

Planbeskrivning

Detaljplan för Bällsta Hamn, kv. Masugnen 1 m.fl. i stadsdelen Ulvsunda Industriområde, SDp 2018-10844



Planområdet (röd markering) är placerat mellan tvärbanans Solna- och Kistagren i väster och Bällstaviken i öster.



Sammanfattning

Ulvsunda industriområde är ett av Stockholms äldsta verksamhetsområden med stora kulturhistoriska och industrihistoriska värden. Området rymmer spår från tre kulturhistoriskt intressanta skeden – förhistoriens arkeologiska lämningar, 1600-1800-talets odlingslandskap, 1800-talets vattenleder och 1900-talets industriella verksamhet. Att ta tillvara dessa värden och stärka kontakten till Bällstaviken samt kopplingarna till närliggande bebyggelse har varit viktiga utgångspunkter för att skapa en stark identitet i hela stadsutvecklingsområdet och möjliggöra en mångsidig och levande blandstadsmiljö.

I Stockholms översiktsplan hör Bällsta Hamnsområdet till ett större stadsutvecklingsområde nära Bromma flygplats med stor potential. Bällsta Hamns första etapp utgörs av detaljplanen för Masugnen 5 & 7 (Dnr 2011-04316), som fick laga kraft år 2020 och möjliggjorde 370 nya bostäder samt en förskola, vilka redan byggts. Den andra planetappen utgörs av Gjutmästaren 6 (Dnr 2018-06893), som fick laga kraft år 2023, där det f.d. bryggeriet nu byggs om till ett stort idrotts- och kulturcentrum med olika besöksändamål och service. Aktuell detaljplan för Bällsta Hamns centrala delar utgör områdets tredje planetapp. Den fjärde och sista planetappen i Bällsta Hamns stadsutvecklingsområde planeras ske i områdets södra del kring Gjutmästaren 6 & 9 då Bromma flygplats lagts ned och dess bullerrestriktioner hävts, varvid bostäder i detta läge möjliggörs.

Utöver Bällsta Hamns stadsutveckling pågår det även närliggande planarbeten bl.a. för en ny hotellbyggnad på Trafikflyget 4, Bromma Blocks (Dnr 2022-13745) samt en grundskola, centrumfunktioner och bostäder på Betongblandarna 2, 10 m.fl. (Dnr 2017-11601). På kvarteret Archimedes 1 (Dnr 2014-17690) pågår byggnation för ca 1200-1300 bostäder och en förskola m.m. Totalt beräknas ovanstående detaljplaner, exkl. Gjutmästaren 6 & 9, möjliggöra en blandstad med ca 3800 nya lägenheter i planområdets direkta närhet.

För att långsiktigt omvandla Bällsta Hamns idag hårdgjorda industriområde till ett attraktivt blandstadsområde föreslås en ny gatustruktur med trädplanteringar i växtbäddar, en ny, central park, en lekplats, en sammanhängande strandpark med bryggor och kaj med pendelbåtshållplats samt en torgplats i områdets norra del. Sammanlagt möjliggörs nio nya kvarter för ca 1400 bostäder med centrumändamål, en grundskola (F-9 för 630

elever), tre förskolor, flera kontorsbyggnader och ett mobilitetshus med flera funktioner. För att minska områdets barriärer föreslås även flera nya gång- och cykelkopplingar i både gatunätet samt en strandpromenad längs Bällstaviken.

Planområdet har flera svåra miljötekniska utmaningar. Eftersom tidigare industriverksamheter har förorenat både mark, grundvatten och byggnader behöver området saneras. Då området idag är hårdgjort och ingår i ett stort avrinningsområde behöver varje etapp säkerställa en förbättrad hantering av dagvattnet, liksom områdets skyfalls- och översvämningsfrågor samt syfta till att stärka miljökvalitetsnormerna för vatten. Planområdet påverkas även av en komplex bullersituation med trafik-, flyg- och mark- samt verksamhetsbuller. Eftersom området idag både saknar grön-struktur och biologisk mångfald behöver grönstrukturen stärkas och samordnas för att hantera kommande klimatförändringar, förbättra områdets resiliens samt biologiska värden. Ovanstående miljökonsekvenser bedöms betydande och beskrivs i en miljökonsekvensbeskrivning, som tillhör planen.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att aktuell detaljplan kan förbättra huvuddelen av planområdets komplexa miljöproblem samt bidra med flera centrala funktioner för att möjliggöra en blandstad enligt översiktsplanens syfte. En omvandling av industriområdets östra delar innebär även att stadens rumsliga integration och kontinuitet ökar då Johannesfred och Mariehäll länkas samman. Planförslagets nya kopplingar och innehåll möjliggör nya värden för olika målgrupper, vilket kan främja en socialt och ekologiskt hållbarare stadsdel.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med Bällsta Hamns övergripande planering är att enligt översiktsplanens intention omvandla denna del av Ulvsunda industriområde till en blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, en grundskola, tre förskolor, kontor, hotell, icke-störande verksamheter, lokaler i bottenvåningar. Detaljplanen innebär en ny struktur med gator, parker och torg samt en sammanhängande strandpark med gångstråk längs Bällstaviken, där även bryggor och kaj med pendelbåtshållplats möjliggörs. Detaljplanen är en del av ett större stadsutvecklingsområde vid Bromma Flygplats.

Denna detaljplan omfattar fastigheterna Masugnen 1, Tackjärnet 1, 4 och 4, Valsverket 5-10 samt Gjutmästaren 3,4 och 5 m.fl. Inom planområdet ska en etappindelning att säkra utbyggnadsordningen för att skydda området mot buller, ras och skred.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL och i 6 kapitlet i miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Enligt den förslagna avgränsning som tidigare avstämts och samrått med Länsstyrelsen bedöms det nu aktuella planförslaget kunna innebära betydande miljöpåverkan för nedanstående miljö- och hälsoaspekter:

Hantering av:

- Föroreningar i mark, grundvatten och sediment
- Dagvatten, skyfall, översvämning vid högvatten i Bällstaviken samt MKN vatten (ekologisk + kemisk status).
- Buller (flyg-, mark-, spår-, väg- samt verksamhetsbuller)
- Grönstruktur och biologisk mångfald inkl. klimatanpassning.

Ovanstående frågor hanteras i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning (MKB), vilken löper parallellt med planprocessen. För genomförandet av denna detaljplan bedöms en vattendom behövas. Utöver den MKB som tillhör detaljplanen, hanteras åtgärder i vattenområdena i en skild MKB, som tillhör vattendomen. Ansökan om vattendom beräknas ske innan detaljplanen går ut på granskning.

Tidplan

Planprojektet genomförs med utökat förfarande.

