



Handläggare: Oskar Bergström
Tfn 08-508 27 130

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av verksamheter/byggvaruhus på delar av Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 stadsdelen Bromma

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Fredrik Legeby

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra ett nytt byggvaruhus för AB Karl Ekesiöö som är på väg att evakueras från Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde. Den nya lokaliseringen av byggvaruhuset innebär att bostadsbebyggelse kan prövas på fastigheten Masugnen 1.

Planen möjliggör ca 20 000 kvm verksamhetsyta, planerad för byggvaruhus med tillhörande upplagsytor, körytor och parkering.

Platsen bedöms vara lämplig för verksamheter med hänsyn till det goda kommunikationsläget vid Bällstavägen. Platsen är bullerstörd pga läget nära Bromma flygplats.

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm 2010 är föreslaget planområde markerat ”Natur, park, större idrottsområde, begravningsplats m.m.” Avsteg från översiktsplanen, utan framtagande av program, bedöms i det här fallet vara rimligt med tanke på läget nära Bromma flygplats och Bällstavägen och det mycket begränsade natur- och rekreationsvärden som finns på platsen.



Röd markering visar ungefärligt planområde.

Utlåtande

Bakgrund

Exploateringskontoret och AB Karl Ekesiöö har en överenskommelse om att Ekesiöö ska flytta från Masugnen 1. Enligt exploateringskontorets tjänsteutlåtande ligger fastigheten Masugnen 1 i ett mycket strategiskt läge i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde. Genom att staden ges möjlighet i att ianspråkta tomträtten till Masugnen 1 i förtid får staden rådighet över fastigheten före 2022, vilket underlättar planeringen och genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Ulvsunda industriområde.

Den 20 oktober 2011 markanvisade Exploateringsnämnden ca 20 000 kvm mark för byggvaruhus på aktuell plats. I direkt anslutning till platsen pågår arbete med att ta fram en detaljplan för idrottsändamål. Stadsbyggnadskontoret ambition var till en början att utöka planarbetet för idrottsanläggningen med nu aktuell plats för verksamheter, men med anledning av att planerna för byggvaruhuset måste handläggas skyndsamt bedöms idrottsanläggningen och platsen för verksamheter bäst hanteras som två separata ärenden.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ett byggvaruhus med tillhörande upplagsytor, körytor och parkering.

Plandata

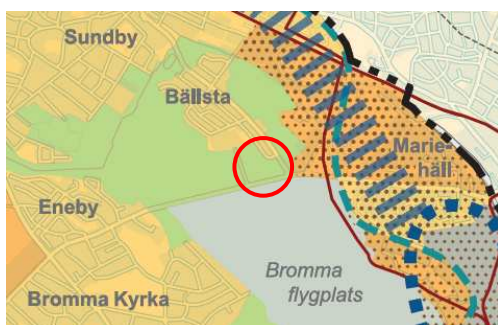
Planområdet ligger i stadsdelen Bällsta i Bromma, strax norr om Bromma flygplats och omfattar totalt ca 30 000 kvm. Planområdet består av delar av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 och avgränsas av Bällstavägen i söder, Gamla Bromstensvägen i öster, ängsmark i norr och Bällsta allé i väster. All mark inom planområdet ägs av staden.



Snedbild som visar ungefärligt planområde med röd markering.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm 2010



Utklipp ur översiktsplanen med planområdet markerad med röd cirkel.

Enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 är planområdet markerat som "Natur, park, större idrottsområde, begravningsplats m.m." Planområdet gränsar till vad som är markerat Bromma flygplats i söder, gles stadsbebyggelse i norr och tät stadsbebyggelse, samt en del av centrala stadens utvidgning i öster.



Gällande detaljplan

Dp 2341 (LK 1940)

Planområdet är till större delen ej detaljplanlagt. En liten del i öster utgörs av parkmark och gata.

Pågående projekt i närområdet

Kring Bällsta gård pågår planarbete för idrottsändamål innehållande bollplaner, idrottshallar och parkering.

(Riksby 1:3 mm, Dnr 2007-36700-54).

Utklipp ur planmosaiken. Röd cirkel visar ungefärligt planområde och rött raster visar detaljplan för Riksby 1:3 mm (Dnr 2007-36700-54).

Förutsättningar

Mark

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av en öppen gräsyta. Marken sluttar svagt åt sydost, ned mot Bällstavägen och Bromma flygplats och mot korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen. Höjdskillnaden inom planområdet är ca 3,5 m som högst.

