

Handläggare
Carla Hedberg
och Martin Bretz
Telefon 08-508 27 239**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Betongblandaren 10 m fl. i stadsdelen Mariehäll (grundskola, 700 bostäder och förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

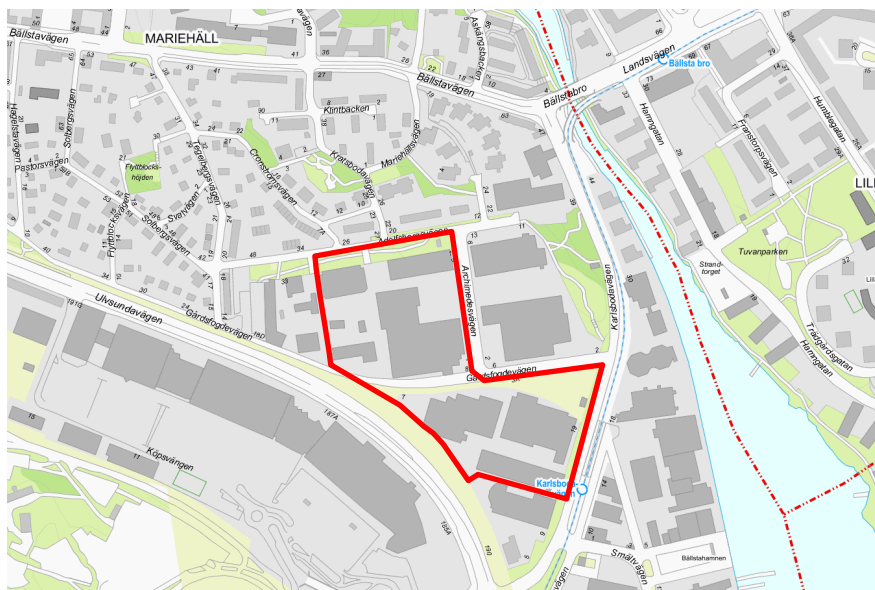
Syftet med detaljplanen är att i enlighet med översiktsplanen ändra markanvändningen och därmed pröva en förtätning av fastigheterna Betongblandaren 2, 10, 13 och del av Mariehäll 1:10 samt Vallonsmidet 8 och 11, med en ny skola (F-9) samt flerbostadshus, service, förskolor och icke störande verksamheter. Planen syftar även till att skapa grönytor, offentliga miljöer och en ny gatustruktur i området. Planen möjliggör för cirka 700 bostäder.

Planområdet är beläget i Mariehälls företagsområde och gränsar till Bromma Blocks, Ulvsunda industriområde och Mariehälls villaområde. Planområdet består av fastigheterna Betongblandaren 2, som ägs av PHO Fastigheter AB samt Betongblandaren 10 och 13, Vallonsmidet 8 och 11, vilka ägs av Castellum Stockholm AB. I planområdet ingår även del av fastigheterna Mariehäll 1:10 och Ulvsunda 1:1, som är stadens mark.

Den föreslagna markanvändningen inom planområdet är främst bostäder och grundskola, därutöver tillkommer behovet av förskolor, park och grönytor samt andra offentliga rum. Möjligheten för service, kontor och andra verksamheter att ingå i planförslaget är angeläget att utreda inom planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Föreslaget planområde markerat i rött.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med översiktsplanen ändra markanvändningen och därmed pröva en förtätning av fastigheterna Betongblandaren 2, 10, 13 och del av Mariehäll 1:10 samt Vallonsmidet 8 och 11, med en ny skola samt flerbostadshus, service, förskolor och icke störande verksamheter. Planen syftar även till att skapa grönytor, offentliga miljöer och en ny gatustruktur i området. Planen möjliggör för cirka 700 bostäder. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö.

Planen ska möjliggöra en funktionsblandning med bostäder, verksamheter och mötesplatser, som tillsammans utgör en levande stadsmiljö med stadskvaliteter. Målsättningen är att skapa en tät, modern och attraktiv boendemiljö med promenadvänliga, befolkade och trygga offentliga miljöer samt gator som är kantade av aktiva och omsorgsfullt utformade bottenvåningar. Målsättningen är även att skapa kopplingar till kringliggande närmiljö och målpunkter, både befintliga och framtida, för att uppnå en sammanhållen stadsmiljö.

Bakgrund

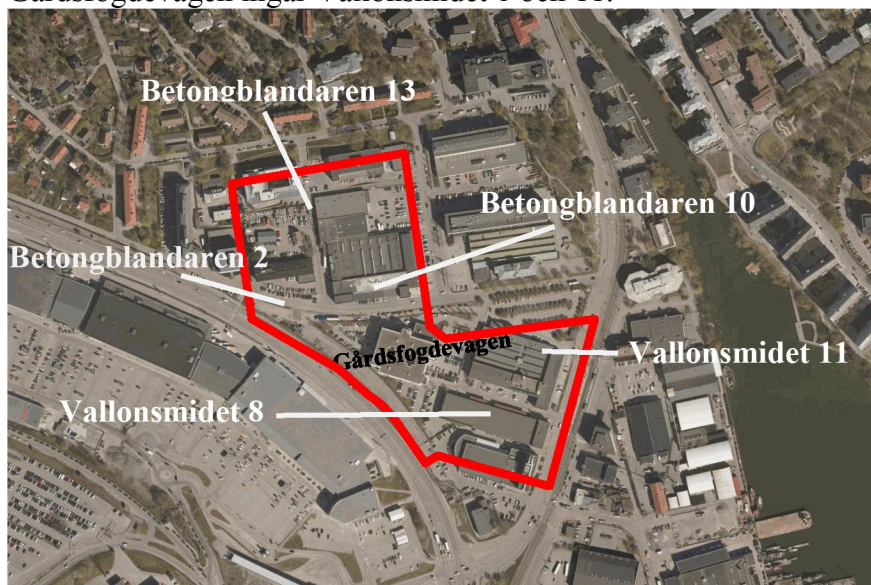
Fastighetsägarna till Betongblandaren 2 respektive 10 och 13 samt Vallonsmidet 8 och 11 har var för sig inkommit med förslag om förändrad användning av sina fastigheter från industri- till bostadsändamål. Generellt gäller att fortsatt planering för nya bostäder inom Mariehäll måste avvakta skolplaneringen inom stadsdelen. En förutsättning för att utveckling av Betongblandaren

