

Handläggare
Oskar Bergström
Telefon 08-508 27 130**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Riksby 1:3 mm i stadsdelen Bällsta (bygghandel)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planen möjliggör uppförandet av en ny bygghandel med tillhörande ytor och parkering för AB Karl Ekesiöö. Marken vid Bällstavägen som idag är outnyttjad, bla på grund av flygbuller, får en markanvändning som är okänslig för störningar. Planområdet markanvisades den 20 oktober 2011. Exploateringskontoret och Ekesiöö har en överenskommelse om att Ekesiöö ska flytta från fastigheten Masugnen 1, som är en viktig pusselbit i en större stadsomvandling runt Bällstaviken. Flytten möjliggör bostäder i ett bra kommunikationsläge på redan hårdgjord mark, i en attraktiv och strandnära bostadsmiljö vid Bällstaviken. Aktuell plan skapar förutsättningar för flytten. Stadens rådighet över Masugnen underlättar planeringen och genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Ulvsunda.

*Röd markering visar planområdet***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Bilagor: Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, samrådsredogörelse

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Exploateringskontoret och AB Karl Ekesiöö har en överenskommelse om att Ekesiöö ska flytta från fastigheten Masugnen 1. Masugnen 1 ligger i ett strategiskt läge i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde och är en viktig pusselbit i en större stadsomvandling runt Bällstaviken. Bygghandelns flytt möjliggör bostäder i ett bra kommunikationsläge på redan hårdgjord mark, i en attraktiv och strandnära bostadsmiljö vid Bällstaviken. Flytten medför också att bostäder möjliggörs på fler fastigheter i området, liksom en allmänt tillgänglig strandpromenad. Stadens rådighet över fastigheten underlättar planeringen och genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Ulvsunda industriområde. Den 20 oktober 2011 markanvisade exploateringsnämnden aktuell plats för nytt byggvaruhus om 20 000 kvm. Marken vid Bällstavägen, som idag inte utnyttjas bla på grund av flygbuller, får en markanvändning som är okänslig för störningar. Planens syfte är att möjliggöra uppförande av en bygghandel med tillhörande upplagsytor, körytor och parkering.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