En genomförd geoteknisk undersökning (2012-06-20) visar att stora delar av planområdet består av lera. Stabilitetshöjande åtgärder kan bli aktuellt vid byggnation.

Ledningar

I de södra och nordvästra delarna finns elledningar och avloppsledningar samt ett antal brunnar. I söder har även en gasledning delvis sin sträckning inom planområdet.

Trafik

Bällstavägen går direkt söder om planområdet och öster därom går Gamla Bromstensvägen. Förbindelser till övriga staden med kollektivtrafiken är begränsade. Gång- och cykelvägar finns både längs med Bällstavägen och Gamla Bromstensvägen. Dessa måste beaktas under planarbetet. En breddning av gång- och cykelvägen längs med Bällstavägen på den norra sidan kan komma att bli aktuell.

Buller

Planområdet är utsatt för buller, främst från Bromma Flygplats men också från Bällstavägen. Bullernivåerna ligger på ca 55-64dB(A). Planområdet ligger både under nuvarande bullermatta från Bromma flygplats och eventuellt minskad bullermatta för Bromma flygplats.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 27-39 µg/m³ (dygnsvärde) och miljö kvalitetsnormen 50 µg/ m³. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m³ (dygnsvärde) och miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³.

Förslag

Tillfart för besökande och varutransporter till och från byggvaruhuset bedöms kunna ske via en ny angoringsgata från Gamla Bromstensvägen. Parkering för besökande föreslås i den östra delen av området, det är också hitåt byggnadens entrésida vänder sig. Den västra delen av tomten utgörs av brädgård, mm. Dispositionen av området skall studeras vidare i planarbetet och med anledning av byggnadens läge vid Bällstavägen, Bromma flygplats och nära befintlig bostadsbebyggelse kommer höga krav att ställas på gestaltningen av byggnader, plank, mm.

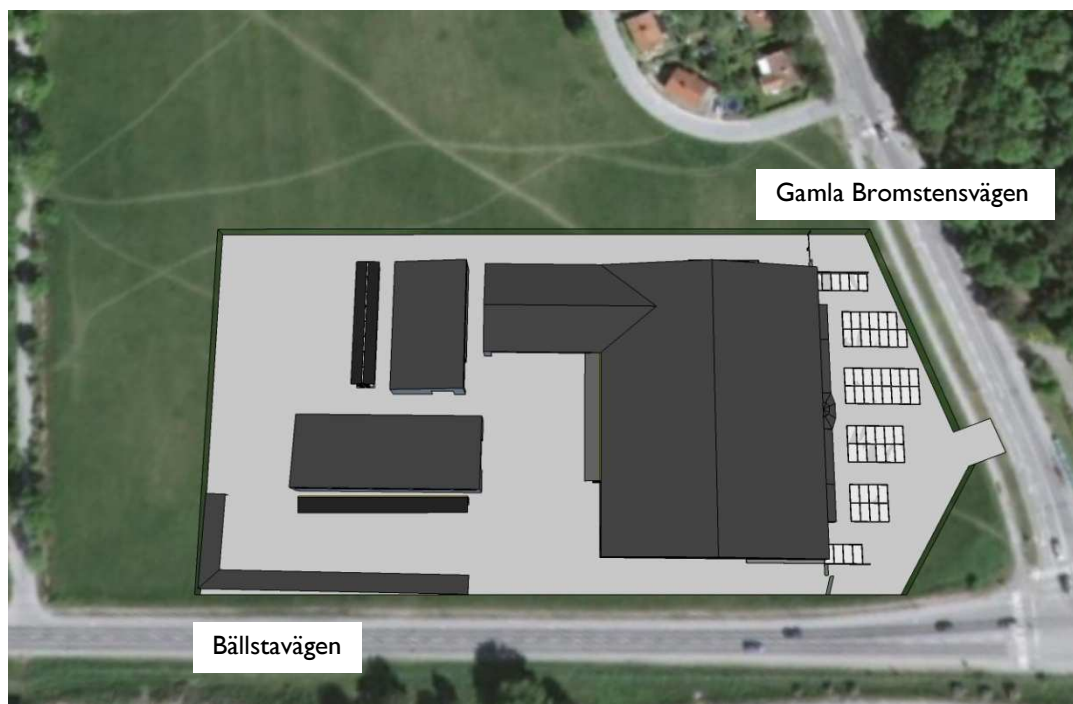


Illustration som visar byggvaruhuset med tillhörande upplagsytor, körytor och parkering.