10 m.fl. ska påbörjas är att projektet omfattar en ny skola. Det inkomna förslaget för Betongblandaren 10 och 13 innehåller förutom bostäder även yta för en ny skola.

I området har det tidigare bedrivits industriverksamhet, men de olika fastigheterna har över tiden omvandlats till att i dagsläget ha en mer blandad användning av kontor, detaljhandel, lager, utbildningsverksamhet och kommersiell service.

Plandata

Planområdet är beläget i Mariehälls företagsområde och gränsar till Bromma Blocks, Ulvsunda industriområde och Mariehälls villaområde. Planområdet omfattar cirka 59 000 kvm och består av fastigheter norr respektive söder om Gårdsfogdevägen. Norr om Gårdsfogdevägen ingår fastigheterna Betongblandaren 2, 10 och 13, del av fastigheterna Mariehäll 1:10 och Ulvsunda 1:1, söder om Gårdsfogdevägen ingår Vallonsmidet 8 och 11.



Flygfoto över aktuellt planområde ungefärligt markerat i rött. Bromma Blocks syns sydväst om planområdet, Mariehälls småhusområde i norr och Ulvsunda industriområde i sydost.

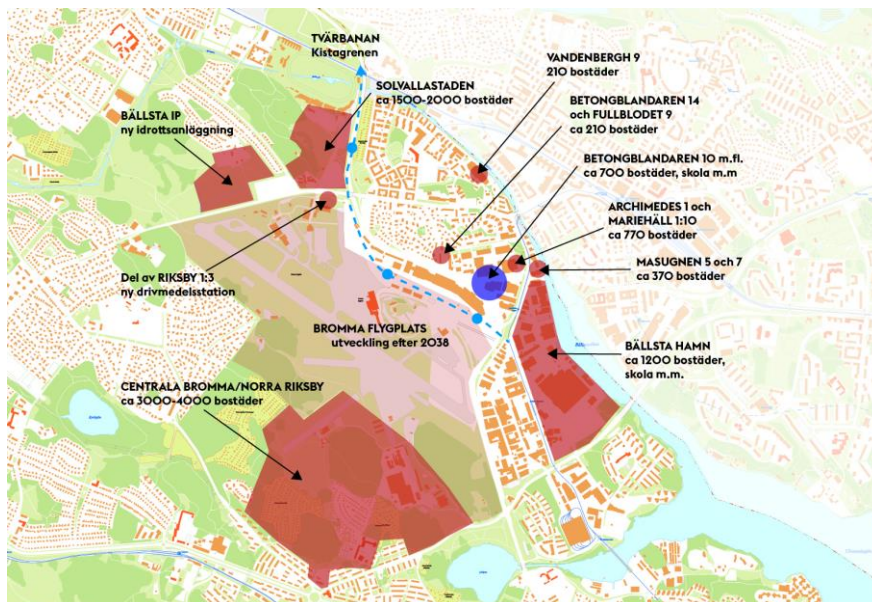
Gällande detaljplaner

Betongblandaren 2, 13 och del av Mariehäll 1:10 ingår i Stadsplan 3000A-Kratsboda (från år 1945), vilken inom planområdet medger markanvändning för industri och jämförligt ändamål samt park och allmän plats.

Detaljplan för Betongblandaren 10 är Pl. 2007-03154 (från år 2007) och medger markanvändning för kontor, industri, handel och parkering. Gällande detaljplan för Vallonsmidet 8, PL 1960B från 1940 medger markanvändning för industriellt och därmed jämförligt ändamål. För Vallonsmidet 11 gäller PL 2899A från 1944, vilken medger trafikområde.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närområde pågår planering för bl.a. nya bostäder. Sammantaget bedöms dessa möjliggöra cirka 7200 - 8800 nya bostäder.



Kartan visar fastigheter med positivt planbesked eller pågående planering i aktuellt planområdes närhet.

Markägoförhållanden

PHO Fastigheter AB äger Betongblandaren 2, Betongblandaren 13 ägs av Castellum Stockholm AB och Betongblandaren 10 av Brostaden Mariehäll AB, ett dotterbolag till Castellum. Mariehäll 1:10 och Ulvsunda 1:1 ägs av Stockholms stad. Vallonsmidet 8 ägs av Castellum Stockholm AB och Vallonsmidet 11 av Brosmidet 11 AB, som också är ett dotterbolag till Castellum. Del av fastigheterna Mariehäll 1:10 och Ulvsunda 1:1 är stadens mark.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Ulvsunda industriområde och Mariehäll ut som ett stadsutvecklingsområde med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter med bostäder, arbetsplatser och verksamheter, lokala parker och torg, service, idrott samt skolor.