Tidplanen är:

Start-Pm: 2017-12-14
(Övergripande för hela Bällsta Hamnsområdet)

Aktuell detaljplaneetapp, Bällsta Hamns centrala del:

Projektstart, kvartersmöten: 2024-04-12

Samråd: 2025-12-16 t.o.m. 2026-02-16

Redogörelse efter samråd: Q3 2026

Granskning: Q4 2027

Godkännande SBN: Q1 2029

Antagande KF: Q2 2029

Innehåll	
Sammanfattning	2
Innehåll	5
Inledning	7
Handlingar	7
Planens syfte och huvuddrag	8
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	13
Natur	13
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Befintlig bebyggelse	18
Landskapsbild/stadsbild	18
Kultuhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig service	23
Genomförda dialoger	24
Gator och trafik	25
Störningar och risker (miljö)	27
Risk avseende människors hälsa och säkerhet	29
Vision och stadsbyggnadsprinciper för Bällsta Hamn	30
Vision för Bällsta hamn	30
Stadsbyggnadsprinciper Bällsta Hamn	30
Planförslag, Bällsta Hamn	32
Planstrukturens utgångspunkter och förhållningssätt	33
Planförslagets huvuddrag och volymhantering	33
Ny bebyggelse	36
Planbestämmelser, användning av mark och vatten	54
Kvarterbebyggelsens utformning	55
Kvartermarkens anordnande	61
Parker och torg	64
Gator och trafik	69
Teknisk försörjning	72
Konsekvenser	73
Undersökning om betydande miljöpåverkan	73
Detaljplanens miljötekniska förutsättningar	74
Avgränsning av Bällsta Hamns MKB samt alternativ	75
Miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser	76
Föroreningar i jord, grundvatten och sediment	76
Hantering av vattenfrågor	79
Dagvattenhantering	79
Översvämningsrisker	82
Miljö kvalitetsnormerna för vatten	85
Hantering av buller	86
Hantering av grönstruktur	89
Övriga konsekvenser	90
Strandskydd	90
Störningar och risker (miljörisker)	92
Risk avseende människors hälsa och säkerhet	93
Landskapsbild/stadsbild	95
Kultuhistoriskt värdefull miljö	95
Ljusförhållanden och lokalklimat	97
Mikroklimat	100
Social hållbarhet, trygghet och jämlikhet	101
Barnkonsekvenser	102
Tidplan	102
Genomförande	103
Organisatoriska frågor	103
Ansvarsfördelning	103

Huvudmannaskap	104
Avtal	104
Verkan på befintliga detaljplaner	104
Fastighetsrättsliga frågor	105
Ekonomiska frågor	108
Tekniska frågor	109
Genomförandetid	110

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning samt en miljökonsekvensbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram för Bällsta Hamns planarbete är:

- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Wenanders, 2025-09-24)
- *Bullerutredning* (Ramböll, 2025-11-28)
- *Dagsljusutredning inkl. skuggstudie* (ACC 2025-04-29)
- *Ekologiutredning av land- och vattenmiljöer* (Ekologigruppen, 2025-10-01)
- *Fågelinventering* (Ekologigruppen, 2025-11-21)
- *Förutsättningar för handel och lokaler* (Wsp, 2025-08-26)
- *Hållbarhetsprogram* (Stockholms stad, 2025-11-24)
- *Kulturmiljöanalys* (Wenanders, 2025-03-31)
- *Luftkvalitetsutredning* (SLB-analys, 2025-04-25)
- *LÅP-åtgärd Bällsta Hamn* (SVOA 2025-08-18)
- *Miljökonsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2025-12-05)
- *PM förutsättningar pendelbåtstrafik* (ELU 2025-09-12)
- *PM Gata Bällsta Hamn* (Ramböll, 2025-08-18)
- *PM Gestaltning för allmän platsmark* (Nyréns 2025-09-23)
- *PM Hydrogeologi* (Bergab, 2025-06-11)
- *PM Miljökvalitetsnormer ekologisk status* (Ekologigruppen, 2025-09-26)
- *PM Miljökvalitetsnormer kemisk status* (Bergab, 2025-09-23)
- *PM Riskbedömning Miljö* (Sweco, 2025-09-12)
- *PM Skyfall* (Norconsult, 2025-09-12)
- *PM Trafik* (Sweco, 2025-08-18)
- *PM Åtgärdsutredning Miljö* (Sweco, 2025-09-12)
- *Riskutredning avseende människors hälsa och säkerhet* (Projektstaben, 2025-09-12)
- *Samlade dagvattenutredningar* (Norconsult, 2025-09-12)
- *Samlade geotekniska PM Bällsta Hamn* (ELU, 2025-08-18)
- *Samlade Mobilitets-PM* (2025-12-04)
- *Vindanalys och mikroklimatanalys* (Sweco 2025-04-22)

Övriga planeringsunderlag:

- *Förstudie för del av Ulvsunda industriområde, del 1-3.* (Sbk och Explk 2018-01-31)
- *Socialt värdeskapande analys och konsekvensbeskrivning.* (Ramböll, 2019-10-15)

Medverkande

Planen är framtagen av Tua Sandberg, ansvarig stadsplanerare från Stadsbyggnadskontoret, tillsammans med Per Jerling. Från Exploateringskontoret har bl.a. Joacim Nylander ansvarat för detaljplanens genomförande tillsammans med flera sakkunniga.

Sju byggaktörer har medverkat till aktuellt samrådsförslag med olika arkitekt- och landskapsarkitektkontor, som utarbetat förslag för kvarterens utformning och illustrationer. För kv. Masugnens norra del har OBOS/SBB medverkat med FOJAB och ÅWL. För kv. Masugnens södra del har Borätt/ Seniorgården medverkat med Ettelva Arkitekter. För kv. Tackjärnet har Medvind samt CATEA medverkat med Ateljé Nord och AJ Landskap. För kv. Gjutmästaren 3 har Svenska Hem medverkat med arkitektkontor AndrénFogelström och Land Arkitektur. För kv. Gjutmästaren 4 har Primula medverkat med DinellJohansson och PAJU. För kv. Gjutmästaren 5 har Niam medverkat med Brunnberg & Forshed Arkitektkontor samt AJ Landskap. Nyréns Arkitektkontor har utvecklat förslag och illustrationer för detaljplanens parker, gator och torg, utgående från områdets förstudier och Bällsta Hamns kvalitetsprogram, som tagits fram av Landskapslaget.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att i linje med översiktsplanen omvandla den östra delen av Ulvsunda industriområde mellan tvärbanan och Bällstaviken till en blandad stadsbebyggelse med ca 1400 nya bostäder, lokaler, kontor, hotell, ett mobilitetshus samt nya gator, gångfartsområden, parker, natur och ett torg. Planen ska även säkerställa funktioner som skola och förskolor. En framtida hållplats för pendelbåt möjliggörs vid kajen invid Bällstaviken. Detaljplanen möjliggör även tekniska anläggningar som transformatorstationer, likriktarstation/teknikhus, pumpstationer och underjordiska dagvattenmagasin. Inom planområdet ska en etappindelning säkra utbyggnadsordningen och skydda området mot buller, ras, skred och erosion.

