

**Handläggare**  
Viktor Hemling  
Telefon 08-508 272 38**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Komplettering av startpromemoria för planläggning av Betongblandaren 10 m fl. i stadsdelen Mariehäll (700 bostäder, skola, förskolor, kontor och verksamheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att införliva de kompletterade fastigheterna i det påbörjade planarbetet.

Monika Joelsson Vestlund  
Tf. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Karin Norlander  
Tf. Avdelningschef    Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart för Betongblandaren 10 m.fl. den 14 december 2018. Efter planstart har ansökan om planbesked inkommit för Archimedes 2 samt Vallonsmidet 7, 9 och 10. Därtill har även frågan rörande lokalisering av skola inom planområdet lösts. Planläggning av fastigheterna bedöms med fördel göras inom ramen för pågående arbete varför detta kompletterande start-PM har tagits fram.

Planområdet är beläget i Mariehälls företagsområde och gränsar till Bromma Blocks, Ulvsunda industriområde och villastaden i Mariehäll. Kompletterande fastigheter föreslås innehålla bostäder, grönyta, förskola, kontor och verksamhetslokaler.

Detaljplanens syfte är att skapa en funktionsblandad stadsdel med utbud av bostäder, rekreationsytor, arbetsplatser och service. Planen möjliggör för totalt cirka 700 bostäder, skola, förskolor, park, service, kontor och icke störande verksamheter inom planområdet. Aspekter kopplat till planens miljöpåverkan ska studeras inom ramen för en miljökonsekvensbeskrivning.

Vallonsmidet 7 ägs av Åke Sundvall AB via dotterbolag, Vallonsmidet 10 ägs av Stockholms stad och arrenderas av Åke Sundvall AB. Vallonsmidet 9 ägs av Stockholms stad. Archimedes 2 ägs av Trifam fastigheter AB.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det möjliggör en samordnad utveckling av platsen och på ett positivt sätt bidrar till den stadsutveckling som pågår i Ulvsunda industriområde och närliggande stadsdelar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att införliva de kompletterade fastigheterna i det påbörjade planarbetet.

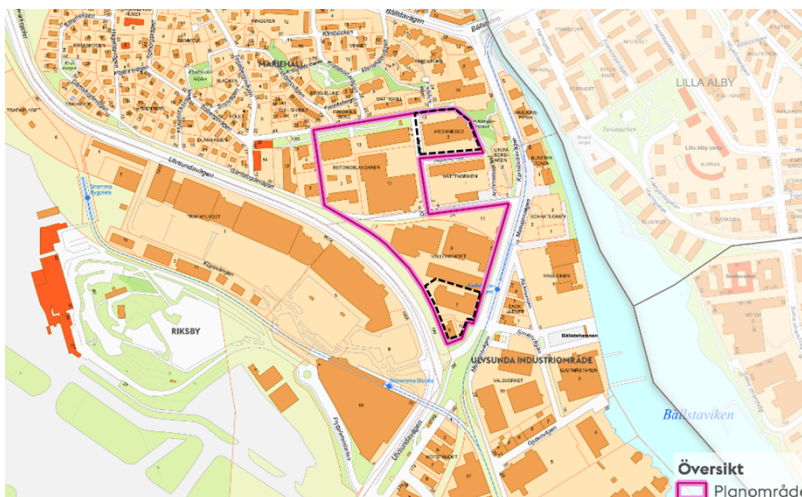
## UTLÅTANDE

### Syfte

Planen syftar till att skapa en funktionsblandad stadsdel med utbud av bostäder, rekreationsytor, arbetsplatser och service. Planen möjliggör för cirka 700 bostäder, skola, förskolor, park, service, kontor och icke störande verksamheter inom planområdet.

Stadsmiljön ska vara sammanhållen och ha goda förbindelser både för rörelse inom området och till kringliggande närmiljö och målpunkter. Den tillkommande strukturen ska värna om trygga skolvägar och bidra till att koppla samman Bällstaviken med Bromma flygplatsområde och Mariehäll med tydliga stråk och siktlinjer. Området ska ha levande och omsorgsfullt utformade bottenvåningar som aktiverar gaturummet.