Industriområdets lokala utvecklingsmöjligheter innebär att området även i framtiden bör ge plats för små och medelstora tillverkande företag som inte är störande. Här finns möjligheter för företag med hög innovationsgrad, vilket kan bidra till ökad service till verksamheter och omgivande stadsbygd.

Med nya bostäder behöver mark reserveras för nya förskolor och skolor i Ulvsunda industriområde och Mariehäll, där behovet är stort.

Kopplingen från Mariehäll och Ulvsunda industriområde över Bällstaån är angelägen att förbättra. Nya mötesplatser med t ex närservice, kultur och idrott behöver skapas. I området mellan Ulvsunda industriområde och Mariehäll kan Karlsbodavägen fortsätta att utvecklas med ny blandad bebyggelse.

I översiktsplanen anges att det på sikt kan vara möjligt att utveckla flera av stadens större trafikleder till stråk kantade av ny stadsbebyggelse. Trafiklederna kommer att ha en fortsatt viktig regional trafikuppgift, men kan på längre sikt utvecklas till integrerade delar i ett sammanhängande stadslandskap, urbana stråk. Förutsättningen är att frågan om farligt gods hanteras. Översiktsplanen anger att Ulvsundavägen kan utvecklas till ett urbant stråk.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Vision 2040

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

Riksintressen

Planområdet ligger nära riksintresset Bromma flygplats, som bl.a. ger höjdbegränsningar och bullerstörningar. Influensområde för flygbuller, 55 dB(A), utgör inget hinder för bostadsbyggande då planområdet ligger utanför denna gräns. Planområdet ligger dock inom influensområde för markbuller.

Generell maxhöjd för ny byggnad är +59,6 meter över stadens nollplan i höjdsystemet RH2000. Byggnadshöjden påverkas även av Bällsta radar, som används för flygplatsens flygtrafik. Maximal byggnadshöjd är 47,55 meter över havet i ett cirkulärt område med 500 meter radie från radarn, påverkan på byggnadshöjden minskar sedan ända ut till ett avstånd av 15 000 meter från radarn. Aktuellt område ligger cirka 1300 meter från Bällsta radar. Byggnader över 20 meter ska remitteras till LFV och Försvarsmakten.

Program

Planområdet har ingått som en del i programarbetet för projekt Ulvsunda, Dnr 2008-04665, för att utveckla hela industriområdet till blandad stadsbebyggelse. Programarbetet avbröts år 2012 p.g.a. oklarhet om flygbullergränsen. Osäkerheten kring var gränsen för

flygbuller skulle gå omöjliggjorde under en tid planering av ny stadsbebyggelse i Ulvsunda.

År 2015 lades Bromma flygplats influensområde fast i en s.k. riksintresseprecisering. I denna redovisas, med utgångspunkt i en bedömning om flygtrafiken 2038, en gräns för flygbuller – FBN 55 dBA. Bortom denna kan det nu planeras för bostäder.

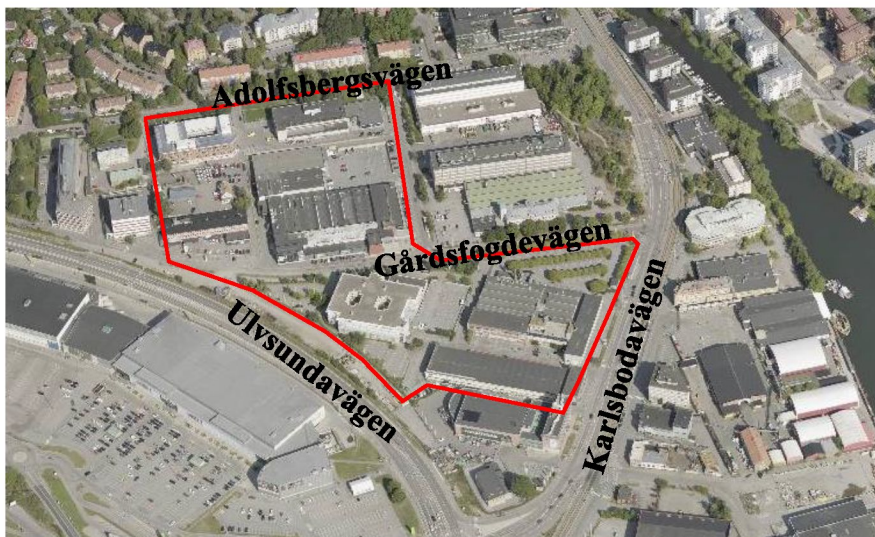
Under 2016 – 2017 har stadsbyggnadskontoret tillsammans med exploateringskontoret gjort en förstudie för att kartlägga utvecklingsområdet Bällsta hamns förutsättningar, analysera områdets tillgångar i förhållande till befintlig och planerad bebyggelse samt sammanfatta de olika delarna i ett förslag till ny struktur för allmänna platser och kvartersmark.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Det aktuella området ligger i stadsdelen Ulvsunda industriområde på gränsen mot Mariehäll. Bällstavägen löper genom det förslagna planområdet, som avgränsas av Ulvsundavägen i väst, Karlsbodavägen i öst och Adolfsbergsvägen i norr. Den befintliga bebyggelsen domineras av byggnader för detaljhandel och innehåller i övrigt främst kontorsverksamhet. Dessutom finns i det nordöstra hörnet av planområdet en elnätsstation.