Denna detaljplan är en del av ett större stadsutvecklingsområde invid Bromma Flygplats. Målsättningen är att här skapa en blandstad med en kvalitetsfull offentlig miljö och ett varierat innehåll av funktioner som bidrar till att området upplevs befolkat, tryggt och händelserikt året runt. Då hela området har en stor brist på parker, natur och andra kvalitativa allmänna platser är det av vikt att skapa god tillgång till kvalitativa gröna ytor på både kvarters- och allmänplatsmark. Planområdets attraktiva läge vid Bällstaviken, Bromma Blocks samt det nya idrotts- och kulturcentret på

Gjutmästaren 6 invid Huvudstabron gör området till ett besöksmål även för omkringliggande stadsdelar.

Planstrukturen tar sin utgångspunkt i dess läge mellan tvärbanan och Bällstaviken, där den befintliga Smältvägen breddas och förlängs för att bli områdets lokala huvudgata i nord-sydlig riktning. I öst-västlig riktning tillskapas lokalgator, som likt den befintliga Gjuterivägen riktas mot vattnet. Dessa har en radiell vinkling för att möjliggöra siktlinjer mot vattnet och ljusglimtar på strandparken vid olika tider på eftermiddagen. Lokal gatornas vändzoner vid strandparken föreslås gestaltas som gröna entrérum för att skapa en mjuk övergång mellan gata och park. Alla gator föreslås få växtbäddar med rekreativa zoner och/eller träd.

Bällsta Hamn föreslås få flera nya platsbildningar. Vid tvärbanans hållplats i norr föreslås en mindre torgplats, Karlsbodatorget. I områdets centrala del förslås en större park, Bällstahamnsplanen, invid planerad pendelbåtshållplats samt en lekpark, Vattenparken, som ansluter till skolgården. Vid Bällstaviken föreslås även en ny strandpark med gröna, rekreativa ytor och en strandpromenad som ansluter till gångvägarna norr och söder om planområdet. Strandparken föreslås även få rekreativa inslag med solbryggor för att minska slitaget på parkerna, vilket bedöms tillkomma med den pågående stadsutvecklingen i närområdet.

Plandata

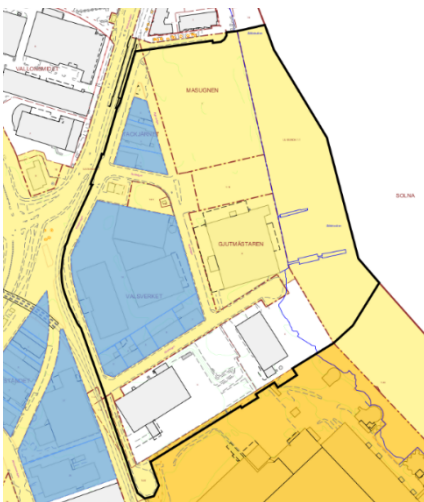
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är ca 14,2 hektar och beläget i Ulvsunda industriområde i Bromma. I öst angränsar planområdet till Bällstaviken, i söder till kv. Gjutmästaren 6, i väst till tvärbanan och i norr till kv. Schaktugnen. Planområdet omfattar kv. Tackjärnet 1,3 och 4, Masugnen 1, Valsverket 5-10, Gjutmästaren 3, 4 och 5 samt del av Ulvsunda 1:1, Ulvsunda industriområde 1:14, 1:59 och 1:60, 1:18 samt 1:20. Större delen av planområdet utgörs av stadens mark eller tomträtter, förutom Gjutmästaren 4 och 5, som är privatägda, se karta till vänster.

Tidigare ställningstaganden

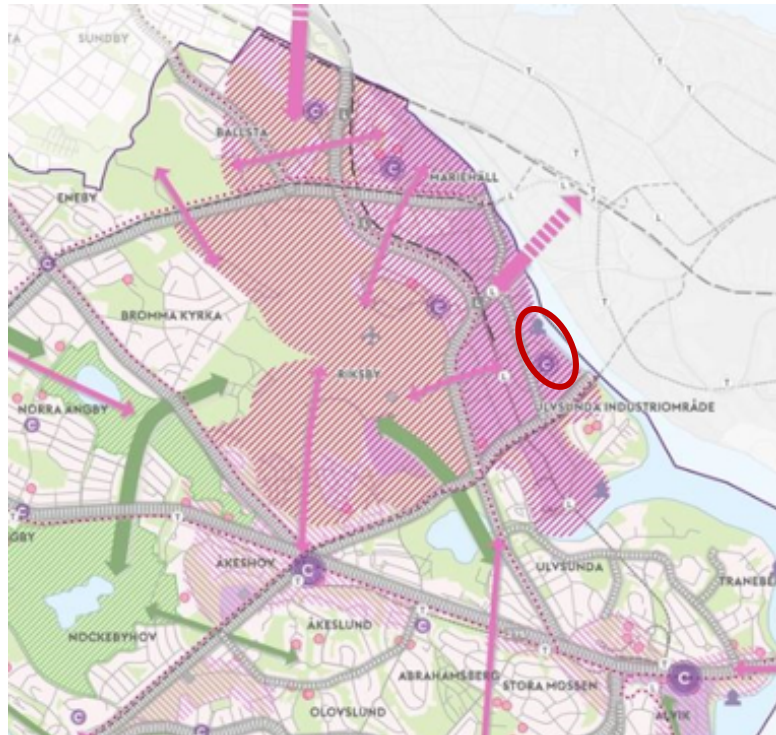
Översiktsplan

Ulvsunda industriområde är i gällande översiktsplan utpekat som ”Stadsutvecklingsområde – omvandling” och bedöms ha mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Industriområdet föreslås även i framtiden ges plats för små och medelstora tillverkande företag som inte har störande verksamheter. Delarna närmast Bällstaviken, som inte är påverkade av flygbuller, bedöms kunna omvandlas till blandad stadsbebyggelse med stort inslag av bostäder.



Karta över markägoförhållanden. Gult visar Stockholms stads mark, blått visar privata tomträtter, vitt visar mark i privat ägo. Orange visar mark som ägs av stadens bolag.

Förutom tillkommande bebyggelse med nya lokala parker och torg samt nya stadsgator finns goda förutsättningar för en ny sammanhängande strandpark längs med Bällstaviken. Här finns även möjlighet att utveckla pendelbåtstrafik och eventuellt mindre transporter på båt vid områdena för befintliga kajer.



Utdrag, stadsutvecklingskarta i antagen översiktsplan för Stockholm 2018. Planområdets ungefärliga placering markerad med rött. Mörk skraffering visar område som föreslås omvandlas till blandad stads-bebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, torg, parker, kultur och idrottsytor.