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5kap 18§ eller MB 6kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer inte 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.

Avsteg från Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm 2010

Det aktuella planområdet är markerat som "Natur, park, större idrottsområde, begravningsplats m.m." i översiktsplanen, men bedöms vara lämpligt för

föreslagen markanvändning varför ett avsteg från gällande ÖP i det här fallet bedöms vara rimligt. Planläggning bedöms kunna påbörjas utan att det behöver föregås av program.

Läget vid Bällstavägen och sammanhanget med liknande verksamheter vid norra änden av Bromma flygplats gör att platsen bedöms som lämplig för verksamheter. Platsen utgörs av en gräsyta som saknar större naturvärden och närheten till Bromma flygplats och Bällstavägen bidrar till att platsen har ett lågt rekreativvärde. Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur utnyttjas på ett bättre sätt genom att en ny verksamhet förläggs till korsningen mellan Bällstavägen och Gamla Bromstensvägen. Ingen ny väg behöver anläggas, dock en ny infart från Gamla Bromstensvägen. En förutsättning är att verksamheten inte stör intilliggande bostäder norr om föreslaget planområde.

Frågor att utreda under planprocessen

Gestaltning

Byggvaruhuset kommer att få ett bra skyltläge längs med Bällstavägen och kommer att synas av förbipasserande. Även från Bällsta allé i väster och villabebyggelsen i nordost kommer den planerade verksamheten att synas. Hur byggvaruhuset ska gestaltas ska utredas vidare under planprocessen. Mycket fokus kommer att läggas på tillkommande byggvaruhus möter och förhåller sig till de varierande omgivningarna.

Tidigare har *Skönhetsrådet* meddelat att hörnplaceringen av byggverksamheten är svår och att volymhandeln behöver gestaltas.

Trafik och parkering

In- och utfart till byggvaruhuset föreslås ske genom en angoringsgata från Gamla Bromstensvägen. Om vägen klarar dimensioner och belastning för tung trafik med leveranser, till och från verksamheten, kommer undersökas vidare under planprocessen. Alternativt kan infarten anläggas från Bällstavägen, men det bedöms som ett sämre alternativ med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet på Bällstavägen.

En eventuell breddning kan komma att bli aktuell för gång- och cykelvägen som går utmed Bällstavägen. Enligt förslag till cykelplan (remissversion 2012) pekas Bällstavägen ut som ett pendlingsstråk. Detta innebär bl.a. att stråken, för kunna uppnå hög kapacitet och trafiksäkerhet, ska vara tillräckligt breda så att cykling i bredd medges. De är uppdelade i två fält för att hantera cyklister med olika hastigheter.

Parkering för verksamheten kommer att utredas vidare under planprocessen. Byggvaruhus bedöms vara en verksamhet med ett stort behov av parkeringsplatser.

Buller

Med ökad biltrafik och transporter till och från byggvaruhuset kan bullersituationen förvärras. För att inte förvärra bullersituationen för de boende i norr behöver man undersöka hur man kan avskärma eventuellt industribuller från den föreslagna verksamheten.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet är genomförd. Resultatet visar att stora delar av planområdet består av lera. Stabilitetshöjande åtgärder kan bli aktuellt.

Efter att ett mer genomarbetat förslag har tagits fram kan det bli aktuellt med en fördjupad geoteknisk undersökning med utgångspunkt från föreslagen bebyggelse.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt förfarande utan planprogram.

| | | | |
|----------|-----------------------|---------|------|
| Tidplan: | Start- PM | oktober | 2012 |
| | Plansamråd | januari | 2013 |
| | Granskning | mars | 2013 |
| | Antagande | maj | 2013 |
| | Laga kraft (tidigast) | juni | 2013 |

Beställaren bekostar planarbetet enligt planavtal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret är positivt till ett byggvaruhus på den föreslagna platsen. Att göra avsteg från översiktsplanen, utan framtagande av program, bedöms i det här fallet vara rimligt med tanke på läget längs Bällstavägen Bromma flygplats.

Byggvaruhuset kommer att synas inte bara av förbipasserande längs med Bällstavägen utan även från villaområdet i norr och från Bällsta allé i väster. Hur byggvaruhuset ska gestaltas ses som en viktig fråga i projektet.