I norr gränsar området mot Mariehälls småhusområde, som består av villabebyggelse från 1900-talets olika bebyggelseperioder och av mindre flerbostadshus från 1930- och 40-talen samt i öst bostadsbebyggelse från 2000-talets början. Söder om aktuellt område sträcker sig industriområdet vidare söderut. Väster om Ulvsundavägen ligger Bromma Blocks med de bevarade flygplatsbyggnaderna och senare kompletteringar.

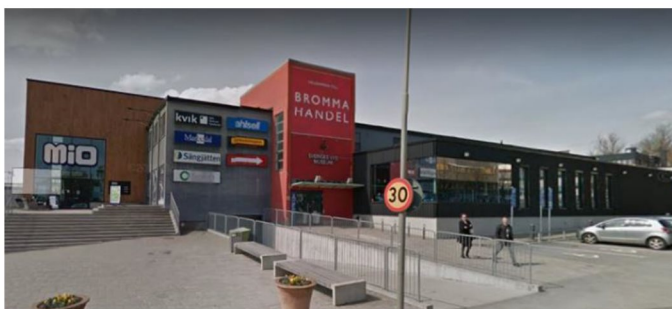


Snedbild tagen från söder. Ungefärligt planområde markerat i rött.

Kulturmiljö

Ulvsunda industriområde har byggts ut i olika omgångar under 1900-talet, vilket återspeglas i det aktuella områdets bebyggelse.

I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är Betongblandaren 10 gulklassad, vilket innebär att den är av visst kulturhistoriskt värde och/eller av positiv betydelse för stadsbilden. Byggnaden uppfördes 1953 som potatislager åt Kooperativa förbundet och har sen dess genomgått en rad om- och tillbyggnader.



Betongblandaren 10, byggnad uppförd 1953 som potatislager åt Kooperativa förbundet.

Den östra byggnaden på fastigheten Betongblandaren 13 uppfördes som huvudkontor åt Matreco Bil AB i mitten på 60-talet. Förutom kontor och utställningshall för försäljning av sovjetiska bilmärken innehöll byggnaden även verkstad, tvätthall, lager och bensinstation. Verksamheten övervakades av SÄPO p.g.a. misstankar om spioneri. Utifrån trafik- och industrihistoria samt kopplingen till internationell säkerhetspolitik är byggnaden grönklassad, vilket innebär att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, miljömässig, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Den västra kontor- och industribyggnaden från sent 80-tal är gulklassad.



Betongblandaren 13, byggnad ursprungligen uppförd som utställningshall för försäljning av sovjetiska bilmärken i Matreco Bil AB:s huvudkontor.

Inom Betongblandaren 2 finns tre byggnader, där det ena huset är en industribyggnad uppförd i mitten av 1940-talet efter ritningar av Björn Hedvall. Ett hus är en villalikhnande byggnad från tidigt 1900-

tal, vilken vittnar om tiden före områdets industrialisering och utgör ett tidsdokument över den tidiga bostadsbebyggelse som tillkom utan regleringar från staden. Det tredje huset är en enkel lagerbyggnad, sannolikt uppförd under 1970-talet. Alla tre byggnaderna är gulmarkerade på Stadsmuseets klassificeringskarta.

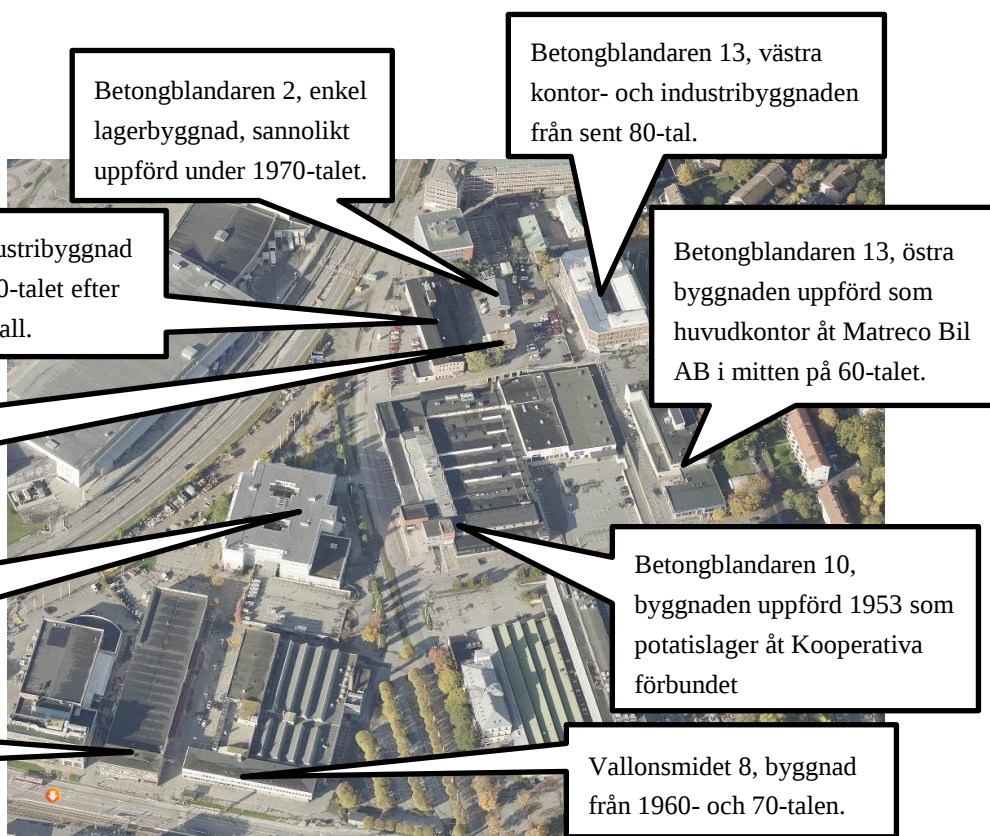


Betongblandaren 2, industribyggnad uppförd i mitten av 1940-talet efter ritningar av Björn Hedvall.