I och med nya bostäder behöver mark reserveras för nya förskolor och skolor i Ulvsunda industriområde och Mariehäll. Nya mötesplatser med närservice, kultur och idrott behöver också skapas. De delar av industriområdet som påverkas av flygplatsens bullerbegränsningar kan vidareutvecklas och bidra med arbetsplatser och verksamheter. Stråk för gående och cyklister i strategiska lägen kan underlätta rörelsen mellan den nya stadsdelen och de delar av industriområdet som bevaras.

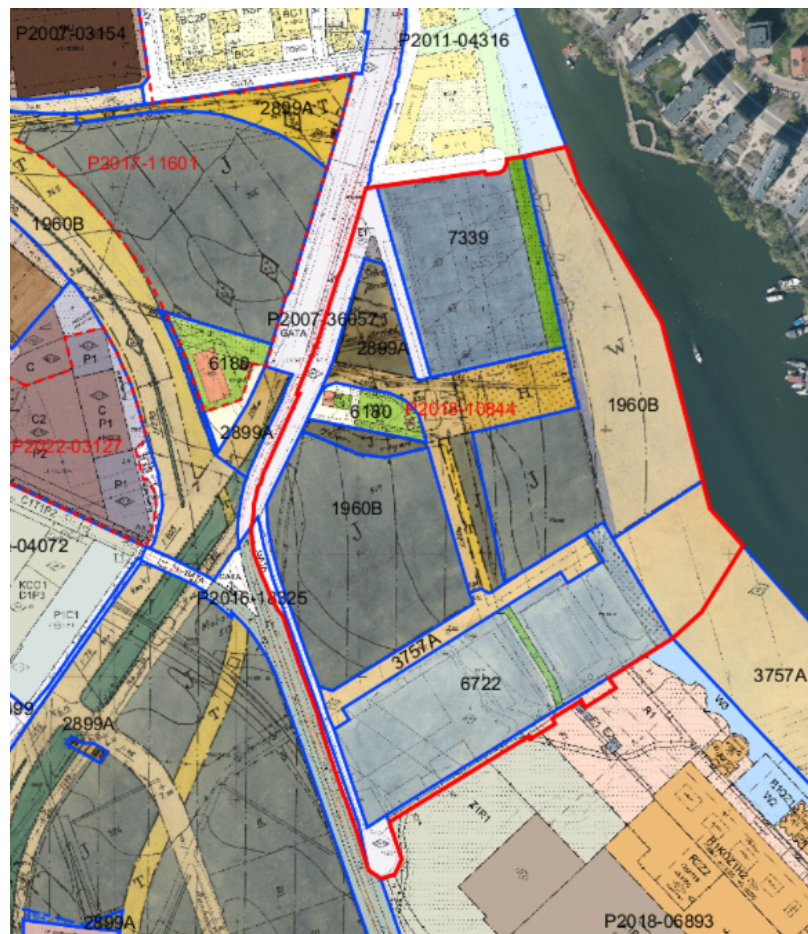
Förstudie

Stadsbyggnadskontoret påbörjade år 2008 ett program för del av Ulvsunda industriområde som avbröts år 2012 p.g.a Bromma flygplats riksintresseprecisering, vilken blev klar år 2015. Efter detta har stadsbyggnadskontoret tillsammans med exploateringskontoret gjort en förstudie över Bällsta Hamnsområdet (2015-2017), som kompletterats med generella stadsbyggnadsprinciper och en miljökonsekvensanalys inför Bällsta Hamns Start-Pm.

Detaljplaner

I planområdet finns flera äldre stads- och detaljplaner, vilka i huvudsak omfattar kvartersmark och anger industri (J) som markanvändning. I norr gäller stadsplan 7339 (från 1975) för kv. Masugnen med användningen industri och ett gångtrafikområde, som inte får bebyggas närmast Bällstaviken. För kv. Tackjärnet gäller stadsplan 2899A (från 1944) med användningen industri och för del av Masugnsvägen, Råjärnsvägen och tvärbanans likriktarstation gäller dp 2007-36057 (från 2009).

I områdets centrala del gäller stadsplan 6180 (från 1969) för befintligt pumphus m.m. samt stadsplan 1960B (från 1940) med användningen industri för kv. Valsverket, Bällsta Hamn samt Gjutmästaren 3, liksom för vattenområdet i Bällstaviken. I söder gäller stadsplan 6722 (från 1967) med användningen industri för Gjutmästaren 3 och 4. För Gjuterivägen gäller stadsplan 3757A. För del av Masugnsvägen gäller även dp 2016-18325 för Kistagrenen och för tvärbanans Solnagren gäller järnvägsplan 2010-07233. För Gjutmästaren 6 gäller dp 2018-06893.



Planmosaik, gällande planer. Planområdet är markerat med röd linje.

Kommunala beslut i övrigt

St Eriks Markutveckling AB, som ägs av Stockholms stad, har förvärvat kv. Valsverket 10 samt 7-9 för att möjliggöra en utveckling av fastigheterna i enlighet med den detaljplan som tas fram för området.



Markanvisning

Exploateringsnämnden har anvisat mark för bostäder till flera aktörer i fyra separata ärenden mellan 2017 och 2023. Föravtal har även tecknats med två privata markägare inom planområdet. Framöver ska kvarvarande fastigheter Valsverket 7-10 (kvarter G) markanvisas för mobilitetshus, kontor och bostäder samt en eventuell skola.

Följande byggaktörer har nu fått markanvisning/ingått samarbetsavtal med exploateringsnämnden, se karta till vänster:

- Kvarter A – OBOS Nya Hem AB & SBB i Norden AB
- Kvarter B – AB Borätt & Seniorgården AB
- Kvarter C – Medvind AB & Catea Group AB
- Kvarter D – Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB
- Kvarter E – Primula Byggnads AB
- Kvarter F – Niam AB

Riksidressen

Bromma flygplats utgör riksidress sedan 1989, vilket preciserades år 2015 och uppdaterades 2023 och anger flygplatsens markanspråk och influensområden. Planområdet berörs av en höjdbegränsning på 59,2 m.ö.h. samt vissa restriktioner, bl.a. mot störande belysning samt reflektioner. I den del av området, där flygbuller överstiger FBN 55 dBA kan bostäder inte byggas.

Flygplatsen medför även markbuller vilket hanteras i planprocessen. Även Bällsta radartorn påverkar områdets totalhöjder. Planerade objekt högre än 20 meter över marknivå eller vattenyta ska remitteras till såväl flygplatser som LfV för en CNS-analys, i sin roll som sakägare och även i en del fall till flygplatser. Inom en radie av 6 km från flygledartornet behöver alla nya byggnader, elektriska anläggningar, solenergianläggningar och radioanläggningar analyseras på motsvarande sätt.