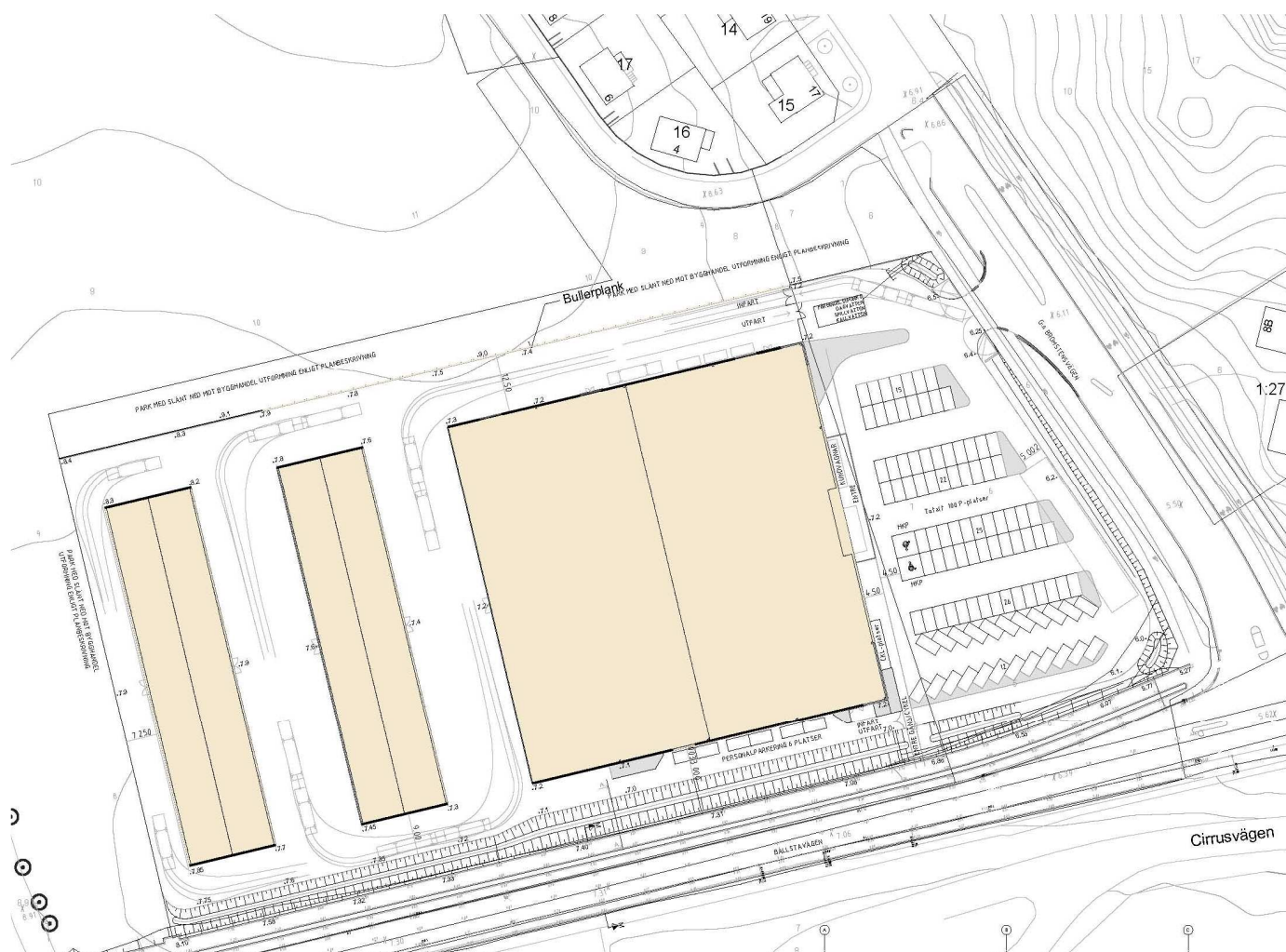
I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 redovisas pågående markanvändning, där aktuellt planområde är markerat som "Natur, park, större idrottsområde, begravningsplats m.m." Planområdet gränsar till området Bromma flygplats i söder, gles stadsbebyggelse i norr och tät stadsbebyggelse, samt en del av centrala stadens utvidgning i öster. Föreslagen åtgärd är i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier som tillsammans handlar om att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm.

Gällande detaljplan

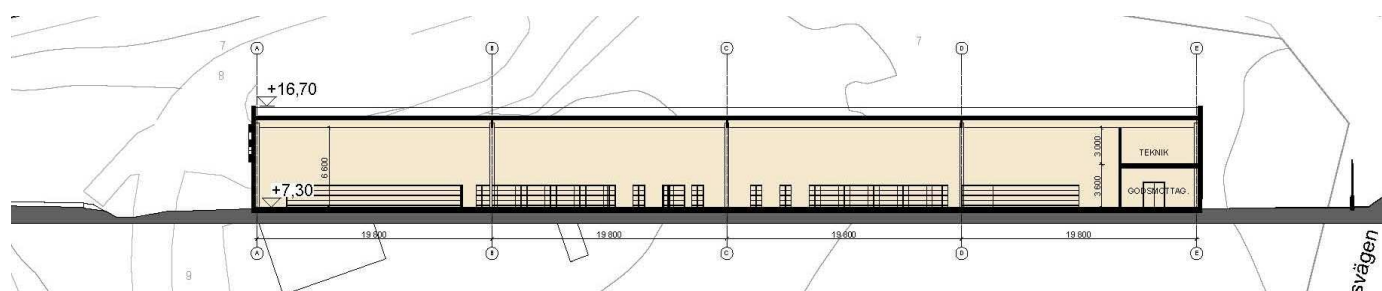
Planområdet är till större delen ej detaljplanlagt. En liten del i öster är planlagd som parkmark och gata (Dp 2341, LK 1940).

Förslaget

En ny bygghandel med tillhörande parkering, brädgård, upplag m.m. föreslås strax nordväst om korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen. Verksamheten beräknas få ca 400-450 besökare dagligen. Fastigheten för bygghandeln föreslås bli ca 22 500 kvm. Planen medger en största sammantagen byggnadsarea (BYA) om 10 000 kvm och en största byggnadsarea för enskild byggnad om 6500 kvm. Föreslagen huvudbyggnad är ca 6500 kvm och de två föreslagna förrådsbyggnaderna är ca 1500 kvm vardera. Högsta tillåtna totalhöjd är + 17,5 m över nollplanet, vilket är ca 9,5 m i byggnadshöjd. Bygghandel är en verksamhet som ska inhägnas. Kundparkeringsområdet i öster tillåts inhägnas med staket till en maximal höjd om 1 m för att bevara sikten mot korsningen. Grindar/bommar är tänkta att uppföras i anslutning till infarten.



Situationsplan (Bergkrantz arkitekter)



Sektion norr- söder (Bergkrantz arkitekter)

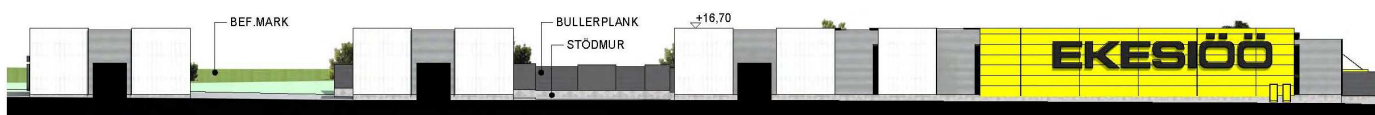
Gestaltning

Byggghandeln föreslås uppföras som tre friliggande volymer. Huvudbyggnadens fasader ska utföras i flera vertikala sekvenser i varierande färg och material. Huvudentrén ska tydligt accentueras och vändas mot öster.

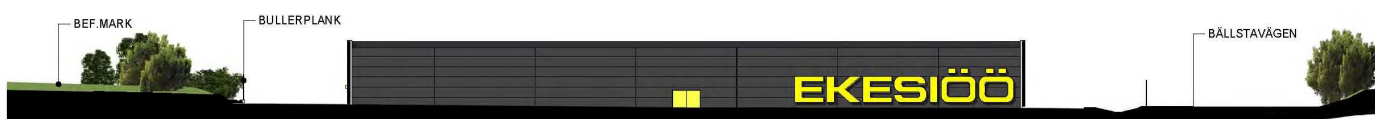
I bygglovsskedet behöver gestaltningen säkras för att undvika störning och vilseledning av luftfartyg pga av fasadmateriäl, belysning etc.



Fasad mot öster (Bergkrantz arkitekter)



Fasad mot söder (Bergkrantz arkitekter)



Fasad mot väster (Bergkrantz arkitekter)



Fasad mot norr (Bergkrantz arkitekter)



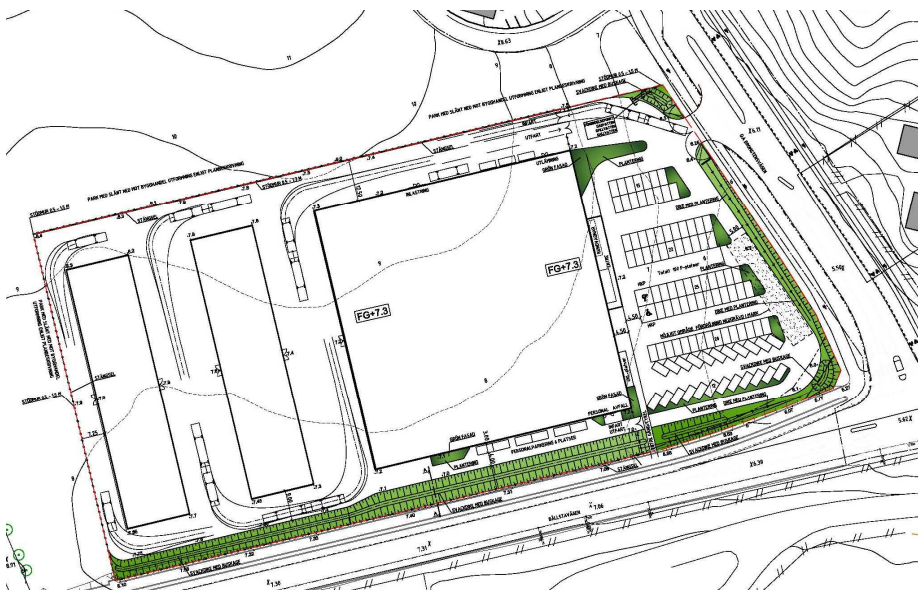
Perspektiv från korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen (Bergkrantz arkitekter)