Betongblandaren 2, villalikhande byggnad från tidigt 1900-tal.

Vallonsmidet 8 och 11 är gulmarkerade i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Två av de tre byggnaderna inom Vallonsmidet 8 är från 1960- och 70-talen, den tredje, västra byggnaden har en yttre utformning från 1980/90-tal. Samtliga byggnader är representativa för respektive bebyggelseperiod. Vallonsmidet 11 består endast av en parkeringsyta samt fyra rader med bollpilar.



Snedbild mot väst med planområdets bebyggelse.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger nära spårbunden kommunikation. Närmast är tvärbanehallplats Karlsbodavägen, vilken ligger cirka 200 meter från aktuella fastigheter norr om Gårdsfogdevägen. Det går även bussar längs Karlsbodavägen. Närmaste pendeltåg- och tunnelbanestation, Sundbyberg, ligger cirka 650 meter från planområdet. Vid Bromma Blocks, som ligger på cirka 500 meters avstånd från området, byggs en ny tvärbanehallplats med beräknad trafikstart 2021.

Längs med Karlsbodavägen finns det gång- och cykelvägar i nord-sydlig riktning. Gång- och cykelväg inom planområdet finns i dess norra del längs Adolfsbergsvägen i öst-västlig riktning. Tvärkopplingarna från området över Ulvsundavägen är idag mycket begränsade. Det aktuella området saknar en gatustruktur som kopplar till kringliggande närområde och målpunkter.

Miljö

I de norra delarna av planområdet, norr om Gårdsfogdevägen, består marken av morän och berg i dagen, resten består till stor del av lera och utfyllnadsmassor. De aktuella fastigheterna norr om Gårdsfogdevägen har mycket kuperad mark med nivåskillnader på flera meter i schakt och i nära anslutning till byggnaderna. Marken inom fastigheterna söder om Gårdsfogdevägen har små nivåskillnader.



Bilderna visar nivåskillnaderna mellan Betongblandaren 10 och 2 samt mellan Betongblandaren 10 och 13.

I Mariehäll råder stor brist på grönska och rekreationsytor. Eftersom området till stor del varit industriområde finns inte tillräckligt med befintlig grönska som nya boende kan nyttja när stadsdelen omvandlas till att innehålla fler bostäder. Centralt på Betongblandaren 2 finns idag några träd, tallar och björkar, bevarade. Varken Betongblandaren 10 eller 13 bedöms ha några naturvärden. Största delen av de olika smala innergårdarna består av asfalterade infartsvägar/parkeringsplatser, där vegetation saknas. Längs

Adolfsbergsvägen, på Mariehäll 1:10, finns en cirka 20 m bred parkremsa bestående av klippt gräs, en gångväg, ett par bergsklackar och flera större träd samt en elnätstation. Delar av parkytan kan vara spridningszon för groddjur.

Inom Vallonsmidet 11 mot Gårdsfogdevägen finns ett flertal uppväxta bollpilar, som ger platsen en grön karaktär och skänker ett avbrott i den storskaliga miljön. Gårdsfogdevägen, med bollpilarna och trädraden vid Archimedes 1, kommer att vara del av ett grönt stråk med den kommande parkytan mellan Masugnen 5 och 7 fram till den framtida strandparken. Hela fastigheten Vallonsmidet 8 är bebyggd eller hårdgjord. Även del av planområdet söder om Gårdsfogdevägen är en möjlig spridningsväg för groddjur.



Bild till vänster: Vy från Gårdsfogdevägen mot bollpilarna på Vallonsmidet 11.

Bild till höger: Gårdsfogdevägen från korsningen med Karlsbodavägen.



Gångväg längs med Adolfsbergsvägen med lövträd och berg i dagen.

Vattenfrågor

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Stora delar av Ulvsunda industriområde ligger låglänt och ingår i

ett stort avrinningsområde omfattande en stor del av Bromma Flygplats samt Bromma-Riksby-området. Avledningen sker främst via ledningar som följer dalgångens botten. Nästan hela områdets dagvatten leds ut i Ulvsundasjön vid Bällsta hamnen, öster om aktuellt område.

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren - Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS oktober 2018 har Mälaren-Ulvsundasjön måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status på grund av övergödning, miljögifter och fysiska förändringar. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är, med förslagna tidsfrister från Vattenmyndigheten, god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Störningar och riskfrågor

Buller

Buller uppstår från flera olika källor i närområdet, vilka har påverkan på planområdet: flygbuller och markbuller från Bromma Flygplats samt trafikbuller (väg- och spårtrafik) från Ulvsundavägen och Karlsbodavägen. Spårtrafiken på Karlsbodavägen påverkar i synnerhet området söder om Gårdsfogdevägen.

Gällande trafikbuller, visar stadens bullerkarta att bullernivåerna skiljer sig inom planområdet, mellan 40-65 dBA ekvivalent ljudnivå, beroende på närheten till omgivande vägar och skärmande bebyggelse.