Området ska erbjuda kvalitativa gröna mötesplatser och offentliga miljöer med höga vistelsevärden. Den gröna och blå strukturen ska bidra med biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Målet är att skapa en miljö med synliga historiska avtryck och stark identitet där befintliga kvaliteter tas tillvara som utgångspunkt för en resurseffektiv utveckling.



Planområdet utmarkerat med lila på kartan. Kompletterande fastigheter markerade med streckat svart. Vallonsmidet 7,9 och 10 ligger i områdets södra del, Archimedes 2 i dess nordöstra del.

## Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart för Betongblandaren 10 m.fl. den 14 december 2018. Efter planstart har ansökan om planbesked inkommit för Archimedes 2 samt Vallonsmidet 7, 9 och 10. Därtill har även frågan rörande lokalisering av skola inom planområdet lösts. Vald lösning innebär att en befintlig byggnad inom Betongblandaren 13 omdanas för att innefatta skola.

Planläggning av fastigheterna bedöms med fördel göras inom ramen för pågående arbete varför denna kompletterande startpromemoria har tagits fram. Detaljplanen har anpassats och kompletterats för att passa de nya förutsättningarna. Kompletteringen ska bidra till befintligt arbete med omvandling och utveckling av stadsbebyggelsen i Ulvsunda industriområde.

I området har det tidigare huvudsakligen bedrivits industriverksamhet. Fastigheterna har över tid omvandlats till att i dagsläget ha en mer blandad användning av kontor, detaljhandel, lager, utbildningsverksamhet och kommersiell service.

## Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Mariehäll i den norra delen av Ulvsunda industriområde.

Vallonsmidet 7, 9 och 10 ligger vid södra delen av planområdet. Tillsammans omfattar de cirka 8700 kvm. Archimedes 2 ligger vid nordöstra delen av planområdet och omfattar cirka 9300 kvm. Ursprungligt planområde inklusive tillkommande fastigheter omfattar cirka 10 hektar.

## Pågående detaljplaner i området

Planområdet ligger i norra delen av utvecklingsområdet för stadsomvandlingen av Ulvsunda industriområde och ett flertal pågående planprojekt pågår i området:

- Bällsta hamn (dnr 2018–10844) Startskede. Bostäder, verksamheter samt ny grundskola och förskolor.
- Enigheten 25 och 26 samt Hingsten 1 och 2 m fl. (dnr 2020–09402) Planskede. Bostäder och skola.
- Trafikflyget 9 (2022-03127) Planskede. Kontor, handel, hotell, utbildning och centrumverksamhet.
- Riksby 1:1 (dnr 2017–16020) Planskede. Bostäder, skola, förskola, kontor, verksamheter, handel och idrott.
- Gjutmästaren 6 (dnr 2018–06893) Antagandeskede. Idrott, kultur och verksamheter.
- Södra Solvallastaden, (dnr 2018–09912) Vilande. Bostäder, verksamheter, skola och entréfunktion till Solvalla arena.

I närområdet ligger även detaljplanerna för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 (Dp 2018-10844), Bällsta IP (Dp 2017-06421) samt Masugnen 5 och 7 m.fl. (Dp 2011-04316) som nyligen fått laga kraft.



*Pågående planering i närområdet. Lila markering visar det utökade planområdet.*

### Gällande detaljplaner

För Archimedes 2 gäller PL 6955 från år 1979 som medger markanvändning för industri och kontorsverksamhet. Gällande detaljplan för Vallonsmidet 7, PL 1960B från 1940 medger markanvändning för industriellt och därmed jämförligt ändamål. För Vallonsmidet 9 och 10 gäller detaljplan PL 6180 från år 1968 och medger markanvändning för industri, transformatorstation, avloppspumpverk samt parkering.

### Markägförhållanden

Trifam fastighets AB äger Archimedes 2. Åke Sundvall AB äger via dotterbolag Vallonsmidet 7. Vallonsmidet 9 ägs av Stockholms stad och inhyser en elnätsstation tillhörande Ellevio. Vallonsmidet 10 ägs av Stockholms stad och arrenderas av Åke Sundvall AB.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll ut som ett stadsutvecklingsområde med stora utvecklingsmöjligheter. Området har potential för tillskapande av flera olika typer av användning som exempelvis bostäder, verksamheter, parker, torg och skola. En utökning av det pågående detaljplanearbetet är i enlighet med översiktsplanen och bidrar till en fortsatt utveckling med ett tydligt helhetsgrepp.