Perspektiv från Bällstavägen i sydväst (Bergkrantz arkitekter)

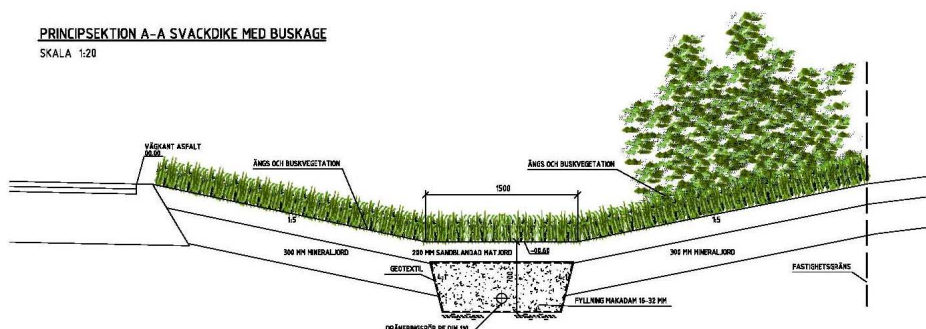
Mark och vegetation

Tomtmark mot Gamla Bromstensvägen och Bällstavägen betecknat n1 på plankartan ska, för att ta hand om dagvatten och föroreningar, planteras och anordnas för dagvattenhantering i form av svackdiken. Mindre grönytor föreslås på parkeringsplatsen mellan körytor och parkeringsplatser.



Föreslagna planteringsytor och svackdiken (LandArk)

PRINCIPSEKTION A-A SVACKDIKE MED BUSKAGE SKALA 1:20



Principsektion över ett svackdike (LandArk)

Landskapsbild

Bygghandeln ligger i ett öppet landskap och kommer vara väl synlig från flera håll. Den norra delen av bygghandeln kommer delvis att ligga ca två meter lägre än grönmarken i norr, vilket bidrar till att den härifrån uppfattas mindre dominerande i landskapet. Positivt är också att bullerplank som planeras i den norra fastighetsgränsen kan utföras lägre pga nivåskillnaden. Mot bullerplanket föreslås ny vegetation, såsom buskar och träd, som kan hjälpa till att bryta ned bygghandelns storskalighet.



Perspektiv från Mjölvägen (Bergkrantz arkitekter)

Biltrafik och parkering

Inne på fastigheten är transporter till bygghandeln 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 mot öster. Utlämnning av skrymmande varor sker på bygghandelns baksida, mot väster. Parkeringen rymmer ca 95 st parkeringsplatser varav minst två ska vara reserverade för handikapparkering närmast entrén. För att parkeringsområdet ska vara öppet och siktlinjer bevaras får parkeringsområdet endast vara inhägnat med ett lågt staket till en höjd om maximalt en meter. 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 planeras en extra passage som kan användas vid behov.

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.

Gator och trafik

In- och utfart

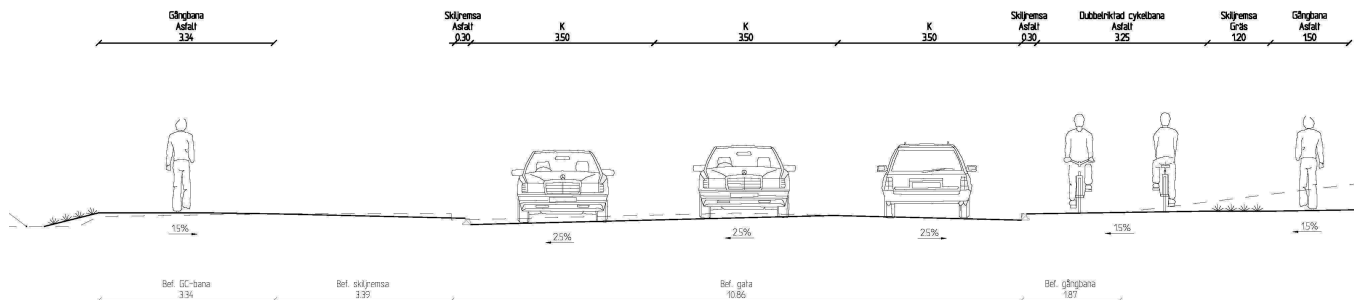
Genomförd trafikutredning visar att aktuellt område är lämpat för etablering av ett nytt byggvaruhus ur ett trafikperspektiv. Bygghandeln in- och utfart ansluts lämpligast mot Gamla Bromstensvägen. I trafikutredningen studerades tre möjliga in- och utfartsalternativ till bygghandeln på ett översiktligt plan. Möjliga in- och utfarter studerades från Bällstavägen, Bällsta allé och Gamla Bromstensvägen. Utredningen förespråkar en anslutning mot Gamla Bromstensvägen då en infart härifrån minskar risken för en försämrad framkomlighet på Bällstavägen, som är en viktig gata i västerorts huvudvägnät. Siktförhållandena i anslutningspunkten är goda och Gamla Bromstensvägen har en god vägstandard vilket möjliggör utrymme för separerade höger- och vänstersvängande körfält. Under samrådet påpekade Länsstyrelsen att man såg positivt på att de personintensiva yterna såsom huvudentrén med parkering vänder sig bort från in- och utflygningen från Bromma flygplats. För att säkerställa att huvudentrén vänds bort från in- och utflygningsstråket, regleras detta i planen. Då in- och utfartens placering styr hur disponering av kundparkering, körytor och byggnader är placerade, har alternativa in- och utfarter inte studerats vidare.

Gamla Bromstensvägen

Med infarten till bygghandeln från Gamla Bromstensvägen har man i trafikutredningen kommit fram till att inga kapacitetshöjande åtgärder måste genomföras i korsningen Bällstavägen - Gamla Bromstensvägen till följd av etableringen av bygghandeln. Dock finns det ett behov av att förbättra trafiksäkerheten och tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter samt fordonstrafiken i anslutning till bygghandeln. Kollektivtrafikkörfältet i södergående riktning används idag inte av någon busslinje och föreslås därför utgå, till fördel för en förlängning av befintligt vänstersvängande körfält ut mot Bällstavägen. Ett separat vänstersvängande körfält in mot bygghandeln planeras för att minimera köbildning på Bällstavägen. In- och utfarten har placerats så långt från befintligt bebyggelse som möjligt, ca 80 m norr om Bällstavägen och ca 55 m söder om de bostäder som ligger närmast.

Gång- och cykeltrafik

För att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister som trafikerar det regionala cykelstråket (Kungsängsstråket) föreslås cykelstråket flyttas från den västra, till den östra sidan av Gamla Bromstensvägen enligt illustrationen nedan. Cykelstråket breddas till dubbelriktad cykeltrafik och separeras från gående. Endast den del av Gamla Bromstensvägen som ryms inom planområdet ges ny gatuutformning. Befintlig gång- och cykelbana på Gamla Bromstensvägens västra sida görs om till gångstråk. För att medge prioritet och en högre grad av säkerhet föreslås gångbanan, vilken passerar fastighetens utfart, utformas upphöjd i relation till gatan.



Principskiss över ny utformning av Gamla Bromstensvägen (Atkins)