Flygplatsens närhet innebär relativt höga nivåer av buller från luften, men området ligger utanför influensområdet för flygbuller FBN 55 dB(A) enligt riksintressepreciseringen för Bromma flygplats, vilket därmed möjliggör för bostadsbyggande. Däremot inverkar flygplatsens markbuller på planområdet. Med markbuller avses allt ljud som sprids från en flygplats från andra ljudkällor än flygplan som landar eller startar. Markbuller bedöms enligt riktvärden för externt industribuller. Bullervärdena som inverkar på fastigheterna är 55-60 dB(A) ekvivalent ljudnivå både dag- och kvällstid. Den att östra delen av området söder om Gårdsfogdevägen ligger inom 50-55 dB(A)-kurvan.

Risk

Markföroreningar kan utgöra en risk, då det enligt miljöförvaltningens underlag finns flera potentiella markföroreningskällor i närheten eller inom planområdet. Detta behöver utredas under planarbetet.

Gällande olycksrisker inom och i närhet till planområdet finns två riskkällor identifierade: Ulvsundavägen, som är primär transportled för farligt gods (planområdet ligger som närmast cirka 25 meter från vägkant) samt Bromma flygplats, vilken innebär farlig verksamhet. En riskbedömning för planområdet och dess närområde bör göras under planarbetet.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Då planområdet idag består av verksamheter, kontor och handel är andelen dagbefolkning större än nattbefolkningen. Området är ganska folktomt nattetid, vilket kan skapa en känsla av otrygghet för boende i det närliggande småhusområdet.

Ur ett barnperspektiv har verksamhetsområden, som Ulvsunda industriområde där planområdet är beläget, många brister. Det är inte miljöer som barn lämpligen vistas i eller rör sig igenom med hänsyn till verksamheter och trafik. Skolsituationen i södra Mariehäll och Ulvsunda är ansträngd och behovet av nya skolor är stort. Aktuellt planförslag innehåller en F-9 skola och i planarbetet för Bällsta hamn utreds ytterligare en skola.

Service, idrott och kultur

I Mariehäll finns idag ett underskott av skolplatser och ny planerad bostadsbebyggelse i Mariehäll och Bällsta Hamn medför att sammanlagt ytterligare 1800 skolplatser bedöms behövas i hela området. I Annedal ligger Mariehällsskolan, en F-6-skola med kapacitet för cirka 600 elever. Skolan tillgodoser i första hand behovet av skolplatser i Mariehäll. I dagsläget söker sig högstadieeleverna i detta område både till Sundbyskolan i Spånga-Tensta och till andra fristående alternativ, såsom Internationella Engelska skolan och Viktor Rydberg skolan i Sundbyberg. Det är brist på förskoleplatser i stadsdelen Mariehäll inklusive Annedal. I planområdets närhet finns cirka fem förskolor.

Det finns flera vårdcentraler inom 2–3 km avstånd. Närmaste stora sjukhus är Karolinska sjukhuset och S:t Görans sjukhus, som båda ligger drygt 4 km från planområdet. Vid Alvik och Brommaplan finns bibliotek. Kommersiell service och dagligvaruhandel finns nära tillgängligt i Sundbybergs Centrum, som ligger cirka 700 meter öster om planområdet och nås med Tvärbanan norrut. Väster om planområdet ligger köpcentrumet Bromma Blocks med ett stort utbud av butiker. Med Tvärbanan söderut nås butikerna i gamla Pripps Bryggeriet och Alvik.

Teknisk försörjning

Inom föreslaget planområde finns en elnätstation, strax söder om området vid Karlsbodavägen finns en likriktarstation.

Planförslaget

Den föreslagna markanvändningen inom planområdet är främst bostäder och grundskola, därutöver tillkommer behovet av förskolor, park och grönytor samt andra offentliga rum. Möjligheten för service, kontor och andra verksamheter att ingå i planförslaget är angeläget att utreda inom planarbetet. Det finns några mindre, befintliga verksamheter i området idag, som har möjlighet att finnas kvar i den föreslagna förändringen.

De stora industrikvarteren behöver delas in med ett mer finmaskigt gatunät, med både öst-västliga och nord-sydliga gator/stråk, för att förbättra framkomligheten och tryggheten för fotgängare och göra området mer stadslikt. De stora nivåskillnaderna mellan fastigheterna norr om Gårdsfogdevägen innebär att det noga måste studeras var det är möjligt att dra nya gator. En gatustrukturstudie för hela planområdet är nödvändig för att kunna bedöma lämplig byggnadsplacering i området samt hur kopplingar, både urbana och gröna, mellan planområdet och angränsande områden kan stärkas. I en gatustrukturstudie bör även den del av Ulvsundavägen som berörs av planområdet ingå. Även koppling vidare till Bromma flygplats/Bromma Blocks bör utredas.

Planarbetet kommer även att studera placering och dimensionering av nya parker och grönytor samt förskolor och skola (se vidare nedan).

Ny bebyggelse behöver 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. De stadsbyggnadsprinciper, som stadsbyggnadskontoret tagit fram för Bällsta hamns-projektet, är centrala för planområdet, då det utgör en del av helheten i den kommande utvecklingen. Följande stadsbyggnadsprinciper är särskilt relevanta:

- Sammanhängande strandpark
Längs Bällstaviken anläggs en sammanhängande strandpark med strandpromenad. Angränsande områden länkar till strandparken och ökar på så sätt tillgängligheten till vattnet. Även gatorna inom området ges gröna kvaliteter för att koppla till strandparken samt för att hantera dagvattnet.
- Volymhantering
Området karaktäriseras av variation i volymhanteringen. Här finns bebyggelse längs gata, men också av punkthuskaraktär. Byggnadshöjden är huvudsakligen i 8 våningar.