Närliggande riksidressen är Ulvsundaleden, som är riksidress som kommunikationsled till Bromma Flygplats och Bällstaviken, som är en del av Mälaren och utgör riksidress för yrkesfiske.



Bromma Flygplats riksidresses påverkan på Bällsta Hamns planområde, markerat med svart linje. Blått raster visar Bromma flygplats influensområde för flygbuller (FBN 55 dBA) enligt prognos år 2038 med 60 000 flygrörelser/år, där bostäder inte är möjliga. Blå linje visar markbuller för Laeq 50 dBA dagtid, mätt på 8 m höjd. Källa: Trafikverket 2023. Kartunderlag: Stockholms Stad

Strandskydd

Det generella strandskyddet gäller 100 meter på land och ut i vatten från strandlinjen. Kommunen kan pröva frågor om upphävande av strandskyddet i detaljplanen, vilket avses göras.

Förutsättningar

Natur

Inom ramen för planarbetet har en ekologiutredning och en naturvärdesinventering (NVI) av vatten- och landmiljöer, en översiktlig beskrivning av ekologiska samband baserat på befintligt material, en fågelinventering, konsekvensbeskrivning och förslag på åtgärder tagits fram.

Mark och vegetation

Marken i området är till stor del ianspråktagen för bebyggelse och markparkering. Vissa naturvärden finns i planområdets södra del utanför Gjutmästaren 4. Huvuddelen av planområdet består av industrimark, hårdgjorda kajer och vattenmiljöer påverkade av tidigare utfyllnader.

Naturvärden

Naturvärdet i huvuddelen av området är lågt. Två naturvärdesbiotoper återfinns, utmed stranden och i vattnet. I området förekommer drygt ett 30-tal skyddade och/eller rödlistade växt- och djurarter, främst i de små ytorna av naturliga vattenmiljöer (naturvärdesbiotop 1) som förekommer, men också i industrilandskapet där en rad fåglar förekommer.

Naturvärdesbiotop 1 utgörs av mer naturliga delar av Bällstaviken vars biotop klassas som näringsrik sjö med viss förekomst av naturliga stränder och bottenar. Biotopkvaliteter finns i form av långskottsvegetation och flytbladsväxter, som tillsammans med vanliga strandarter och ett fåtal, ej skyddsvärda träd skapar passande miljöer för fisk, sjöfågel och bottenfauna. I naturvärdesbiotopen förekommer flera värdearter, t.ex. pilblad och vid en tidigare inventering har några exemplar av äkta målarmussla noterats. Det finns också flera vanliga vattenväxter i form av exempelvis axslinga, hornsärv och gul näckros. Naturvärdesbiotop 2 utgörs av en mindre trädunge/ i parkmiljö vid en vändplan i områdets södra del.

Fågelinventering

Under inventeringen påträffades 30 fågelarter varav 11 arter bedöms vara naturvårdsrelevanta och 19 vara vanligt före-



Karta, planområdets biotopvärden. Naturvärdesklass 3 (nr 1/orange) visar påtagligt naturvärde. Naturvärdesklass 4 (nr 2/gul) visar visst naturvärde. Grönt område visar lågt naturvärde. Inventeringsområdet avgränsat med blå linje.

kommande arter med stabila eller ökande populationer. Inga ytterligare naturvårdsrelevanta fågelarter har noterats i det inventerade området enligt databasen Artportalen (sökning mellan 2000–2025). Sex av de elva naturvårdsrelevanta arterna (björktrast, fiskmås, gråkråka, gråsparv, gråtrut och östersjötrut) bedöms ha fortplantningsområde eller revir inom detaljplaneområdet.

ESBO-områden

En mindre del av inventeringsområdet ligger inom spridningszon i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) i Bällstavikens västra del. Områden klassade som kärnområde eller livsmiljö för skyddsvärda arter saknas i inventeringsområdet. Området ligger utanför stadens habitatnätverk för eklevande insekter, barrskog och för groddjur. För fladdermöss är större delen av området klassat som sämre förutsättningar för födosök då området är hårdgjort och i stort saknar vegetation. Vatten- och strandmiljöer med vegetation klassas som något bättre för fladdermössens födosök.



Bild som visar ESBO-områden. Mörkblå fält visar livsmiljöer för skyddsvärda arter och ljusblå fält visar spridningszoner. Planområdet markerat med röd linje.

Rekreation och friluftsliv

Aktuellt planområde är delvis instängt och används för olika verksamheter och saknar helt rekreativa ytor. Området norr och söder om planområdet har delvis strandpromenader med rekreativa inslag.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordlagerföljden på land i det aktuella området utgörs av blandad fyllning som överlagrar lera, friktionsjord och berg. Den största delen av området består av tidigare sjöbotten som har fyllts ut vid anläggandet av befintliga kajer. Fyllningens mäktighet är mellan en och en halv och cirka fem meter. I delar av området vilar fyllningen direkt på berg. Lerans mäktighet är som mest cirka 20 meter i den sydöstra delen av områden. Generellt överlagrar leran ett naturligt friktionsjordlager med varierande tjocklek upp till cirka fem meter. Ställvis förekommer lera direkt på berg. Utanför kajlinjen vid Bällstaviken finns lera som vilar på underliggande friktionsjord. Leran har en mäktighet på cirka tio meter i kajlinjen och ökar ut mot viken. Befintliga anläggningar inom området innefattar byggnader, vägar, kajer, ledningar och kvarlämnade grundkonstruktioner för rivna byggnader.



Jordartskarta som visar att lera och silt är den mest förekommande jordarten inom området. Planområdet markerat med svart linje.



FÖRKLARING

	DETALJPLANEGRÄNS
	OMRÅDE MED MÄTTIG LÖS JORD
	OMRÅDE MED FAST MARK
	OMRÅDE MED BEGRÄNSADE UPPGIFTER OM BEFINTLIGA GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2025-12-11, Dnr 2018-10844

Karta över planområdet, där lös jord (ljusare grått) bedöms förekomma.

Ras/skred

Stabilitetsförhållandena för obebyggd mark inom området uppvisar i flera sektioner ej tillfredställande säkerhetsfaktor, vilket bedöms kräva stabilisering/pålning och särskild hänsyn i samband med ombyggnation och förändrade laster i området. De omfattande utfyllnader som utförts sedan 1950-talet har medfört betydande sättningar i områden med kvarvarande lera under fyllningen, vilket innefattar den största delen av området, se karta till vänster. Under befintliga byggnader är marken ej undersökt.

Det är låg stabilitet mot ras och skred vid befintliga kajer och vid uppfyllnader vid kvartersmark, låg stabilitet mot ras och skred, risk för sättningar samt massundanträngning vid permanent skede och utförande av utfyllningar. På grund av uppfyllningar på lerlager är det risk för sättningar. Vid slänter i vattnet och kajer förekommer risk för erosion.

Markradon

Markradon i mark eller befintliga byggnader har inte undersökts.

