

## Planbeskrivning

### Detaljplan för delar av Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 mm i stadsdelen Bällsta, S-Dp 2012-14129



*Röd markering visar planområdet*

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Följande utredningar har tagits fram som ett planeringsunderlag under projektets gång.

- *Geoteknisk undersökning* (COWI AB, 2012-06-20)
- *Miljöutredning* (Ekologigruppen AB, 2012-12-21)
- *Trafikutredning Bällsta gård* (Atkins, 2013-03-18)
- *Dagvattenutredning* (under framtagande)

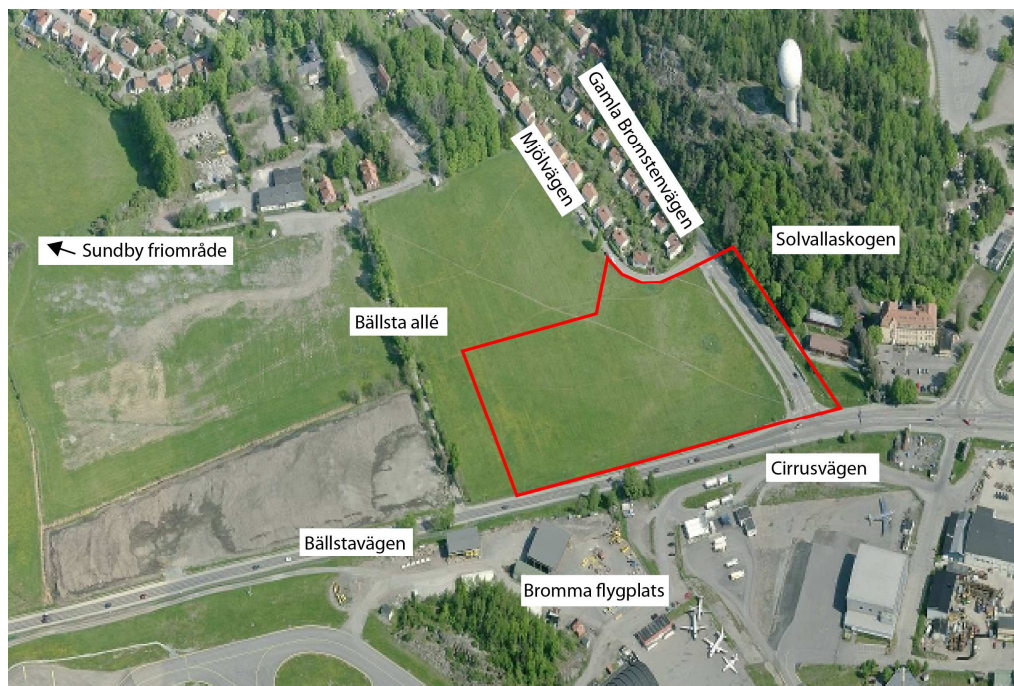
### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av en bygghandel med tillhörande upplagsytor, körytor och parkering.

### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger strax norr om Bromma flygplats och omfattar totalt ca 30 000 kvm. Området avgränsas av Bällstavägen i söder, en grönyta i öster, ängsmark i norr och väster. Planområdet utgör delar av fastigheterna Riksby 1:3, Bällsta 1:9 och Bällsta 1:27, som ligger i stadsdelen Bällsta i Bromma. All mark inom planområdet ägs av staden.

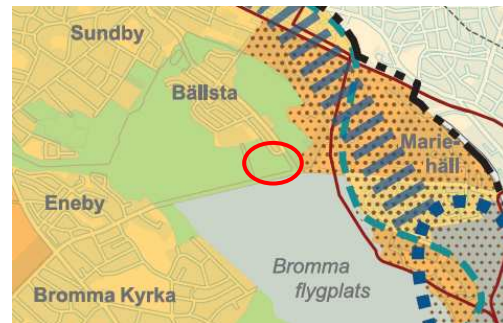


*Snedbild som visar planområdet med röd markering*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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.



*Utklipp ur översiktsplanen med planområdet markerat med röd cirkel*

### Detaljplan

Planområdet är till större delen ej detaljplanelagt.

### Dp 2341 (LK 1940)

En liten del i öster utgörs av parkmark och gata.

### Markanvisning

Exploateringskontoret och AB Karl Ekesiöö har en överenskommelse om att Ekesiöö ska flytta från fastigheten Masugnen 1 där de bedriver verksamhet idag. Fastigheten Masugnen 1 ligger i ett mycket strategiskt läge i Ulvsunda industriområde, ett av stadens stadsutvecklingsområden. Genom att staden ges möjlighet 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. Stadsbyggnadskontorets 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.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

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

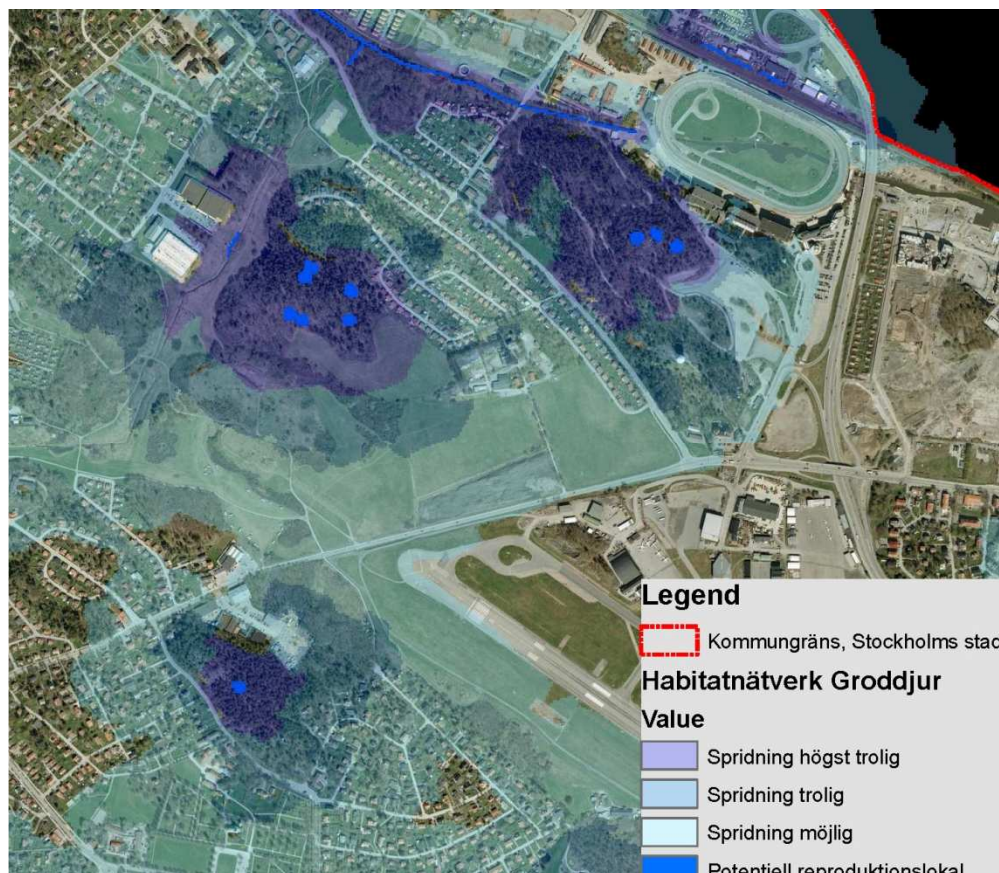


## Naturvärden

Inga rödlistade arter finns registrerade i området. I samband med miljöutredningen har en mindre torrbacke med inslag av en torrängsflora med smultron och gråfibbla uppmärksammats. Torrbacken bedöms vara av lokalt intresse (klass 2B). Biotopen utgör en ovanlig naturtyp i staden.

De öppna gräsmarkerna utgör livsmiljö för ett flertal skyddsvärda arter bland annat sånglärka, ängsfiol och tofsvipa. Alla tre arterna kräver stora sammanhängande öppna områden för vistelse. Arterna är funna i anslutning till planområdet och därför kan det antas att även planområdet utgör en del av arternas habitat. Detaljplanen innebär en habitatförlust på ca 3 ha, vilket utgör ca 15 % av det totala habitatet i området.

I nära anslutning till planområdet finns det både potentiella reproduktionsområden samt biotoper som groddjur (enl habitatnätverket för groddjur). Inga dokumenterade observationer av groddjur finns dock varken i eller nära anslutning till området. Enligt Miljöförvaltningens bedömning utgör planområdet ett viktigt spridningssamband för groddjur och binder ihop Solvallaskogen med Sundby friområde. Byggnation och hårdgörande av mark kommer att utgöra en spridningsbarriär för groddjuren.