- **Tak**
Taken och fasaderna ges olika djupverkan och uttryck för att skapas ett varierat taklandskap. Takterrasser kan komplettera bostadsgårdarna och skapa vistelsezoner med goda sollägen.
- **Gestaltning och materialval**
Bebyggelsen utformas med en variation i gestaltning och material. Byggnaders sockel (1-2 våningar) utformas med robusta och beständiga material och hög kvalitet i utförandet. Framträdande byggnadsdelar, som gavlar och hörn i fond av gata, vid park eller torg samt fasader mot torg, ska utföras med höga gestaltungsambitioner.
- **Balkonger**
Balkonger och utkragande delar placeras huvudsakligen mot gård och i mindre utsträckning mot allmän plats, där de ska utformas så att de inte inkräktar på det offentliga rummet.

Det är viktigt att jobba med öppna fasader mot gatan i bottenvåningarna för att skapa fler ögon i det offentliga rummet. Gränserna mellan offentligt och privat ska göras tydliga och siktlinjer genom området ska värnas.

Merparten av den befintliga bebyggelsen inom planområdet kommer troligtvis rivas för att få till en bra gatustruktur, bra bebyggelseplacering och bra bostadsgårdar. Vilka befintliga byggnader som kan ingå i den nya strukturen och användas för områdets nya behov behöver studeras under planarbetet.

Alternativ för parkeringslösning kommer att utredas i planarbetet, som exempelvis parkeringshus och parkeringsmöjligheter utanför planområdet.

Skola

För att täcka en del av Mariehälls nuvarande och framtida behov av skolplatser planeras inom planområdet en F-9 skola, med ett elevantal på 900 elever. Skolbyggnaden bör vara minst tre våningar, men fler våningar kan prövas i planläggningen, dels för att fungera effektivt som bullerskärm till skolgården samt för att frigöra yta till skolgård. En högre volym medför även att skolbyggnaden, rätt placerad, kan nyttjas för att utjämna områdets höjdskillnader och skapa ett mer sammanhållet område.

Skoltomten kan placeras på planområdets nordliga del för att kunna samnyttja dagens parkremsa mot Adolfsbergsvägen med skolgården. Skolan har då möjlighet att i skala möta den angränsande befintliga villa- och lamellhusbebyggelsen jämfört med vad högre bostadsvolymer skulle göra och kan därmed skapa

en övergång mellan ny och befintlig miljö. Planarbetet bör även studera alternativ placering på Vallonsmidet 8 och 11.

Storleken på skolgården är viktig för inläring, utveckling och fysisk hälsa, men är beroende av hela skoltomtens storlek och dess utformning, skolbyggnadens volymer och placering samt skolgårdens förhållande till omkringliggande bebyggelse. En barnkonsekvensanalys kommer att behöva tas fram under planarbetet med särskilt fokus på en bullerskyddad samt jämställd skolgård.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör för cirka 700 nya bostäder, service, verksamheter och offentliga miljöer. Projektet är därmed ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget har bra möjligheter att skapa goda boendemiljöer utifrån rådande bullersituation.

Näringsliv och kompetensförsörjning

I planförslaget finns goda möjligheter att låta stadsmiljön innehålla olika arbetsplatser, eftersom här finns befintliga, väletablerade verksamheter som kan vara lämpliga att kombinera med bostäder. Den goda kollektivtrafiktillgången innebär att det är lätt att nå framtida arbetsplatser.

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

Kulturmiljö i en växande stad

Att bevara befintlig bebyggelse och använda den till planförslagets nya ändamål, skola och bostäder, bedöms svårt i och med att de inte lämpar sig för dessa verksamheter. Framförallt kan en ny gatustruktur, för att utjämna de topografiska barriärerna norr om Gårdsfogdevägen, medföra att befintlig bebyggelse måste rivas.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

I närområdet finns få bostäder och samhällsfunktioner för kultur och service. Planförslaget kan bidra till den pågående omvandlingen i Bällsta hamn till en ny funktionsblandad stadsdel med flera stadskvaliteter innehållande både arbete, bostäder och fritid.

Planförslaget har möjlighet att skapa en gatustruktur som kopplar till kringliggande närområde och målpunkter. Befintliga målpunkter

i det aktuella områdets närhet är Bromma Blocks och Sundbybergs centrum. I framtiden, när den nya stadsdelen i Bällsta hamn utvecklas, kommer det att finnas flera unika målpunkter i området; bl.a. torget vid Archimedes 1 på motsatt sida Gårdsfogdevägen, strandparken/-promenaden utmed Bällstaviken och ett centrum för kultur och idrott vid f.d. Pripps bryggeri på kv Gjutmästaren 6.

Planområdet och dess närområde saknar i stort offentliga rum såsom torg, promenadstråk/-vägar och parker. Det är därför viktigt att utreda hur planområdet kan bidra till att skapa nya offentliga miljöer med stadskvaliteter.

Den nya bebyggelsen ska bidra till ett tryggare offentligt rum där fler vistas under en större del av dygnets timmar. Att möjliggöra för en del av befintliga verksamheter att stanna kvar inom området är dock viktigt för att skapa en jämnare fördelning mellan dag- och nattbefolkning. Nytt tillskott av bebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger också en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö, då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik.