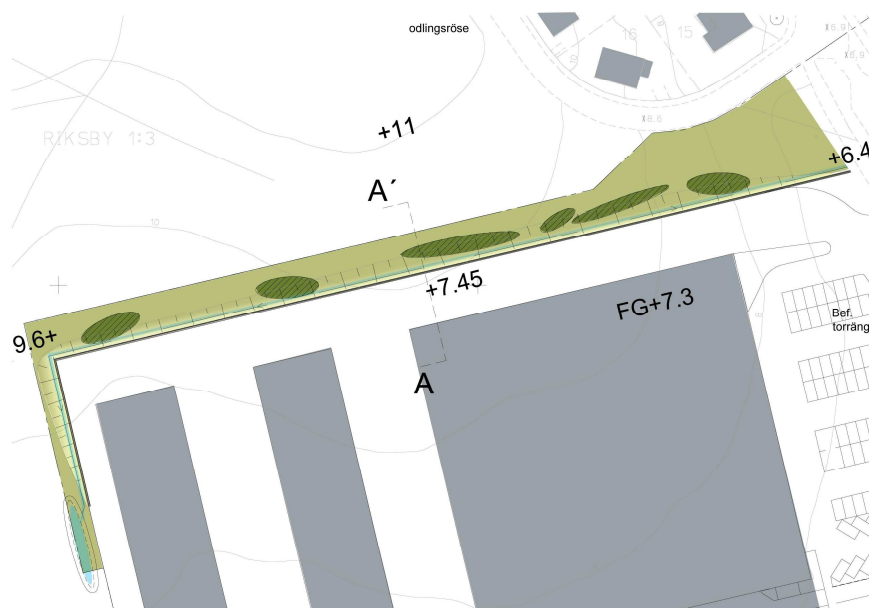
Bällstavägen

Med anledning av tillkommande trafik har behovet att signalreglera korsningen Bällstavägen - Gamla Bromstensvägen utretts parallellt med detaljplaneprocessen. Utredningen visar att en signalreglering kan förbättra framkomligheten men att den behöver samordnas med den närliggande korsningen Bällstavägen - Travbanevägen, som idag är signalreglerad. Vidare studier behöver göras om korsningen behöver signal regleras. Eventuell signalreglering är en åtgärd som inte omfattas av detaljplanen. Befintligt övergångsställe på Bällstavägen, väster om Gamla Bromstensvägen, föreslås flytta till den östra sidan om Gamla Bromstensvägen för att förbättra tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter. I samband med det anläggs nya och bredare mittrefuger för att höja trafiksäkerheten.

Parkytan i norr

En relativt låg (ej över åtta meter) vegetation med buskar och träd planteras i grupper längs med den norra fastighetsgränsen och bullerplanket. Vegetationen planteras främst i samlingar framför huskropparna, med en koncentration av högre träd i öster. Insatser för att återskapa delar av torrbacken i anslutning till odlingsröset, som minskar med exploateringen, kommer att göras.

Längs med norra och delvis västra fastighetsgränsen släntas marken med maximalt 1:3 lutning, se sektion nedan. Stödmurar kommer att behöva uppföras i fastighetsgräns mot norr och delvis mot väster. För att undvika att dagvatten norrifrån och västerifrån rinner in på fastigheten, anläggs ett dikessystem i släntområdet mot den norra och västra fastighetsgränsen.



Illustrationsbild som visar placering av ny vegetation i mörkgrönt och dikeslösning med eventuell dagvattendamm i väster, i blått (Ramböll)



Sektion A-A som visar relation mellan bygghandel, bullerplank med stödmur, marknivåer och ny vegetation (Ramböll)



Principelevation som visar bygghandeln från norr (Ramböll)

Planprocessen

Samråd

Samrådstiden pågick under perioden 9/4 – 24/5 2013. Planhandlingar sändes till remissinstanser och berörda sakägare. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls 16/5 2013 i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 där ca tio personer närvarade.

Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget och framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller bevarande av kollektivtrafikkörfält, behov av parkering och elnätstation, ledningsfrågor och samordning med Bromma flygplats under byggnation. Stadsmuseet avstyrkte planförslaget för att de ansåg att förslaget inte tar hänsyn till platsens kulturvärden, vilka består av Bällsta småstugeområde, Bällsta allé och Bällsta gårds närmiljö. Skönhetsrådet efterfrågade en mer bearbetad gestaltning som bättre anpassar sig till landskapet. De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter ansåg att förslaget behöver anpassas bättre till landskap och kulturmiljö och ta mer hänsyn till barn i området, att naturvärden byggs bort, dagvattenhanteringen är otillräcklig, tillförseln av föroreningar till Bällstaån ökar, att förslaget inte följer översiktsplanen och fattade beslut och att den egna fastigheten drabbas av värdeminskning. Vidare ansåg man att bygghandeln för med sig en ohållbar trafiksituation gällande trafikmängder och trafiksäkerhet.

Granskning

Sakägare och remissinstanser bereddes mellan den 21/5 – 18/6 2014 tillfälle att lämna synpunkter på ett bearbetat förslag till detaljplan. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Under granskningen inkom 18 yttranden. Inkomna synpunkter föranleder mindre revideringar av förslaget men inte en ny granskning av planen. Revideringarna gäller tillägg som rör miljö kvalitetsnormer för dagvatten, regleringar av höjd för bygghandeln och anmälan om lokaliseringsbedömning/flyghinderanmälan till Swedavia.

Synpunkter inkomna senast under granskningen som ej tillgodosetts

- Ängmark tas i anspråk
- Bygghandeln anpassas inte tillräckligt till landskapsbild
- Negativ påverkan på kulturmiljön Bällsta småstugeområde, Bällsta allé och odlingslandskap
- Ökade trafikmängder

Revidering efter granskning

Efter granskningen har mindre revideringar skett gällande höjder, vattenkvalitetsnormer och störningar för flygplatsen. På plankartan och planbeskrivningen har högsta totalhöjd ändrats från + 17,0 m till + 17,5 m för att öka höjdmarginalen beroende på den nya marknivån. Utöver högsta totalhöjd får tekniska anordningar anordnas till högst 3 m och ska vara indragna från fasadliv med 10 m. I planbeskrivningen har text lagts till om vad som behöver beaktas kring gestaltning i bygglovsskedet för att inte störa luftfartyg. Flyghinder har lagts till som en ny underrubrik för att informera om att en flyghinderanmälan/lokaliseringsbedömning behöver göras i byggskedet för att inte strida mot gällande höjdstrektioner. Frågan belyses även under rubriken genomförande. Under rubriken konsekvenser har text lagts till för att förtydliga att vattenkvalitetsnormer fortfarande kan uppnås med planens genomförande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på de synpunkter som inkommit under granskningen samt de synpunkter i listan ovan som kommit in under samråd och som inte tillgodosetts.

Risk

Den risksituation som finns kring Bromma Flygplats kopplad till in- och utflygningsstråket har bedömts utifrån tidigare gjord riskanalys för detaljplaneringen från kv. Strömbrytaren 8 (Dnr 2008-20725) från 2009. Sammanfattningsvis är bedömningen från riskanalysen att sannolikheten för en olycka förknippad med in- och utflygningen till Bromma flygplats är mycket låg. Detta pga avståndet till rullbanan, tidigare statistik över flyghaveri med dagens ändrade

frekvens, bebyggelse inom flygplatsen samt verksamhetens disposition, vilken säkerställs i planen. Rimliga åtgärder har vidtagits för att minimera konsekvenserna av en olycka. En ytterligare riskanalys bedöms inte var nödvändig.

Kulturmiljö

För Bällsta småstugeområde ligger de kulturhistoriska värdena i stora drag i dess enhetliga karaktär genom de raka gatorna, husens likartade utformning och placering. Med bygghandelns utformning, placering och avstånd anser kontoret att bygghandeln inte gör något intrång i den kulturhistoriska miljön som småstugeområdet utgör.

Natur- och rekreationsvärden

Habitatförlust

De öppna gräsmarkerna utgör livsmiljö för ett flertal skyddsvärda arter bland annat sånglärka, ängsfiol och tofsvipa. 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.

Spridningssamband för groddjur

Byggnation och hårdgörande av mark kommer att utgöra en spridningsbarriär för groddjuren. I närområdet finns flera potentiella lekmiljöer och födosökmiljöer för groddjur. Den sammantagna bedömningen är att den planerade detaljplanen har små konsekvenser för groddjur. Ett grönstråk har sparats mellan Mjölvägen och bygghandeln för ett fortsatt spridningssamband mellan Solvallaskogen och Sundby friområde.

Landskapsbild och upplevelsevärden

Aktuellt område är redan idag bullerstört vilket bidrar till låga upplevelsevärden. För att bygghandeln så långt som möjligt ska passa in i det öppna landskapet och för att mildra de närboendes upplevelse av bygghandeln och bullerplank nära inpå föreslås en ny vegetation med buskar och träd inom parkområdet.

Torrbacke

Det finns höga lokala naturvärden i torrbacken som ligger inom planområdet. Ett odlingsröse inom området omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken och bör bevaras. Försök kommer att göras för att inom parkområdet återskapa delar av torrbacken i anslutning till odlingsröset.

Gångstigar

Gångförbindelserna i området bedöms vara goda även efter bygghandelns tillkomst. Område mellan fastigheten och Mjölvägen möjliggör en eventuell framtida koppling till planerad idrottsverksamhet kring Bällsta allé.

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Förslaget medför att tidigare oexploaterad gräsmark kommer att hårdgöras. Den rening som föreslås i planen är svackdiken med uppdämningsplatser. Kontoret bedömer att med väl utformade svackdiken och uppdämningsplatser kommer svenskt vattens riktvärden kunna uppnås. Miljökvalitetsnormerna för Bällstaån kommer fortfarande att kunna uppnås efter planens genomförande.

Trafik

Framtagen trafikutredning visar att en etablering är lämplig ur ett trafikperspektiv. Trots ökade trafikflöden medges god kapacitet. Framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister och gående kommer med planförslaget att förbättras.

Buller

Trafikbuller

Det ökade trafikflödet på Gamla Bromstensvägen till följd av bygghandeln påverkar ljudnivåerna marginellt vid bostäderna. För bostadshus på Mjölvägen, närmast nybyggnaden, minskas trafikbuller från Bällstavägen både av byggnaderna själva samt av föreslagen bullerplank. Enligt beräkningarna sänks trafikbuller vid bostädernas mest utsatta fasader med upp till 4 dBA. Även närområdet runt Mjölvägen får en betydande trafikbullersänkning genom exploateringen.

Industribuller

För att uppnå riktlinjer för verksamhet dagtid mot bostäder på Mjölvägen samt för maximala ljudnivåer under nattetid föreslås en fyra meter hög och ca 150 m lång bulleravskärmning i fastighetsgräns mot norr.

Flytt av avfallsstation

Den avfallsstation som finns på den östra sidan om Gamla Bromstensvägen i anslutning till korsningen Bällstavägen- Gamla Bromstensvägen kommer att behöva flyttas till följd av Gamla Bromstensvägens nya utformning. Frågan behandlas inte i planarbetet.

Vibrationer

Den södra delen av Gamla Bromstensvägen kommer att utformas enligt trafikutredningens förslag för att motverka att vibrationer sprids till småhusen i norr. Berg i dagen finns vid Mjölvägens södra del och de närmast belägna småhusen vid Mjölvägen är sannolikt grundlagda på berg eller på friktionsjord på berg. Risken för vibrationsskador från trafik inom byggvaruhandeln är därför liten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den föreslagna placeringen av AB Karl Ekesiöös nya bygghandel är idag ett flygbullerstört område, som lämpar sig väl för den föreslagna markanvändningen som är okänslig för störningar.

Planen möjliggör att planbeställaren kan flytta verksamheten från Masugnen 1, som ligger i ett strategiskt läge i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde och är en viktig pusselbit i en större stadsomvandling runt Bällstaviken.

Exploateringskontoret och AB Karl Ekesiöö har en överenskommelse om att Ekesiöö ska flytta från fastigheten Masugnen 1. Den 20 oktober 2011 markanvisade exploateringsnämnden planområdet för ett nytt byggvaruhus om 20 000 kvm. Kontoret ser positivt på att bygghandelns flytt skapar möjligheter att pröva bostäder i ett bra kommunikationsläge på redan hårdgjord mark, i en attraktiv och strandnära bostadsmiljö vid Bällstaviken. En allmänt tillgänglig strandpromenad skulle också kunna skapas. Stadens rådighet över fastigheten underlättar planeringen och genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Ulvsunda industriområde.

Bygghandeln kommer att vara väl synlig i det öppna landskapet och från omgivande vägar. Även en del boende kommer få sin utsikt påverkad. Bygghandelns utrymmeskrävande volymer och ytor är svåra att anpassa till det öppna landskapet, Bällsta gård och småstugeområdet. Avvägningen mellan olika intressen är dock noga gjord i utvecklingen av förslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Slut.