Ledningsdragning

Det befintliga VA-nätet i området är anlagt från 1950-talet och framåt. Spillvattnet från området leds huvudsakligen till en befintlig pumpstation i Smältvägen. Från pumpstationen trycks avloppsvattnet vidare i en 1000 mm tryckledning ut mot korsningen Kvarnbacksvägen/Ulvsundavägen och vidare till Bromma reningsverk. En mindre del av det södra spillvattensystemet leds söderut mot Huvudstaleden. Idag finns två dagvattenutlopp i planområdet, varav ett är en större kulvert. Elledningar som bl.a. försörjer tvärbanan med ström finns i den västra delen av planområdet längs med tvärbanan.

Hydrologiska förhållanden

Hydrogeologi

Inom planområdet förekommer generellt två grundvattenmagasin: ett övre i fyllnadsmaterialet ovan lerlagren och ett undre i friktionsjorden under leran. De två magasinerna separeras från varandra av ett ställvis mättigt lerlager. I områden med mer marknära berg och avsaknad av lera kan vatten tillrinna det undre magasinet. Avrinningsområdet för Bällsta hamn, vilket är det område inom vilket grundvatten kan bildas och sedermera tillrinna Bällsta hamn, sträcker sig väster om Bromma flygplats.

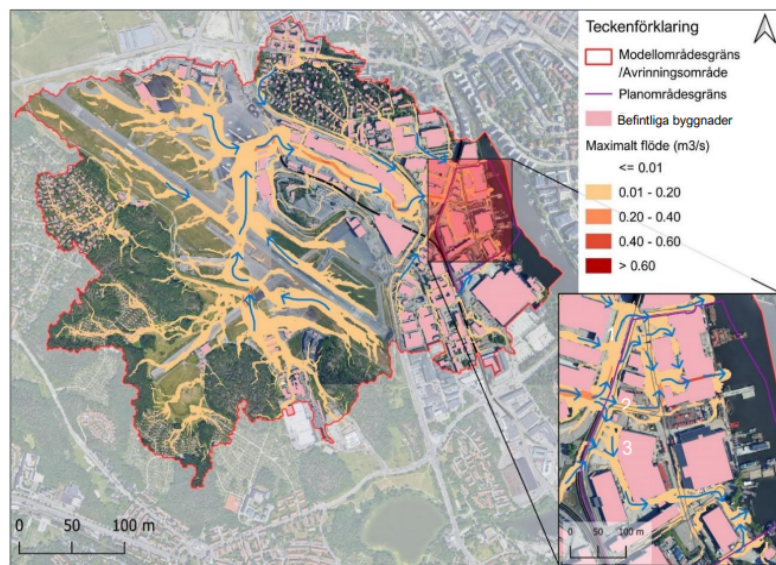
Inom planområdet förekommer relativt marknära grundvattennivåer, som motsvarar en plusnivå om +0,7 till ca +1,7 m.ö.h

(meter över havet) uttryckt i referenssystemet RH2000.

Observationer från grundvattenrör belägna nära Bällstaviken indikerar även att det kan finnas ett utbyte mellan grund- och ytvatten då mätningar visar en samvariation. En tydlig korrelation finns också med nederbörd, att grundvattennivån sjunker när nederbörds mängden minskar.

Översvämningsrisker

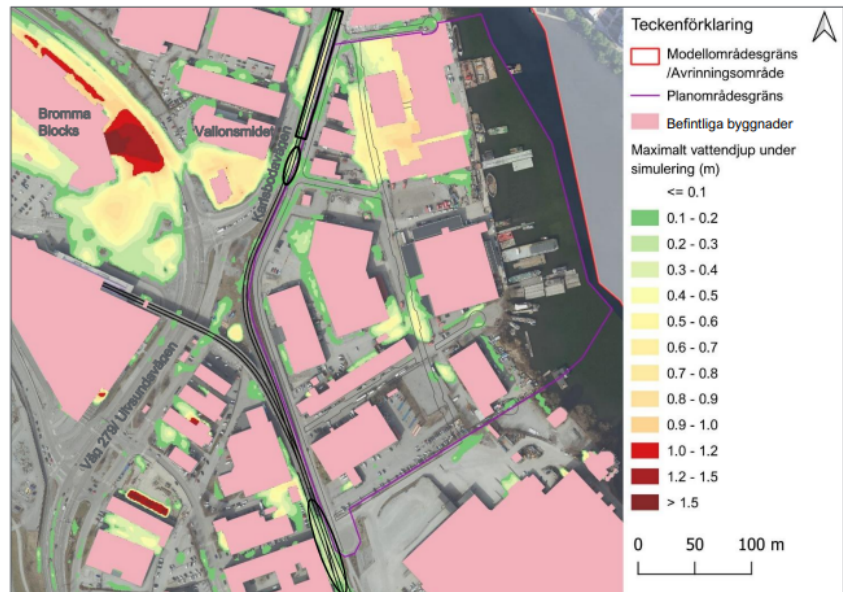
Området är utsatt för översvämningsrisk både p.g.a. skyfall samt närheten till Bällstaviken, vilket kan påverkas vid högvattennivå.



Avrinningsområdet med maximala flöden och flödesriktning (blåa pilar).

Planområdet ligger nedströms i ett stort avrinningsområde som är ca 3,2 km² och mynnar ut i Bällstaviken. Stora delar av avrinningsområdet består av hårdgjorda ytor vilket begränsar vattnets möjlighet att infiltrera i marken. Den största delen av det regn som faller inom avrinningsområdet bedöms därför avrinna yttligt. Då planområdet tar emot stora delar av denna avrinning är det av viktigt att den planerade strukturens höjdsättningen tillåter att de ytliga flödena kan ledas igenom planområdet utan hinder.

Utanför planområdets västra kant går tvärbanan, som har en hållplats och ett teknikhus i höjd med planområdets norra delar. En pumpstation, belägen vid korsningen Karlsbodavägen-Smältvägen har identifierats som samhällsviktig verksamhet inom planområdet. Samhällsviktig verksamhet, som upprätthåller grundläggande samhällsfunktioner, behöver fungera även vid extremväder och översvämnningar till följd av skyfall. Det är därmed viktigt att säkerställa pumpstationens funktion vid händelse av översvämnning till följd av skyfall.



Beräknade maximala vattendjup för befintlig situation. Svarta markeringar visar vattenansamlingar på tvärbanan, som hindrar dess framkomlighet.

Flödet som idag leds in i planområdet delas upp i tre huvudsakliga utsläppspunkter. De maximala vattendjupen som beräknas uppkomma i befintlig situation indikerar att det finns betydande översvämningsproblematik vid händelse av skyfall, både inom och i anslutning till planområdet. Stående vatten kan leda till relativt omfattande problem med framkomlighet på utrymningsvägar samt risk för skada på fastigheter inom planområdet. Således finns incitament för att implementera skyfallsåtgärder redan i befintlig situation. I.o.m. den planerade exploateringen finns möjlighet att förbättra situationen för bebyggelse inom planområdet vid en skyfallshändelse. För att säkerställa framkomligheten till och från planområdet är det viktigt att beakta risken för stående vatten i samband med skyfall/översvämning även utanför planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS september 2025 har Mälaren-Ulvsundasjön otillfredsställande ekologisk status för miljökonsekvenstyperna morfologiska förändringar och kontinuitet p.g.a. att planområdet i sin helhet har påverkad strandlinje, där huvuddelen består av hårdgjord kaj. Mälaren-Ulvsundasjön uppnår enligt VISS september 2025 ej god kemisk ytvattenstatus på grund av att gränsvärden för parametrarna PFOS, kadmium, bly, antracen, tributyltenn, kvicksilver och PBDE överskrids i vattenförekomsten. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status år 2027 och god kemisk

ytvattenstatus. Ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) har tagits fram för Mälaren-Ulvsundasjön, som fastställer förbättringsbehov avseende de kemiska ämnena ovan och där lämpliga platser för dagvattenåtgärder inom tillrinningsområdet identifierats.

Dagvatten

Planområdet är drygt 14 hektar stort och består av både vatten- och markområden, som huvudsakligen utgörs av hårdgjorda ytor. I området finns en mängd olika verksamheter, exempelvis transportverksamhet och lager. Dagvatten från planområdet avleds i dagsläget via dagvattenledningar och kan delas in i två huvudsakliga tekniska avrinningsområden. Det ena har ett utlopp i Smältvägens förlängning österut och det andra via Gjuterivägen. I Smältvägen ligger en större kulvert som även fungerar som bräddavlopp för Smältvägens pumpstation. Planområdet ligger i avrinningsområdet för Mälaren-Ulvsundasjön.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i Ulvsunda industriområde har sitt ursprung i 1900-talets industriella utveckling, som skett under flera olika epoker. Bebyggelsen är generellt i 2-3 våningar och präglas av närheten till Bromma flygplats, vars flyghinderhöjder begränsat bebyggelsen. Större industribebyggelse finns på Gjutmästaren 6 i Pripps f.d. bryggeribyggnader. Bebyggelsen vid Bällstaviken är generellt relativt enkel till sin karaktär med fasader utförda i tegel, betong och fibercement samt korrugerad plåt. Invid Bällstaviken fanns tidigare en bygghandel med flera byggnader i trä.

Landskapsbild/stadsbild

Det f.d. Prippsbryggeriet strax söder om planområdet är den dominerande anläggningen i Ulvsunda industriområde. De två betongsilosarna och den f.d. kontorsbyggnaden i tegel som står på kajen invid vattnet och den bakomliggande s.k. högdelen i tegel, är dominerande inslag i stadsbilden p.g.a. deras storlek och höjd. Deras särpräglade roll och dominans i stadsbilden är synnerligen framträdande som en del i bebyggelsefronten i öster mot Bällstaviken. Även från väster, bl.a. från entrén in till Ulvsunda industriområde, är dessa volymer väl synliga byggnader som reser ovan övrig bebyggelse. Det f.d. Prippsbryggeriet bedöms ha stora stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden. Denna industrimiljö och skala samspelar med den storskaliga bebyggelsen med bl.a. värmekraftverket och kontorskomplex på Solnasidan av Bällstaviken,

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av låga solitärer på respektive tomt, vars placering främst utgår från funktionella krav för respektive verksamhet. Den varierande bebyggelsestrukturen inom det aktuella stadsutvecklingsområdet upplevs idag som både splittrad och uppluckrad och en tydlig orientering inom området saknas. Bebyggelsen i området i stort har närmast Bällstaviken en svag relation till både Karlsbodavägen och vattenrummet. På grund av barriärer, byggnadernas skala, placering och orientering är området svåråtkomligt från både Bällstaviken och Karlsbodavägen. Mellan industribyggnaderna domineras landskapet framförallt av hårdgjorda ytor och stängsel. De öppna ytor mellan volymerna används främst som upplag, köryta och parkeringsplatser. Några få träd utgör de enda befintliga gröna inslagen, liksom viss vegetation vid vattnet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturlandskap

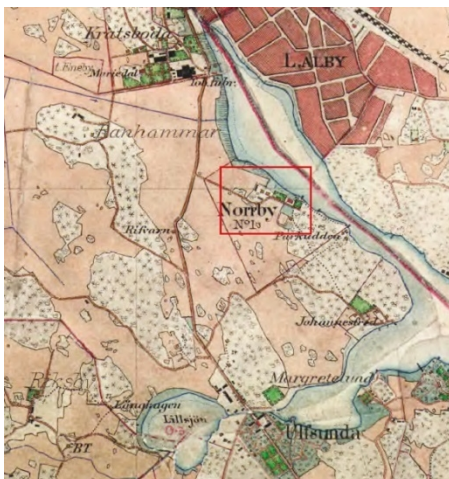
Ulvsunda är ett av de tidigaste ortnamnen i skrift i Stockholm. Ulvsunda slott uppfördes 1645 och dess ägor sträckte sig så småningom över hela östra Bromma ända ut på Essingeöarna. Från år 1686 nämns Norrby gård som ett frälsehemman under Ulvsunda säteri. Norrby kan också ha haft en föregångare ända från järnåldern och gården finns med på de tidigaste kartorna över området. Ända till uppförandet av Pripps bryggeri år 1970 präglades markanvändningen vid planområdet av gården Norrbys verksamhet, med bl.a. ett gjuteri på Gjutmästaren 5. Få spår finns kvar idag från denna tid, då de flesta ytor är hårdgjorda. Rester består av en skogsbevuxen höjd vid Huvudsta-bron och en långsträckt naturyta längs med Huvudstaleden. Den f.d. ångbåtsbryggan vid strandlinjen finns också bevarad. Inom planområdet finns inga spår från denna epok.

Fornlämningar

Runstenar och andra fornminnen i närområdet vittnar om ett visst välstånd och en rik omgivning i Bromma under järnåldern, särskilt allt yngre järnåldern. Inom planområdet saknas fornlämningar, då detta varit en havsvik, men söder om planområdet på Gjutmästaren 6 finns en kulturhistorisk lämning kvar i form av en stensättning (RAÄ Bromma 23:1) med ca 6 meter i diameter.

Ulvsunda industriområde

Egendomen Ulvsunda inköptes 1904 av Stockholms stad för att ge plats för industrier som behövde goda järnvägsförbindelser och tillgång till en kaj. Sedan 1866 gick Norra stambanan genom området liksom den privat anlagda Västeråsbanan från 1876. Vid Bällstaviken fanns kajanläggningar och en spårvagnslinje startade



Häradsekonomska kartan från 1901–1906 över nuvarande Ulvsunda. Norrby Gårds tidigare plats markerad med rött. Källa: Kulturmiljöutredning 2018,

1914. De tidigaste industriella etableringarna i området skedde under senare delen av 1910-talet, men på grund av första världskrigets utbrott avstannade byggnationen. En viss nyetablering påbörjades vid 1930-talets slut, men först efter andra världskriget tog den industriella etableringen fart på allvar.