När en ny skola planeras är det viktigt att säkerställa skolgårdens kvalitet. En välplanerad utemiljö ökar elevens möjligheter till social, motorisk och fysisk utveckling. Barn och unga spenderar stor del av sin vakna tid i skolan och det är därför angeläget att säkerställa ett högt kvalitativt innehåll vid utformning av barns utemiljö och att skapa goda förutsättningar för lek och rörelse, utomhuspedagogik och rekreation. Det är viktigt att i den fortsatta planeringen bevaka att alla elever ges samma utrymme i utformningen av skolmiljön. I Stockholm finns en överrepresentation av pojkar och män på stadens anlagda ytor för sport och motion, vilket kan beaktas då skolgårdar tenderar att användas även utanför verksamhetens tider för bl.a. spontanidrott.

Trafik och mobilitet

Planarbetet bör studera hur trafikflödet i området kan minska samt hur planförslaget kan bidra till att nå stadens mål om miljöanpassade transporter. Hur planen ska främja gång- och cykeltrafik samt säkra skolvägar, som kopplas samman med befintlig cykelstruktur i närområdet, kommer också att undersökas under planarbetet.

Planområdet berör en del av Ulvsundavägen och under planarbetet finns möjlighet att studera vad ett urbant stråk kan innebära för Ulvsundavägen samt vad planområdet kan bidra med i utvecklingen av ett urbant stråk. Detta för att inte omöjliggöra framtida, långsiktig utveckling av Ulvsundavägen som urbant stråk.

Planförslaget innebär en möjlighet att skapa kopplingar inom planområdet samt koppla området till kommande bebyggelse i Bällsta hamn.

En god offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

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 spännande arkitektur som samspelar med omgivande bebyggelse, både befintlig och kommande.

Kulturliv, idrott och rekreation

Det är viktigt att i den fortsatta planeringen arbeta för att planförslaget bidrar till att skapa de värden som saknas i området. Mariehäll/ Ulvsunda industriområde har brist både på gröna kvaliteter, offentliga rum och olika lokaler för exempelvis kultur, samhällsservice, föreningsliv och butiker, därmed saknas också många stadskvaliteter.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planarbetet behöver utreda hur områdets befintliga stödjande ekosystemtjänster kan utvecklas, t.ex. hur de kan integreras med skolområdet. Planarbetet behöver även undersöka hur tillförande av reglerande ekosystemtjänster kan bidra till hantering av dagvatten och dämpning av buller. Det är stor brist på gröna ytor i Ulvsunda industriområde/Mariehäll. När ett verksamhetsområde blir bostäder måste det skapas ny grön-/friyta. Planeringen måste säkerställa att en grönstruktur skapas och att grönytefaktor för kvartersmark beaktas i det fortsatta arbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det fortsatta planarbetet behöver utreda lågpunkterna och hur dagvatten ska tas hand om inom planområdet. Klimatanpassad dagvattenhantering behöver säkerställas och hänsyn behöver då tas till eventuella markföroreningar för att säkerställa att föroreningar inte förs vidare till Bällstaviken. De potentiella markföroreningskällorna behöver utredas närmare under planarbetet.

Bullerkällorna som påverkar planområdet kommer huvudsakligen från samma riktning, vilket möjliggör för att ljuddämpad sida kan åstadkommas. Under planarbetet behöver en bullerutredning tas fram för att visa hur både skola och bostäder kan klara gällande riktvärden för mark- och trafikbuller. Olycksriskerna från

Ulvsundavägen och Bromma flygplats innebär att en riskbedömning behöver göras under planarbetet.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret anser att planförslaget ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden efter samråd.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	12 dec.	2018
Samråd	Dec.	2019
Granskning	Juni	2020
Antagande i SBN	Dec.	2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna PHO Fastigheter AB och Castellum Stockholm AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Omvandling till bostäder och service m.m. i området stämmer väl överens med gällande översiktsplan och pågående utveckling i Mariehäll och Ulvsunda industriområde. Stadsbyggnadskontoret bedömer att området är lämpligt för omvandling till skola, bostäder och lokaler.

En ny F-9 skola är ett mycket positivt inslag, eftersom det finns ett stort skolbehov i området och de aktuella fastigheterna ligger

centralt placerade i förhållande till både befintliga och kommande bebyggelseområden.

Planarbetet behöver beakta de goda möjligheterna till en blandad stadsmiljö med arbetsplatser och bostäder. Det kollektivtrafiknära läget innebär att det är lätt att nå både framtida arbetsplatser och bostäder.

Planområdets norra och södra del ska samordnas och komplettera varandra vad gäller gatustruktur, offentliga miljöer samt förskoleplatser. Planområdet ska fungera som en del av helheten i den kommande stadsdelen som växer fram i Bällsta hamn och Mariehäll.

Viktiga frågor att studera i planskedet är bland annat:

- Säkerställa att bostäder och skola klarar gällande riktvärden gällande buller.
- Skolans placering, dess kopplingar till angränsande områden och att säkerställa en tyst skolgård.
- Områdets relation och koppling till angränsande områden, främst den pågående utvecklingen av Mariehäll och framtida Bällsta hamn.
- Gatustruktur som tar hand om de topografiska barriärerna.
- Naturvärden längs med Adolfsbergsvägen och hur grön yta kan skapas i området.
- Övergripande gestaltningsidé med utgångspunkt i fastslagna stadsbyggnadsprinciper.
- Hur byggnadshöjder samspelar med skalan på bebyggelsen i omgivningen.
- Behov och placering av förskolor.
- Vad ett urbant stråk kan innebära för Ulvsundavägen samt vad planområdet kan bidra med i utvecklingen av ett urbant stråk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT