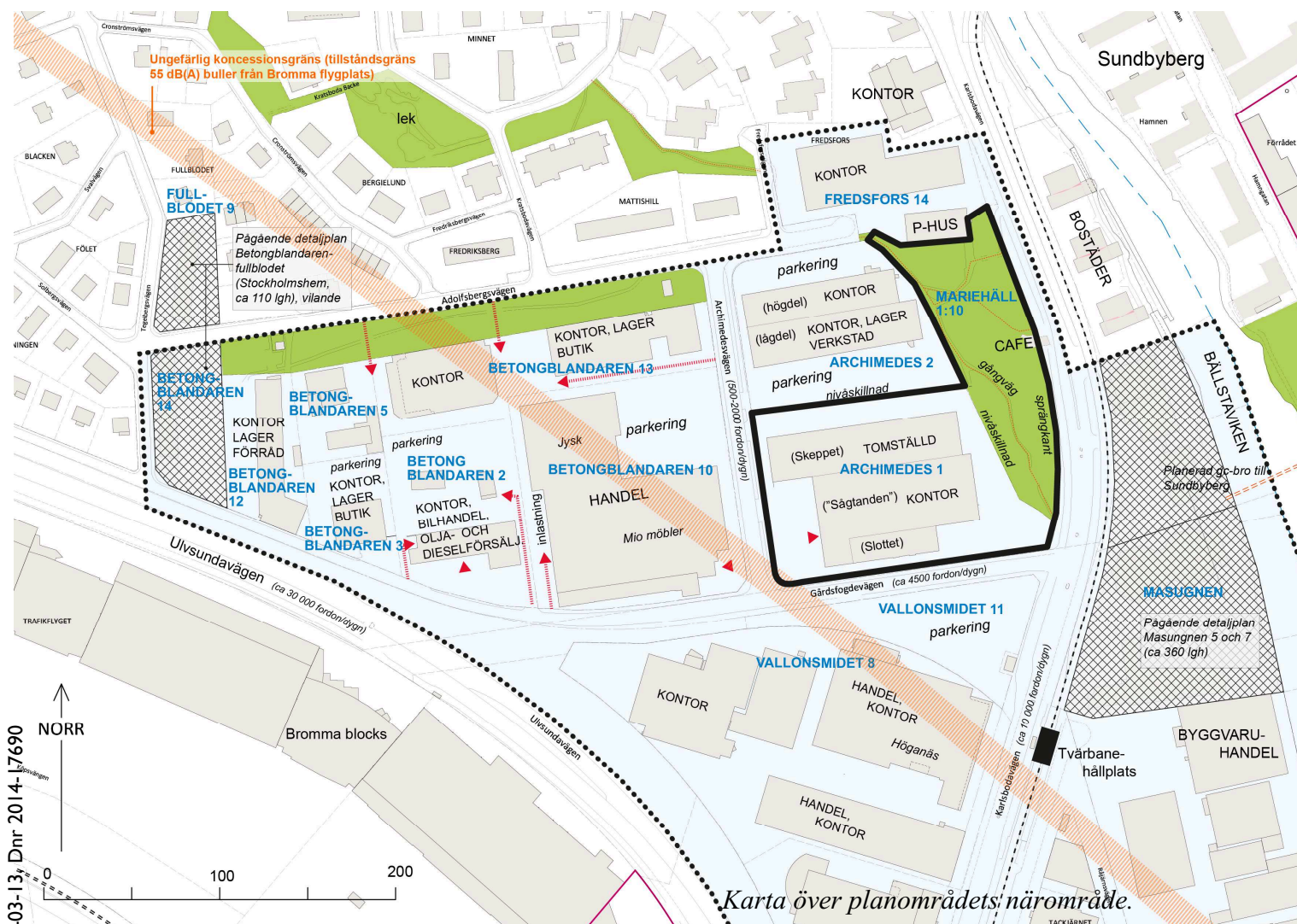
Fastigheterna Masugnen 5 och 7 från Archimedes 1.



Grönremsan vid Adolfsbergsvägen.



Gångväg i norra delen av Mariehäll 1:10.



Planområdet

Planområdet består av den gamla industrifastigheten Archimedes 1 och del av stadens mark Mariehäll 1:10 som utgör park/natur.

Archimedes 1 har använts för industriändamål sedan sent 1800-tal och successivt bebyggt med nya byggnader. Äldst är ett trevåningshus från 1885 vid Gårdsfogdevägen, "Slottet", som först var hattfabrik, sedan cigarrfabrik och skofabrik (Oscaria) och 1907-1967 lokal för tillverkning av Archimedes utombordsmotorer. Det är områdets äldsta hus. Innanför ligger en envånings fabrikshall med sågtandat tak/överljus från ca 1920 och i norr "Skeppet", en stor kontors- och industribyggnad i 6 våningar från 1978. Archimedes 1 bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde, särskilt som helhetsmiljö, som visar hur industrin i Mariehäll byggts ut från 1800-talet och framåt, men även bebyggelsehistoriskt med tidstypiska arkitektoniska uttryck.