Karta över habitatnätverk groddjur (Miljöförvaltningen, Stockholm stad)

## Rekreation och friluftsliv

Området ligger mellan Sundby friområde och Solvallaskogen. Solvallaskogen är en plats med kvalitativa tillgångar för bollspel, grön oas, landform, lekplats, naturlek och promenader (Stockholms Sociotopkarta). Det berörda

planområdet används främst som gångpassage i form av upptrampade stigar som syns på åkermarken. Stigarna utgör en koppling mellan Sundby friområde och Solvallaskogen. Även naturreservaten Grimsta, Kyrksjölöten och Judarskogen är värdefulla områden för rekreation i närheten av planområdet.

Norr om Bällstavägen finns ett öppet landskap i form av Sundby friområde där det finns möjligheter att promenera. Området ligger vid änden av landningsbanan och är kraftigt stört av buller från främst flygtrafiken på Bromma flygplats, men även från den vältrafikerade Bällstavägen.

Bällsta allé är ett landmärke och är till hjälp för orienteringen i området

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten för Mälaren- Stockholm (SE657596-161702), delen som utgörs av Ulvsundasjön med avrinning mot Mälaren- Ulvsundasjön. Enligt VISS januari 2013 har Mälaren- Ulvsundasjön som helhet god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Delar av vattenförekomsten, däribland Ulvsundasjön, har dock betydligt sämre vattenkvalitet och har sannolikt en ekologisk status som är sämre än god. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021(enligt 19FS 2009:36). Vattenkvaliteten kommer att behöva förbättras i Ulvsundasjön för att uppnå miljökvalitetsnormerna.

#### **Markavvattning**

I och med att planområdet bebyggs kommer ca 2 ha mark att hårdgöras (ca 1 ha parkeringsyta och ca 1 ha hustak). Från den västra delen av planområdet avrinner dagvattnet under Bällstavägen via ett dike utmed Bällsta allé. Ett större område utanför planområdet, väster om Bällsta allé, används för snödumpning under vinterhalvåret. Diket är anslutet till trumma D400 under Bällstavägen och är riktad mot Bromma flygplats, troligtvis vidare till Ulvsundasjön eller via Bällstaån och ner till Ulvsundasjön. Övriga markytor inom planområdet avrinner mot en lågpunkt i anslutning till korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen, där dagvattnet infiltreras eller avdunstar på ytan. De hårdgjorda ytorna i korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen avvattnas via ett dagvattensystem med mindre dimension, troligtvis västerut i ledning, sedan ut i dike. I övrigt finns det dagvattenledningar norrut i Gamla Bromstensvägen uppströms planområdet.

#### **Kulturhistoriska värden**

Strax norr om bygghandeln ligger Bällsta småstugeområde med omkring 200 fristående hus som byggdes mellan 1940- 44. Småstugeområdet klassas av översiktsplanen som en kulturhistoriskt värdefull miljö. De kulturhistoriska värdena ligger främst i områdets karaktär som en typ av trädgårdsstad, med raka gator och enhetlig karaktär. Småhusen är i en våning med flacka sadeltak och fasader av trä.

#### **Markförhållanden**

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

## Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet ligger strax nordväst om korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen. Bällstavägen är en viktig och hårt trafikerad gata i västerorts huvudvägnät. Gamla Bromstensvägen och Bällsta allé ingår i det lokala vägnätet och går öster respektive väster om planområdet. Korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen är en trevägskorsning som regleras med väjningsplikt. I anslutning till korsningen finns två oöverskådade övergångsställen.

### Gamla Bromstensvägen

På den västra sidan längs med Gamla Bromstensvägen finns bostäder, dock inte längs med vägens södra del som är i höjd med planområdet. Vägen är problematisk då den är anlagd på lerjordar som fortplantar vibrationer från trafiken på vägen, vilket påverkar de boende längs med Gamla Bromstensvägen negativt.

Bullervärdena längs med Gamla Bromstensvägen ligger på 55-59 dBA (ekvivalentnivå) enligt miljöförvaltningens bullerkartering. Åtgärder som avsmalningar, mittrefuger, chikaner, skyltning och förbjuden genomfart mellan Bällstavägen och Sundbyvägen har vidtagits längs med Gamla Bromstensvägen för att få ner buller- och vibrationsvärdena.

I Gamla Bromstensvägens södra del är hastighetsbegränsningen 50 km/h och 30 km/h i höjd med småstugeområdet.



t.v. På Gamla Bromstensvägen har hastighetsreducerande åtgärder gjorts. Bilden visar avsmalningen i höjd med småstugeområdet.

t.h. Bilden visar mittrefuger, norr om avsmalningen.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor finns både längs med Bällstavägen och Gamla Bromstensvägen. På ömse sida av Bällstavägen finns gång- och cykelbanor vilket är utpekade som pendlingsstråk i Stockholms cykelplan. En breddning av gång- och cykelvägen längs med Bällstavägen är planerad att ske med start 2013-14.