Detaljplanen kan bidra till att uppnå översiktsplanens mål för stadsbyggande genom att nyttja den centrala stadens attraktionskraft. En satsning på att skapa en funktionsblandad stadsdel med stort utbud av bostäder, arbetsplatser och service bidrar till att staden succesivt växer utåt.

### Riksintressen

Bromma flygplats och Ulvsundavägen (länsväg 279) utgör riksintresse för kommunikationer och Ulvsundavägen är primär led för farligt gods. Bromma flygplats innebär begränsningar för hur högt man får bygga. Influensområde för flygbuller utgör inget hinder för bostadsbyggande då planområdet ligger utanför denna gräns men planområdet ligger inom influensområde för markbuller. Planområdet omfattas också av riksintresse för luftfart där hänsyn måste tas till system för kommunikation, navigering och övervakning av flygtrafiken.

### Stockholms byggnadsordning

Bebyggelsen inom Ulvsunda industriområde klassas idag som verksamhetsområde. Utvecklingen i området strävar att omvandla delar av industriområdet till en tät blandstad.

Vid utveckling av nya kvarter i ett verksamhetsområde är det viktigt att stärka banden till omkringliggande områden, utveckla och skapa attraktiva offentliga rum samt att tillföra kvalitéer som stödjer ett levande stadsliv. Bebyggelsen bör utvecklas utifrån kringliggande bebyggelse med en tydligt formulerad arkitektonisk idé som med fördel kan ta avstamp i kvalitéer hos befintlig karaktärsskapande bebyggelse i närområdet. Det är även viktigt att stärka gatustrukturen för att skapa integrerade gatunät som främjar rörelse inom och mellan stadsdelarna i området.

### Kommunala beslut i övrigt

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas att 2023-04-20 besluta om markanvisning för kontor och likriktarstation inom fastigheterna



Vallonsmidet 9 och 10 (samt del av Ulvsunda 1:1) till Åke Sundvall AB.

### Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger i Södra Mariehäll och är huvudsakligen ett verksamhetsområde. Området präglas av hårdgjorda ytor och det saknas parker, torg och grönytor i området idag. Gatunätet är glest och anpassat efter biltrafik och det finns få tydliga stråk för gående och cyklister. Ulvsundavägen och Karlsbodavägen utgör barriärer till omkringliggande bebyggelse. I området finns idag ett underskott av skolplatser.



*Flygfoto över planområdet markerat med rött. Tillkommande fastigheter markerade med streckat svart.*

### Markanvändning

På fastigheten Archimedes 2 finns en industribyggnad med blandad verksamhet. Vallonsmidet 7 inrymmer handel- och kontorsverksamhet. Inom Vallonsmidet 9 finns en elnätsstation som ägs av Ellevio. Vallonsmidet 10 används som parkeringsyta.

### Stadsbild och karaktär

Archimedes 2 ligger i en relativt lugn del av verksamhetsområdet. Området gränsar i norr till villastaden i Mariehäll med blandad bostadsbebyggelse och i öst till Archimedesparken. Inom fastigheten finns en industribyggnad med plåtfasad uppförd under 1970-talet som ligger i suterräng. Byggnaden omges mestadels av hårdgjorda parkeringsytor.

Vallonsmidet 7, 9 och 10 ligger i ett trafikerat läge mellan Ulvsundavägen och Karlsbodavägen. På andra sidan Ulvsundavägen ligger Bromma blocks och Bromma flygplats. Byggnaden på Vallonsmidet 7 är cirka fem våningar hög och

uppförd under 1960-talet. På Vallonsmidet 9 står en större elnätstation i ett mycket synligt läge för området.

### Kulturmiljö

Ulvsunda industriområde har byggts ut i olika omgångar under 1900-talet vilket återspeglas i det aktuella områdets bebyggelse. Bebyggelsen inom Archimedes 2 och Vallonsmidet 7 är uppförd under 1960- och 1970-talet. Archimedes 2 och Vallonsmidet 7 är gulklassade i Stockholm stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Detta innebär att bebyggelsen har visst kulturhistoriskt värde för stadsbilden. Vallonsmidet 9 och 10 har ingen kulturhistorisk klassificering.

### Trafik och kollektivtrafik

Kollektivtrafiken till planområdet är god. Tvärbanans Solnagren och Kistagren passerar i anslutning till planområdet. I Sundbybergs centrum, nära tvärbanans station, finns både tunnelbana och pendeltågstation. Längs Karlsbodavägen finns busslinjer mot Bromma, Sundbyberg, Solna, Spånga och Alvik.

Gång- och cykelvägar finns längs Ulvsundavägen samt Karlsbodavägen i nordsydlig riktning. Ulvsundavägen är en hårt trafikerad trafikled, liksom Karlsbodavägen, och dessa utgör barriärer i området tillsammans med tvärbanan.

### Miljö

I området råder stor brist på grönytor då området nyttjats för industriändamål under lång tid. Det saknas även offentliga rum såsom torg, promenadstråk och parker. Rörande tillkommande fastigheter finns ett antal träd längs befintlig gata vid Archimedes 2. På Vallonsmidet 9 finns ett större träd.

### Markföroreningar och dagvattenhantering

Markföroreningar utgör en risk i området då det finns flera potentiella markföroreningskällor i närheten och inom planområdet. Vissa luftföroreningar kan förekomma inom området.

Den södra delen av planområdet ligger låglänt och ingår i ett stort avrinningsområde omfattande en stor del av Bromma Flygplats samt Bromma-Riksby-området. Vallonsmidet 9 och 10 ligger i en lågpunkt vilket utgör en översvänningsrisk vid stora regn. Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön.

## Störningar och risker

### Risker

Ulvsundavägen är primär led för trafik med farligt gods. För bebyggelse som ligger närmare än 30 meter från vägbanan krävs särskilda skyddsåtgärder. Detta behöver beaktas i planeringen av Vallonsmidet 7, 9 och 10.

### Buller

Vallonsmidet 7, 9 och 10 påverkas av buller från Karlsbodavägen både vad gäller väg- och spårtrafik samt från Ulvsundavägen avseende vägtrafik. Archimedes 2 ligger i ett mindre bullerutsatt läge och påverkas främst av trafikbuller från lokalgatan Archimedesvägen.

Samtliga fastigheter ligger utanför influensområde för flygbullerkurvan FBN 55 dB(A) enligt riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. Fastigheterna ligger innanför influensområdet för markbuller vilket behöver beaktas i planarbetet.

### Teknisk försörjning

På Vallonsmidet 9 ligger en likriktarstation som ägs av Ellevio.

### Planförslaget

Planarbetet kommer att studera placering och dimensionering av ny bebyggelse, nya parker och grönytor samt förskolor och skola. För tillskapande av skola i ett tidigare verksamhetsområde ställs krav på trygga skolvägar och kvalitativa utemiljöer.

De stora nivåskillnaderna mellan fastigheterna norr om Gårdsfogdevägen innebär att det noga måste studeras var det är möjligt att dra nya gator.

I det inledande planarbetet har en förstudie tagits fram som kartlagt områdets förutsättningar och analyserat områdets tillgångar och behov i förhållande till tillkommande antal bostäder. Förstudien ska fungera som ett underlag för kommande arbete med förslag till ny struktur för kvartersmark och allmänna platser.

### Förslag till komplettering

Förslagen inom de fastigheter som den kompletterande startpromemorian avser omfattar omdaning från verksamheter till bostad, kontor och förskola för Archimedes 2. För Vallonsmidet 7, 9 och 10 är förslaget samma användning med ambitionen att tillskapa fler ytor för verksamheter, handel och service.

Tillkommande fastigheter ska bidra till planens ambition att stärka kopplingar både för rörelse inom området och till kringliggande



närmiljö och målpunkter. För fastigheterna i planens södra del är mötet med Karlsbodavägen särskilt viktigt för att stödja dess funktion som en samlande stadsgata i området.

Tillkommande fastigheter ska ingå i fortsatt arbete med framtagande av en strukturplan som ämnar bryta upp de stora industrikvarteren. De stora nivåskillnaderna mellan fastigheterna norr om Gårdsfogdevägen innebär att samordning behöver ske för tillskapande av nya kopplingar. De befintliga kvaliteterna i form av bebyggelse och grönska tas tillvara som utgångspunkt för en resurseffektiv utveckling av området.



*Ungefärlig föreslagen utbredning av befintlig bebyggelse som bevaras (gult) och möjlig ny bebyggelse (gul skraffering) inom Archimedes 2. Ungefärlig föreslagen utbredning av bebyggelse inom Vallonsmidet 7, 9 och 10 (orange skraffering). Byggnad som avses byggas om till skola markerad i brunt.*

### **Archimedes 2**

Planen ska pröva att förändra befintlig användning från verksamheter till bostäder, förskola och kontor. Planarbetet kommer studera möjligheten att riva delar av befintlig byggnad för att göra plats för bostadsgård och ett bättre möte med angränsande gator. Komplettering med ny huskropp kan då ske på den södra delen av fastigheten som idag utgörs av parkeringsyta.

På norra sidan av fastigheten kan nuvarande parkering omvandlas till en grönyta som förlänger befintlig sådan längs Adolfbergsvägen. Förslaget ska knyta an till Archimedesparken i öst och skapa en tydlig och tillgänglig entré till området från parken och Karlsbodavägen.

### **Vallonsmidet 7, 9 och 10**

Planen ska pröva att utveckla fastigheterna genom att tillskapa ytterligare ytor för verksamheter, handel och service. Tänkt bebyggelse ska hantera samtliga volymer inom fastigheterna och skapa en sammanhållen och tydligt gestaltad entrépunkt till området. Inom Vallonsmidet 9 ligger en elnätsstation som ska hanteras på ett lämpligt sätt inom ramen för bebyggelsen. Platsen är inte lämplig för bostadsbebyggelse på grund av trafik- och flygbuller.

### Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse ska möta intilliggande områdets skala, dels området i norr med villa-, rad- och lamellhus samt ny planerad bebyggelse på Archimedes 1 och Betongblandaren 14, men även i Bällsta Hamn.

Utvecklingen av området ska förhålla sig till översiktsplanens målsättning att omvandla Ulvsundavägen till urbant stråk. Planen ska bidra till att förbättra tillgängligheten i området och stärka kopplingar till angränsande områden. Orienterbarheten ska öka och rörelse genom området ska underlättas, exempelvis genom att bryta upp de stora industrikvarteren i ett mer finmaskigt gatunät. Ett samlat grepp ska tas för lokalisering av bebyggelse, stråk, gator och allmänna platser inom området.

Karaktären för Karlsbodavägen som en samlande stadsgata i området ska stärkas. Planen ska bidra till en livlig stadsmiljö med social samvaro, handel och hållbara kommunikationer kantat av en samlad bebyggelse som nyttjar det centrala läget. Inom planområdet ska det anordnas levande bottenvåningar som aktiverar gaturummen.

Vid utvecklingen av området är det viktigt att ta hänsyn till dess historia och bevara det som är möjligt av befintlig karaktärsskapande bebyggelse. Bevarandet av byggnader och byggnadselement synliggör områdets historia och ger området en unik karaktär. Detta möjliggör en blandad och kontrastrik stadsdel med historisk identitet där ny bebyggelse kan samspela med den befintliga.

Den hårdgjorda industrimiljön ska brytas upp av grönska som bidrar till områdets sociala och ekologiska värden. En större park med höga vistelsevärden och ytor för rekreation ska anläggas i området. Parken ska kompletteras av kvalitativa och väl placerade park- och torgytor i övriga delar av planområdet. Den gröna och blå strukturen ska kunna stödja hantering av skyfall och dagvatten samt bidra med biologisk mångfald och ekosystemtjänster till området.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Inom planområdet som helhet finns möjlighet att tillskapa totalt cirka 700 bostäder. Kompletteringen har potential att bidra med bostäder inom fastigheten Archimedes 2. Tillskottet av bostäder kan bidra till att uppnå stadens bostadsmål.

### **En socialt sammanhållen stad**

Det finns goda möjligheter att tillskapa en varierad stadsmiljö som innehåller bostäder, arbetsplatser, service och fritidsaktiviteter. Den goda tillgången till kollektivtrafik innebär att det är lätt att nå området och dess framtida bostäder och arbetsplatser. Planen ska bidra till att skapa offentliga miljöer med höga vistelsevärden som kan komma att attrahera boende i andra närliggande stadsdelar.

### **Trygghet**

Planområdet består idag av verksamheter, kontor och handel och är nästintill folktomt nattetid vilket kan skapa en känsla av otrygghet för boende i närområdet. En blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter skapar en jämnare fördelning mellan dag- och nattbefolkning vilket kan leda till ökad trygghet. Att förbättra kopplingarna över de stora trafikbarriärerna och skapa ett tätare gatunät kan också bidra till mer rörelse i området och ökad trygghet.

Ur ett barnperspektiv har området brister, därför det är viktigt att skapa goda förutsättningar för lek och rörelse och rekreation. Det saknas miljöer som barn lämpligen vistas i eller rör sig genom med hänsyn till verksamheter och trafik. Planen innebär möjligheter att tillskapa barnvänliga miljöer och säkra skolvägar.

### **Jämställdhet**

Projektet innebär att bostäder och verksamheter tillkommer i nära anslutning till kollektivtrafik vilket är till fördel för bland annat kvinnor. Planen bidrar till att förbättra förhållandet för gång- och cykeltrafik i området. Att tillföra ytor för lek och rekreation som passar alla är viktigt för att skapa en jämställd och barnvänlig stadsdel.

### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

I planförslaget finns goda möjligheter att låta stadsmiljön innehålla en variation av arbetsplatser, då här finns befintliga verksamheter som kan vara lämpliga att blanda med bostäder. Den goda kollektivtrafiktillgången innebär att det är lätt att nå arbetsplatserna.

I planförslaget ingår en skola som säkerställer att befintliga och framtida boende får möjlighet till utbildning i sin närmiljö.

### Kulturmiljö i en växande stad

Planen skapar möjligheter att utreda vilka kulturmiljövärden som finns och vad som kan och bör bevaras. Därtill ska utredas hur dessa kan ingå i nya strukturen och användas för områdets behov. Ambitionen är att bevara det som är möjligt inom ramen för områdets förutsättningar. Både i syfte att hushålla med resurser och för att skapa en miljö med synliga historiska avtryck som bidrar till områdets identitet.

### Arkitektur och gestaltning

Planen bidrar till att omvandla området från ett verksamhetsområde till blandstad. Detta ska ske med hänsyn till dess historia och med bevarande av det som är möjligt av befintlig karaktärsskapande bebyggelse. Bevarandet av byggnader och byggnadselement synliggör områdets historia och ger området en egen karaktär med stadsrum som stärker stadsdelens identitet.

Tillkommande bebyggelse kan utvecklas med avstamp i befintliga karaktärsskapande kvaliteter på platsen. Planen möjliggör skapandet av ett integrerat gatunät som främjar rörelse inom och mellan stadsdelarna i området. Typologier och volymer ska studeras närmare under fortsatt planarbete.

Planen har goda förutsättningar att öka upplevelsen av den offentliga miljön med hjälp av ny gatustruktur som minskar områdets barriärer, tillskapande av grönska samt en genomarbetad arkitektur.

### Trafik och mobilitet

Det aktuella området har bristande kopplingar till kringliggande närområden och målpunkter. Planen ska hantera hur kopplingar inom området och till närliggande områden kan stärkas. I planens norra delar ska topografiska utmaningar hanteras.

Ulvsundavägen i anslutning till planområdets västra del är i översiktsplanen utpekad som urbant stråk. Under planarbetet ska studeras hur bidrag kan göras till en långsiktig utveckling av Ulvsundavägen. Planen ska bidra till att Karlsbodavägen öster om planområdet kan bli en attraktiv och samlande huvudgata i området.

Planen ska bidra till att nå stadens mål om miljöanpassade transporter. Därtill ska även studeras hur stråk för fotgängare och cyklister kan stärkas genom området. Både för att skapa säkra skolvägar och för att ansluta till målpunkter inom och utanför dess direkta närhet.



### Grön och vattennära stad

Det råder en stor brist på grönska och grönområden inom planområdet samt i planens närområde. Planen bidrar till att säkerställa en tillfredsställande mängd nya grönytor och funktioner. Under planarbetet ska utredas hur tillkommande ytor kan utvecklas och hur dessa kan bidra med goda vistelsevärden, biologisk mångfald samt ekosystemtjänster. Området ska ha en robust grön infrastruktur som är rustad för ett förändrat klimat. Kopplingar till Bällstavikens kommande områden för rekreation ska studeras.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Inom området ska ett tillfredsställande utbud av kvalitativa offentliga rum som exempelvis parker och torg tillskapas. Det finns goda förutsättningar för exempelvis lokaler för kultur, samhällsservice, föreningsliv och butiker. Speciellt i de delar av planen som på grund av buller inte lämpar sig för bostäder. Möjlighet för idrottsutövning finns inom planens närområde.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området påverkas av väg-, spår-, flyg- och markbuller. Bebyggelsestrukturen ska utformas på ett sätt som gör att den kan hantera detta.

Området utgörs idag till största del av hårdgjorda ytor och skyfallskartering påvisar att det finns en översvämningsrisk i områdets södra del. Mark och bebyggelse ska utformas så att dessa risker minimeras. Åtgärder ska genomföras för att förebygga ytterligare negativa effekter av framtida klimatförändringar.

Det förekommer markföroreningar inom planområdet. Hantering av dessa samt hur det kan säkerställas att de inte förs vidare ska utredas under planarbetet. Närheten till Bromma flygplats och Ulvsundavägen, som är primär led för farligt gods, innebär att riskutredning ska göras under planarbetet. Under planarbetet ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram för att utreda frågor relaterade till buller, skyfall, markföroreningar och risk.

Luftkvaliteten längs med Ulvsundavägen inryms inom godkända gränsvärden och kontoret bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte riskerar att medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

### Teknisk försörjning

I områdets norra del samt i områdets östra del, längs Karlsbodavägen, finns elnätsstationer. I planområdets södra del finns en likriktarstation som ligger inom riskområde för skyfall. Under planarbetet ska utredas hur behovet säkras om befintliga anläggningar byggs om.

## Planprocess

### Process

I planprocessen provas om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med utökat förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet. Då planförslagets miljöpåverkan ska studeras inom ramen för en miljökonsekvensbeskrivning planerar kontoret för ett antagande i kommunfullmäktige.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ursprungligt start-PM för Betongblandaren 10 m fl. i stadsdelen Mariehäll godkändes 2018-12-14.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

De aspekter som gör att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara:

- Markföroreningar och risk
- Buller från väg, spår och flyg samt markbuller
- Hantering av dagvatten, skyfall och översvänningsrisk

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

## Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Kompletterande Start-PM	april	2023
Samråd	april	2024
Granskning	januari	2025
Godkännande SBN	juni	2025
Antagande KF	augusti	2025

## Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på kompletteringen till planförslaget då det möjliggör en samordnad utveckling av platsen. Området har goda möjligheter att omdanas till en attraktiv och funktionsblandad stadsmiljö med en blandning av bostäder och verksamheter.

Planen bidrar på ett positivt sätt till den stadsutveckling som pågår i Ulvsunda industriområde och närliggande stadsdelarna Bällsta Hamn och södra Mariehäll. Kompletterande fastigheter ska bidra till befintligt arbete med att möjliggöra för tillskapandet av bostäder, skola, förskolor, park, service, kontor och icke störande verksamheter inom planområdet. Området ingår i det stadsutvecklingsområde som pekas ut i översiktsplanen.

I den fortsatta planprocessen ska frågor rörande brist på grönytor och sociotopsytor, topologi, hantering av befintlig bebyggelse och gatunät hanteras. Kopplingarna inom och mellan de närliggande områdena ska särskilt studeras. Aspekter kopplat till planens miljöpåverkan ska studeras inom ramen för en miljökonsekvensbeskrivning. Dessa innefattar bland annat buller, markföroreningar, hantering av dagvatten och skyfall samt risk kopplat till Ulvsundavägen.

Utvecklingen av planområdet som helhet bidrar med cirka 700 bostäder och är en viktig del i förverkligandet av stadens långsiktiga stadsutvecklingsmål samt ett bidrag för att uppfylla stadens bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret är positiva till förslaget och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att införliva de kompletterade fastigheterna i det påbörjade planarbetet.

**SLUT**