Planområdet markerat med rött.

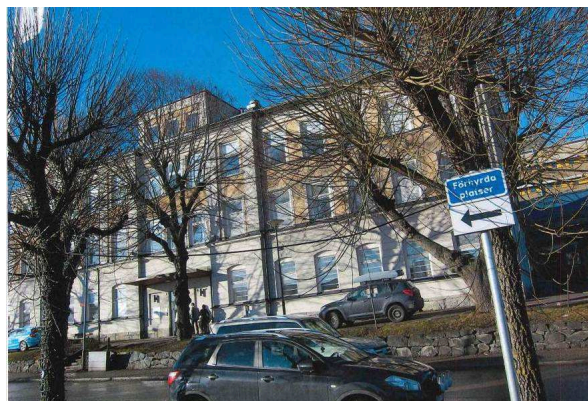


Archimedes 1 och 2 sedda från öster. Från vänster ses Gårdsfogdevägen, "Slottet", fabrikshallen med sågtandstak, "Skeppet" och därefter parkeringsyta och lågdel/högdal på Archimedes 2.

Tomten är underbyggd med garage. Marken är till större delen asfalterad och utnyttjas för parkering. Infart och inlastning sker från Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen. Utmed Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen finns trottoarer och trädtrader.



"Slottet" och "Sågtandsbyggnaden" sedda från öster.



"Slottet" sett från parkeringen söder om Gårdsfogdevägen.



Befintlig köryta och parkering norr om det stora industri- och kontorshuset ("Skeppet") i Archimedes 1. Till höger ses gården på Archimedes 2, som ligger på en högre nivå.



Gården på grannfastigheten Archimedes 2, som används för lagring och hantering av kabeltrummor samt parkering. På Archimedes 2 finns också störande fläktar som måste kapslas in för att inte störa nya bostäder.



Industri- och kontorshuset, "Skeppet", i Archimedes 1.



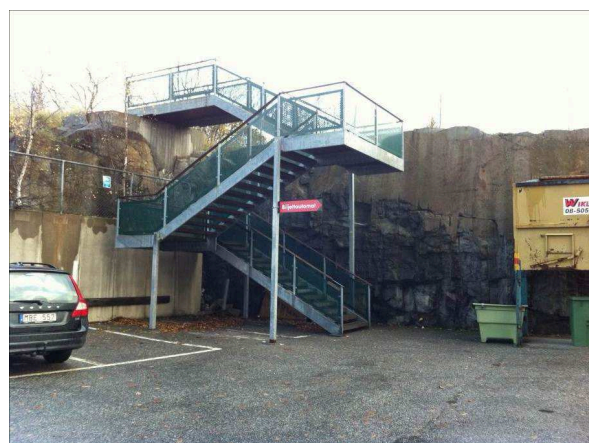
Fabrikshallen, "Sågtandsbyggnaden", med "Skeppet" i bakgrunden.

Berörd del av Mariehäll 1:10 har planbestämmelserna park och natur. Den norra delen utgörs av en trädbevuxen sluttning med branta gångstigar från Adolfbergsvägen ner mot Karlsbodavägen och en äldre, kulturhistoriskt värdefull cafébyggnad, "Gula villan". Den södra delen är en smal berggrygg med relativt kal hållmark och en hög sprängkant mot Karlsbodavägen och delvis mot Archimedes 1. Platsen var tidigare en omtyckt utsiktsplats och kallades "Lunchparken". En stor del av ytan sprängdes bort när Tvärbanan byggdes och hela Karlsbodavägen försköts mot väster, vilket minskade områdets rekreativvärde. Dagens utsikt över Bällstaviken kommer till större delen att skymmas av ny bebyggelse på Masugnen 5. Från norr till söder går en gångväg avslutad med en trappa, som är en viktig förbindelse från nordost.

Mariehäll 1:10 ligger inom strandskyddsområde/100 meter från vattnet/Bällstaviken, men skiljs från stranden av både den trafikerade Karlsbodavägen och Tvärbanan.



Mariehäll 1:10 med gångvägen som löper från norr till söder.



Nivåskillnad mellan Archimedes 1 och det högre belägna Mariehäll 1:10.



Bergsskärningen mot Karlsbodavägen med Tvärbanespåren i förgrunden.



Norra delen av Mariehäll 1:10 mot Karlsbodavägen, med den lilla kulturmärkta cafébyggnaden "Gula villan" och naturmarkspartiet med träd och gångvägar.



Karlsbodavägen mot norr, med sprängkanten och caféet "Gula Villan".



Karlsbodavägen med bostäderna från 2006 i Masugnen 8.

Planförslaget

Process

I start-PM visas inget färdigt förslag till ny bebyggelse. Före start-PM har staden, byggherrarna och företrädare för kringliggande fastigheter tillsammans diskuterat upplägget av planarbetet. En viktig fråga har varit hur nya bostäder skall kunna samexistera med befintliga störande verksamheter (industri, handel, stora parkeringsytor, varutransporter, fläktar m m) i närliggande fastigheter.

Start-PM kommer tidigt i stadsbyggnadsprocessen för att ge stadsbyggnadsnämnden möjlighet att bidra med riktlinjer för det fortsatta planarbetet.

Efter nämndens beslut om start-PM kommer staden och byggherrarna att gemensamt formulera ett planeringsunderlag, som sedan ligger till grund för utarbetande av bebyggelseförslag och detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets utgångspunkter för planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontoret anser att en översiktlig bild av nuläge och behov i Mariehäll och norra Ulvsunda industriområde ska utgöra underlag för en detaljplan för Archimedes 1 m m. De viktigaste frågorna att belysa i planeringsunderlaget är de faktorer som utgör förutsättningar för och påverkar planområdet, exempelvis befintlig och önskvärd tillgång till bostäder, grönsstruktur, rekreationsytor, lekplatser, förskolor/skolor och service, samt gång- och cykelstråk och kopplingar till olika målpunkter.

Utifrån översikten görs en inzoomning på planområdet och dess närområde för att säkerställa att nya bostäder i Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 kan fungera intill störande verksamheter på grannfastigheterna på kort sikt och som en del av en större bostadsutbyggnad kring Karlsbodavägen och utmed Bällstaviken på lång sikt. En viktig del av arbetet med inzoomningen är bedömningen av exploateringsstalet/möjligt antal bostäder, andel smålägenheter och möjligheter till lokaler och service. Hushöjder och volymer studeras samordnat med planarbetet för närliggande Masugnen 5 och 7.

Behovet av grönytor (inklusive nya grönytor utanför planområdet) och förskola för de nya boende ska tillgodoses. Barnkonsekvenser ska belysas.

Utformning av angränsande gator och gång- och cykelstråk, angöring, bilparkeringstal och cykelparkering ska ingå i inzoomningen. Om möjligt vill kontoret att grönkvaliteter som uppvuxna träd kring gångvägarna i norra delen av Mariehäll 1:10 bevaras. Det stora industrikvarteret Archimedes 1 kan behöva delas upp med nya allmänna gator. PBL ger kommunen möjlighet att vid planläggning på privatägd mark ålägga byggherren/fastighetsägaren att vidta eller finansiera åtgärder som är nödvändiga för att planen skall kunna genomföras, t ex anläggande av allmänna platser (gata, park etc).

Övriga viktiga frågor är kulturhistoriskt värde, miljöfrågor som omgivningsbuller, markföroreningar och dagvatten. Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader, som "Slottet" i Archimedes 1 och cafébyggnaden "Gula villan" i Mariehäll 1:10 bör bevaras, qmärkas och ges skyddsföreskrifter.

Byggherrarnas utgångspunkter och önskemål för planeringsunderlag

ALM Equity, Archimedes 1:

- Ca 58.000 kvm ljus BTA varav minst 40.000 kvm ljus BTA för bostadsändamål. Stor andel små lägenheter (35-40 kvm) för unga vuxna. AMLs önskemål är 800-1000 lägenheter. Bostadsrätter men eventuellt också en del hyreslägenheter. Förskola.
- "Slottet" och preliminärt även det stora industri- och kontorshuset "Skeppet" bevaras och byggs om. "Sågtandsbyggnaden" föreslås rivas. Med nya byggnader bildas ett slutet kvarter för att klara trafikbuller. Stor gård, som görs överbyggd för att klara markföroreningar och ge parkering i garage. Varierande hushöjder 5-17 vån (i närliggande Masugnen 5 och 7 föreslås 2-16 vån). "Skeppet" byggs på med 2 våningar och fastigheten kompletteras med

fristående hus på gården och eventuellt också ett punkthus med 17 våningar.

- Miljöambitioner så som solceller på tak och vägg samt cykelsatsning. ALM har utrett bl a buller och markföroreningar. Platsspecifika riktvärden för markföroreningar måste fastslås då de generella riktvärdena för känslig markanvändning inte kan nås. Sanering av markföroreningar föreslås påbörjas redan nu.

Stockholmshem, del av Mariehäll 1:10:

- Ca 150 hyreslägenheter enligt markanvisning, gärna fler.
- Byggnader i gatuliv utmed Karlsbodavägen för att skapa ett tydligare och bättre definierat gaturum samt ge bostäderna en tyst sida. Inslag av lokaler i bottenvåningen mot Karlsbodavägen.
- Allmänna fotgångarstråk med hög kvalitet från Adolfbergsvägen ner mot Karlsbodavägen. Bevara en del av träden i den norra delen i anslutning till stråk.
- Miljöambitioner enligt Stockholmshems interna riktlinjer.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen Promenadstaden, som antogs av KF 2010. Planförslaget innebär rivning av grönmarkerad/kulturhistoriskt värdefull byggnad, men bedöms i övrigt inte strida mot 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. De miljöfrågor som har betydelse för projektet och kommer att redovisas vidare under planarbetet och i planbeskrivningen är buller, miljö kvalitetsnormer för vatten, naturmark i form av habitatnätverk för groddjur samt markföroreningar.

Övriga konsekvenser

Exploatering med fler bostäder och nya boende ökar behovet av grönytor som måste tillgodoses utanför planområdet.

Ny hög och tät bebyggelse förändrar stadsbilden och siluetten mot Sundbyberg och Bällstaviken. Den synliga bergsskärningen mot Karlsbodavägen försvinner. Karlsbodavägen får en tydlig vägg av nya byggnader på sin västra sida och omvandlas till en mer

fotgängarvänlig gata med möjligheter till lokaler i bottenvåningen. Trottoarer och cykelbana förbättras.

Förskolebehovet tillgodoses inom planområdet.

Preliminär tidplan

Utarbeta planeringsunderlag, kvartal 2 2015

Utarbeta bebyggelseförslag och detaljplaneförslag, kvartal 2-3 2015

Plansamråd, kvartal 4 2015

Redovisning i stadsbyggnadsnämnden, kvartal 4 2015

Revidering utifrån inkomna synpunkter, kvartal 1 2016

Granskning, kvartal 2 2016

Antagande i SBN, kvartal 2-3 2016

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Detaljplanen för bostäder i Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 har brutits ur det vilande programarbetet för Ulvsunda Industriområde och bedöms kunna genomföras separat, förutsatt att övergripande frågor såsom grönytetillgång och gatunät behandlas i planarbetet. Det bedöms lämpligt att handlägga de två angränsande fastigheterna i ett gemensamt planärende.

Planområdet ansluter till nybyggda och planerade bostäder i norra Mariehäll, Masugnen 5 och 7 samt Sundbyberg. Det har god tillgång till kollektivtrafik och kommersiell service i Bromma Blocks och Sundbybergs centrum, men brist på grönytor.

I Mariehäll 1:10 tas park/natur i anspråk för bostadsbebyggelse. Vid en sammanvägd bedömning anser kontoret att det strategiska läget utmed Karlsbodavägen, nära tvärbanehallplatsen, är skäl för att pröva Mariehäll 1:10 för bostadsbebyggelse. En stor del av den ursprungliga parkytans kvaliteter försvann när Tvärbanan byggdes. Nya hus i gatuliv med lokaler i bottenvåningen bidrar till att förtydliga Karlsbodavägens breda och oklara gaturum, med positiv effekt för stadsbilden och stadslivet. En förutsättning för bebyggelse är att grönytebehov för de nya invånarna kan tillgodoses inom planområdet och genom nyanläggning av park/rekreationsyta i närområdet.

Markanvisningen för Mariehäll 1:10 anger 150 lägenheter, vilket utgör utgångspunkt för planarbetet. De initiala önskemål om ytor och antal lägenheter som ALM Equity lagt fram för Archimedes 1 innebär en betydligt högre exploatering än i motsvarande planprojekt i Mariehäll. Kontoret är inte främmande för hög exploatering och höga hus i det storskaliga industriområdet, men bedömer att en

noggrann prövning och precisering av exploateringsgrad, antal lägenheter och andel smålägenheter måste göras i arbetet med planeringsunderlaget. Volymhantering, gestaltning och kvalitetskrav bör samordnas med närliggande planarbete i Masugnen 5 och 7. Höga hus kräver samråd med LFV och Försvarsmakten.

Närheten till industrifastigheter, omgivningsbuller, markföroreningar, dagvatten m m bedöms kunna hanteras i planarbetet. Strandskydd bedöms kunna upphävas, då området skiljs från stranden av Karlsbodavägen och Tvärbanan och allmänhetens tillgång till stranden säkras genom planerad strandpromenad.

Förskolebehov bedöms i samråd med stadsdelsförvaltningen. Parkeringstal för bil och cykel dimensioneras utifrån lokala förutsättningar. Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader bör bevaras, q-märkas och ges skyddsföreskrifter.

Planen föreslås handläggas med standardförfarande. Eftersom start-PM inte redovisar något utarbetat bebyggelseförslag föreslås redovisning för stadsbyggnadsnämnden efter samråd och därefter vid antagandet.

Stadsbyggnadskontoret förslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

SLUT