På den västra sidan av Gamla Bromstensvägen, i höjd med planområdet finns en gång- och cykelbana. Längre norrut övergår gång- och cykelbanan till



trottoarer på ömse sidor om vägen och cykeltrafiken sker i blandtrafik. Cykeltrafiken längs Gamla Bromstensvägen är en del av ett regionalt cykelstråk och är utpekad som pendlingsstråk i Stockholms cykelplan. I cykelplanen är större delen av Gamla Bromstenvägen aktuellt för nyanläggning och är en prioriterad åtgärd.

Inom och norr om planområdet finns upptrampade strövtigar som bl.a. utgör en koppling mellan Bällsta gård och korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen.

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelser till området är begränsade som försörjs enbart med busstrafik. Solvalla är den busshållplats som ligger närmast planområdet utmed Bällstavägen, ca 50 m öster om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av linjerna 112 och 113. Buss 112 trafikerar sträckan Alvik- Spånga station och buss 113 trafikerar Solna centrum och Blackebergs sjukhem. På Gamla Bromstensvägen är närmaste busshållplats Skorpvägen som trafikeras av buss 112. Den ligger ca 100 m norr om planområdet.

#### Trafikmängder och hastigheter

Mätningar har gjorts för berört område inom västerort under ett vardagsdygn (Stockholm stad, Trafikflödeskarta Västerort, 2001/2002). Trafikflödena bedöms inte ha förändrats i någon större utsträckning sedan dess.

Trafikmängden på Bällstavägen är 15 500 öster om och 14 000 väster om Gamla Bromstensvägen. Trafikmängden på Gamla Bromstensvägen uppgår till 2700 fordon/dygn. Innan Gamla Bromstensvägen stängdes av för genomfartstrafik hade vägsträckan ett fordonsflöde på 11 000 fordon/dygn. Förbudet mot genomfartstrafik på Gamla Bromstensvägen bidrog även till att trafikmängderna på Bällstavägen, mellan Ulvsundavägen och Gamla Bromstensvägen, minskade till 15 500 från tidigare 19 500 fordon/dygn.

På Bällstavägen är tillåten hastighet 50 km/h och på Gamla Bromstensvägen är tillåtna hastighet 50 km/h i den södra delen som övergår till 30 km/h i höjd med småstugeområdet.

#### Störningar och risker

##### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 25-35 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>.

Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

##### Buller

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

## Risk

Bällstavägen är inte klassad som led för farligt gods. Dock transporteras dagligen ca 4-5 lastbilar med flygbränsle till Bromma flygplats via Bällstavägen. Lastbilarna passerar inte planområdet på Bällstavägen utan kommer från Ulvsundavägen för att senare ta sig in på flygplatsen via Nimbusvägen. Inne på flygplatsen kör tankbilarna på Cirrusvägen för att sedan tömma bränslet, direkt efter vändplatsen i bränslecisterner.

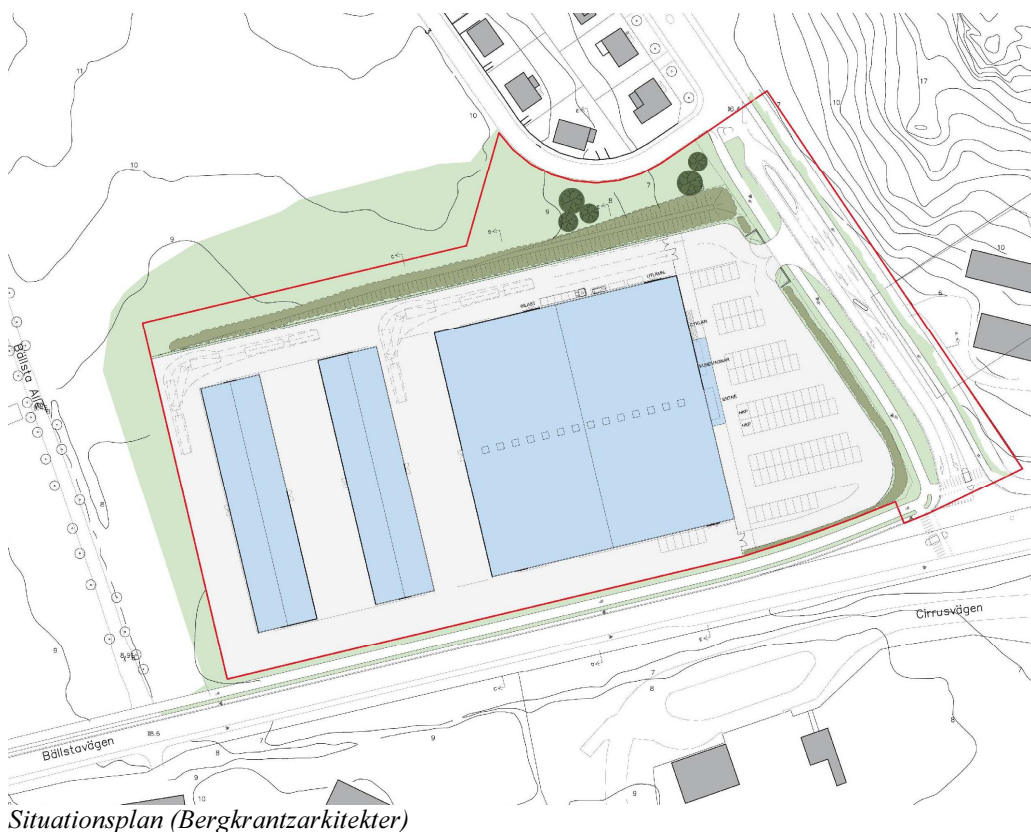
## Planförslag

Strax nordväst om korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen föreslås en ny bygghandel med tillhörande parkering, brädgård, upplag m.m. Verksamheten beräknas få ca 400-450 besökare dagligen.

Fastigheten för bygghandeln föreslås bli ca 22 500 kvm. Bygghandeln tillåts för en största sammantagen byggnadsarea (BYA) om 10 000 kvm ovan mark och en största byggnadsarea (BYA) om 6500 kvm för enskild byggnad i kvm ovan mark. Föreslagen bygghandel (huvudbyggnad) är 6500 kvm och de två förrådsbyggnaderna är 1500 kvm vardera. Byggnaderna tillåts en högsta totalhöjd om + 17,0 m över nollplanet, vilket är ca 9 m i byggnadshöjd.

Bygghandeln är en verksamhet med skrymmande varor som tillåts inhägnas. Parkeringsområdet ska dock ej vara inhägnat. Grindar får dock uppföras i anslutning till infarten.

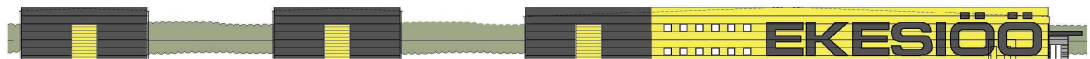
Tomtmark mot Gamla Bromstensvägen ska planteras och anordnas för dagvattenhantering.



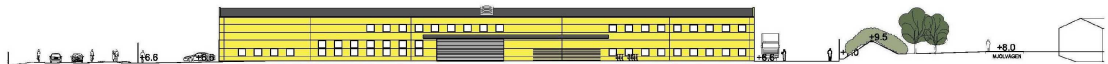


## Gestaltning

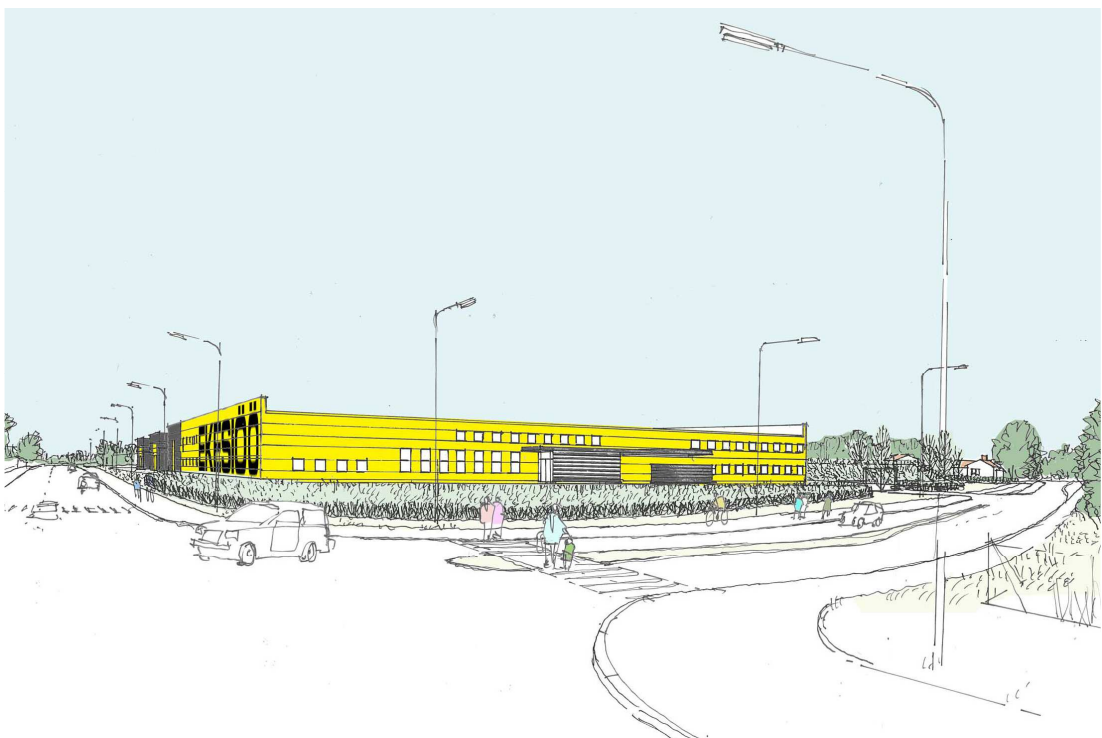
Byggghandeln gestaltas som tre friliggande volymer som följer samma formspråk. Huvudentrén ska tydligt accentueras från övrig byggnadsdel.



*Fasad mot söder (Bergkrantzarkitekter)*



*Fasad mot öster (Bergkrantzarkitekter)*



*Perspektiv från korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen (Bergkrantzarkitekter)*

## Landskapsbild

Bygghandeln kommer att vara väl synlig från småstugeområdet i norr trots att marken sluttar söderut. Landskapsmildrande åtgärder kommer att vidtas för att bygghandeln inte ska bli för dominerande i landskapsbilden, särskilt med tanke på de närboendes utsikt. Om det blir med träd, planteringar eller höjdformationer kommer studeras vidare i den fortsatta planprocessen.



*Perspektiv från Mjölvägen (Bergkrantzarkitekter)*

## Gator och trafik

### Gatunät

Genomförd trafikutredning visar på att aktuellt område är lämpat för etablering av ett nytt byggvaruhus ur ett trafikalt perspektiv. I utredningen undersöktes tre möjliga in- och utfarter till bygghandeln, Bällstavägen, Bällsta allé och Gamla Bromstensvägen, varav Gamla bromstensvägen visade sig vara mest lämpad. Genom att placera in- och utfarten mot Gamla Bromstensvägen påverkas fordonsflödena i minsta möjliga utsträckning. Dessutom har Gamla Bromstensvägen en god standard vilket möjliggör utrymme för separerade höger- och vänstersvängande körfält.

### *Gamla Bromstensvägen*

I samband med byggnationen föreslås en ny utformning av Gamla Bromstensvägen för att åstadkomma en bättre trafiklösning. Kollektivkörfältet som går i södergående riktning, närmast planområdet, föreslås utgå, till fördel för en förlängning av befintligt högersvängande körfält. För att minimera körisknen på Bällstavägen föreslås ett separat vänstersvängande körfält in mot bygghandeln.

### **Biltrafik och parkering**

Inne på fastigheten är transporter till byggvaruhandeln i första hand hänvisade till lossningsområdet längs med den norra fasaden och i andra hand till att fortsätta till bygghandelns västra sida för lossning. Kundparkering finns på bygghandelns framsida. Utlämning av skrymmande varor sker på bygghandelns baksida.

Parkeringsområdet rymmer ca 95 st parkeringsplatser varav minst två ska vara reserverade för handikappsparkering. Parkeringsområdet för kunder ska ej vara inhägnat. För personal föreslås ca sex parkeringsplatser som i förslaget är redovisade längs med den södra fasaden. All trafik förutom kunder som ska parkera är hänvisad till in- och utpassagen norr om byggnaden. I den södra delen finns det möjlighet att anlägga en extra passage vid behov.

### **Gång- och cykeltrafik**

Befintlig gång- och cykelväg längs med Gamla Bromstensvägens västra sida, i höjd med planområdet föreslås vara kvar. Föreslagen in- och utfart mot Gamla Bromstensvägen kommer att korsa gång- och cykelvägen men bedöms inte utgöra någon konflikt. Trafiksäkerhetsåtgärder som exempelvis upphöjd gångväg och skyltning, i samband med in- och utfarten regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen medför inget hinder till att placera cykelbana längs med Gamla Bromstensvägen, vilket är en åtgärd som prioriteras i Stockholms cykelplan.

Stigar finns det gott om på fältet. Med bygghandeln kommer några stigar att försvinna, bl.a kopplingen som sträcker sig diagonalt från korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen till Bällsta gård. Gående hänvisas till Bällsta allé, Bällstavägen eller Mjölvägen och vidare ut på fältet.

### **Cykelparkering**

Verksamheten med skrymmande varor bedöms inte kräva något större parkeringsbehov för cyklister. Cykelparkering för besökare och personal föreslås till 25 st i anslutning till huvudentrén.

### **Risk**

Transporter av flygbränsle till Bromma Flygplats kommer österifrån på Bällstavägen för att svänga in på Nimbusvägen och svänger senare in på Cirrusvägen. Avståndet mellan Cirrusvägen och bygghandeln är ca 40 m och mellan bygghandeln och bränslecisternen är det ca 65 m. Riskområdet mellan bygghandeln och Cirrusvägen är relativt plant och öppet med Bällstavägen emellan. Någon vidare utredningen kring riskfrågan har inte gjorts då bygghandeln bedöms vara placerad på ett tillräckligt långt avstånd från både tankbilarna på Cirrusvägen och bränslecisterner strax söder om.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Vattenledning finns både i Gamla Bromstensvägen och i Bällstavägen där servisanslutning kan ske.



### Spillvatten

Befintlig spillvattenledning S 225 är belägen inom planområdet och omläggs av exploatören. Ny servisanslutning byggs ut i samband med att omläggning utförs.

### Dagvatten

Som konsekvensmildrande åtgärder för en ökad dagvattenbelastning på Bällstaån/Ulvsundasjön har grönyta sparats mellan den planerade bygghandeln och Mjölvägen för att möjliggöra en naturlig infiltration. Ett område mellan bygghandelns fastighet och Gamla Bromstensvägen/Bällstavägen har också sparats för omhändertagande av dagvatten.

Dagvatten ska omhändertas så långt det är möjligt genom fördröjningsåtgärder e.d. inom den egna fastigheten. Ett område mot Gamla Bromstensvägen och Bällstavägen är reglerad med n2 på plankartan, marken ska vara planterad och anordnas för dagvattenhantering. Nedan föreslås olika alternativ (eller i kombination av) för hur dagvattenflödet kan omhändertas:

- Dagvatten leds till eventuella nya dagvattenledningar som byggs ut av Trafikkontoret i samband med utbyggnaden av gång- och cykelväg.
- Dagvatten leds till befintlig dagvattensystem i korsningen Gamla Bromstensvägen – Bällstavägen.
- Dagvatten leds via en ny dagvattenpumpstation till dike som leder till trumma D 400 under Bällstavägen eller till befintlig dagvattenledning ca 200 m norr om planområdet i Gamla Bromstensvägen.
- *Stockholm vatten* bygger dagvattenservis som bekostas av byggherren.

Dagvattenfrågan kommer att behöva studeras vidare i det fortsatta arbetet, en dagvattenutredning är under framtagande.

### Avfallshantering

Det avfall som bygghandeln medför är tänkt att tas om hand i två containrar med komprimatorer i byggnaden längst västerut. Några (5-6 st) mindre flyttbara containrar är tänkta att placeras bakom huvudbyggnaden.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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 överensstämmer inte med gällande översiktplan. 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### 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 översiktsplan i det här fallet bedöms vara rimlig.

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 utsätts för mycket buller och har ett lågt rekreativsvärde. 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.

#### Natur- och rekreativsvärden

Av den miljöutredning som tagits fram i samband med planeringen av bygghandeln så har följande konsekvenser för natur- och rekreativsvärden uppmärksamats:

- Stora sammanhängande öppna marker och torra gräsmarker är en bristvara inom staden. Med förslaget får arter som kräver stora öppna marker allt svårare att klara sig. Habitatförlusten bedöms påverkas märkbart negativt av detaljplanen.

- Spridningssambandet för groddjur kommer till viss del påverkas negativt. Planområdet ligger i utkanten av det modellerade spridningsnätverket och består av den lägsta klassen "spridning är möjlig". Ett grönstråk har sparats mellan Mjölvägen och bygghandeln för ett fortsatt spridningssamband mellan Solvallaskogen och Sundby friområde. Planerad bygghandel bedöms inte ha någon avgörande betydelse för stadens habitatnätverk för groddjur.

- Dagvattenbelastningen på Bällstaån/ Ulvsundasjön kommer vara märkbar. För att möjliggöra en naturlig dagvatteninfiltration har grönyta sparats mellan Mjölvägen och bygghandeln, samt mellan bygghandeln och Gamla Bromstensvägen - Bällstavägen. En dagvattenutredning är under framtagande för att utreda möjligheterna till en god dagvattenhantering.

- Aktuellt område är idag redan bullerstört vilket bidrar till låga upplevelsevärden. Landskapsbilden med det öppna landskapet och utblickarna mot Bällsta allé från småstugeområdet i norr kommer att påverkas märkbart negativt. För att bygghandeln bättra ska passa in i landskapet samt mildra upplevelsen för de boende så föreslås en ny utformning av naturmarken strax norr om bygghandeln. Hur naturmarken ska utformas kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

- Möjligheten att till fots röra sig över fältet påverkas negativt genom att de strövstigar som går diagonalt över planområdet försvinner. Bland annat försvinner kopplingen som sträcker sig diagonalt från korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen till Bällsta gård. Gående hänvisas till Bällsta allé, Bällstavägen eller Mjölvägen.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren- Stockholm (SE657596-161702), delen som utgörs av Ulvsundasjön med avrinning mot Mälaren- Ulvsundasjön. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### Trafik

Framtagen trafikutredning pekar på att bygghandeln kommer att medföra ökad trafikallsträng i närområdet. Totalt förväntas fastighetens verksamhet alstra ca 1000 tillkommande fordonsrörelser per dygn. Ca 90 % av besökarna (900 fordonsrörelser) antas ankomma fastigheten via korsningen Bällstavägen-Gamla Bromstensvägen. Övriga 10 % bedöms ankomma norrifrån på Gamla Bromstensvägen.

Kapacitetsberäkningar har gjorts utifrån flödesmätningar och studier av svängandelar för korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen. Kapacitetsberäkningen visar en högsta belastningsgrad på 0,56 med befintlig utformning av korsningen enligt 2015 års prognostiserade trafikmängder, vilket motsvarar mindre god standard. Detta är dock en belastningsgrad som normalt anses vara acceptabel i storstadsmiljö.

En ändring till en signalreglerad korsning rekommenderas inte då denna skulle motverka framkomligheten avsevärt på Bällstavägen som idag redan är en trafikerad gata och viktig i västerorts huvudvägnät.

Med bygghandeln kommer fordonsflödet i korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen öka, vilket även kommer påverka kölängderna i korsningens tillfarter. Det finns endast risk för betydande köbildning i vänstersvängande körfält på Gamla Bromstensvägen. Beräknade flöden påvisar dock för normal-situationen fortsatt god standard.

#### Buller och vibrationer

Dagens trafikflöde på Gamla Bromstensvägen är 2700 fordon/ dygn enligt *Trafikflödeskarta Västerort (2001/2002)*. Framtagen trafikutredning visar på en ökning om 50 fordon/dygn som ankommer bygghandeln norrifrån på Gamla Bromstensvägen. Det skulle innebära en trafikökning under 2 %. Med bygg-handeln väntas dagens buller- och vibrationsvärden öka endast marginellt. Därför har inte någon buller- och vibrationsutredning tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen.



## Tidplan

Samråd	april-maj	2013
Granskning	september	2013
Antagande	oktober	2013
Laga kraft (tidigast)	november	2013

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från sakägare.

Byggherren ansvarar för genomförande av nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av övriga erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

Överenskommelse om exploatering ska skrivas mellan staden och byggherren. Överenskommelsen reglerar planens genomförande, bland annat naturmarkens utformning.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av Riksby 1:3, Bällsta 1:27 och Bällsta 1:9. All mark inom planområdet ägs av staden och aktuell del för bygghandeln upplåts som tomträtt.

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom avstyckning från fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 för handelsändamål. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund och skall vara genomförd innan bygglov kan ges.

### Ekonomiska frågor

Byggherren ansvarar för kostnader för genomförandet av kvartersmarken. Staden ansvarar för kostnader för genomförandet av allmän platsmark.



### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Vattenledning finns både i Gamla Bromstensvägen och i Bällstavägen där servisanslutning kan ske vilket bekostas av staden.

#### **Spillvatten**

Befintlig spillvattenledning S 225 är belägen inom planområdet och omläggs av byggherren. Ny servisanslutning byggs ut i samband med att omläggning utförs och bekostas av byggherren.

#### **Dagvatten**

Så långt det är möjligt ska dagvattnet omhändertas inom den egna fastigheten genom perkolations- och fördröjningsåtgärder som bekostas av byggherren.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden upphör fem år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Fredrik Legeby  
Planchef

Oskar Bergström  
Planarkitekt