År 1937 föreslogs att Ulvsunda industriområde skulle utvidgas vilket ledde till att det befintliga industriområdet utökades för att till sist nå hela vägen ut till Bällstaviken. Det möjliggjordes av att staden i början av 1940-talet köpte Norrby gård, vars verksamhet präglade aktuellt planområde fram till uppförandet av Pripps bryggeri i slutet på 1960-talet. Prippsanläggningen uppfördes som en del av bryggeriföretagets koncentration av verksamheten, och är ur denna synvinkel ett uttryck för tidens strukturella rationaliseringar och idéer om stordrift, med synnerligen stora samhällshistoriska och industrihistoriska värden.

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering visar att hela planområdet har kulturhistoriska värden, se karta nedan. Blått omfattar fastigheter som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden och bedöms ej finnas inom planområdet. Grönmarkerade fastigheter bedöms vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gulmarkerade fastigheter bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/ eller ha visst kulturhistoriskt värde.

För planprojektet har en fördjupad kulturvärdesutredning tagits fram, där alla fastigheter bedöms ha kulturhistoriska värden. Flera av dem är idag dock i mycket dåligt skick och bebyggelsen på Masugnen 1 revs år 2020, bl.a. på grund av den underliggande kajens bristande stabilitet och risker. Fyra befintliga byggnader har bedömts vara särskilt värdefulla.

De kvarvarande, grönklassade, byggnaderna på planområdet utgörs av Valsverket 5 (nr 1) samt Gjutmästaren 4 (nr 2) och 5 (nr 3), vilket innebär att dessa byggnader är särskilt värdefulla ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, se Stockholms stadsmuseums övergripande klassificeringskarta till vänster. Även den norra byggnaden på Tackjärnet 4 har i detaljplanens kulturhistoriska värdeanalys bedömts ha särskilt höga kulturhistoriska värden. Dessa byggnader beskrivs i den kulturhistoriska värdeanalysen bl.a. på nedanstående sätt:



Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta kompletterad med numrering för planrådets kvarvarande, och kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader. Planområdet markerat med röd linje.

1. Valsverket 5



Valsverket 5, vy från korsningen Masugnsvägen – Gjuterivägen

Valsverket 5 utgörs av en välbevarad kontors- och verkstadsbyggnad som från 1950-talet efter ritningar av industriarkitekten Karl G H Karlsson. Byggnaden bedöms ha industrihistoriska värden, som ett representativt och pedagogiskt exempel på tidens industribebyggelse. Husets välgestaltade arkitektur är typisk för denna arkitekt och utgör ett bra exempel på en gedigen vardagsarkitektur. Utmärkande är det röda teglet med en del dekorativa element som balkong, portal och franskt fönster. Byggnaden är en del av en längre länga med industrihus i rött tegel, vilket bidrar till betydande miljöskapande och stadsbildsmässiga värden. Byggnaden är den bäst bevarade av dessa hus.

2. Gjutmästaren 4



Gjutmästaren 4, vy från Gjuterivägens vändplan.

Gjutmästaren 4 är bebyggd med en industribyggnad i två våningar med souterräng, ursprungligen uppförd som centraltvätter i början av 1960-talet. Byggnaden är ritad av arkitekt Harry Tingne för Verkstadsaktiebolaget CALOR. Anläggningen har betydande och arkitektoniska industrihistoriska värden. Det horisontella formspråket förstärks av fasadmaterialet i form av liggande lättbetongplank tillsammans med fönsterband med vågräta, rektangulära bröstningar i rödfärgat skivmaterial.

Den relativt enkla arkitekturen lyfts av det ovanliga motfallstaket med sågtakslanterniner. Byggnaden har ursprungliga fönster samt ursprungliga entréer på sydöstfasaden. Den bevarade murade skorstenen är viktig för förståelsen av anläggningens ursprungliga verksamhet. Inbyggnaden av lastbryggan i sydväst samt utbytta garageportar och dörrar på nordväst och nordöstfasad har tillkommit senare.

3. Gjutmästaren 5



Gjutmästaren 5, vy från Masugnsvägen.

Gjutmästaren 5 består av en byggnadsvolym i tre våningar med ett artikulerat, högre trapphus i kvarterets östra del. Byggnaden uppfördes under senare delen av 1960-talet för AB Bygg- och Transportekonomi efter ritningar av Sven Eklöf vid KFAI AB. De industrihistoriska värdena är betydande. Byggnaden har även arkitektoniska värden med välgestaltade detaljer.

Byggnadens fasad är utformad med två olika material som markerar de ursprungliga funktionerna. Kontorsdelen är klädd i gult tegel med vågräta fönsterband. Den ursprungliga verkstads-/lagerdelen i öster har en sluten fasad i lättbetongplank. Kontorsdelens ursprungliga entréer framträder på ett markant sätt i den i övrigt homogena fasadutformningen. Huvudentrén utgörs av en tornliknande trapphusbyggnad med smala fönsterband i glasbetong. Entrén på nordvästra fasaden markeras med plåtbröstningar och dekorativa räcken med kvadratmotiv i plåt.

Byggnaden har genomgått flera förändringar, bl.a. annat har fönster och dörrar bytts ut samt nya skyltar satts upp. Den största förändringen har dock skett mot öster, där fasaden klätts in i korrugerad plåt och en ny entré tagits upp. Dessa förändringar stämmer ej överens med byggnadens ursprungliga arkitektur.

4. Tackjärnet 4



Tackjärnet 4, vy från Masugnsvägen vid tvärbanans hållplats.

Även Tackjärnet 4 bedöms i den kulturhistoriska utredningen ha stora kulturhistoriska värden. Den tidstypiska industribyggnaden är byggd 1960 och utförd i en betongstomme med rött fasadtegel. Arkitekturen präglas av en rationalitet, där de olika elementens bärande/burna roller är synliggjorda. De horisontella fönsterbanden och en ombyggd entré mot Karlsbodavägen präglar fasadernas uttryck. Byggnaden har en tillbyggnad i söder. Även alla fönster, portar och dörrar är utbytta.

Angränsande bebyggelse

Strax söder om planområdet ansluter planerad bebyggelse till Pripps f.d. bryggeribebyggelse på Gjutmästaren 6, vilken är blåklassad. Både den före detta bryggeribebyggelsen och delar av utemiljön, särskilt landskapet invid Bällstaviken, trädgårdsanläggningen och entréplatsen framför kontorshuset bedöms ha särskilt stora kulturhistoriska värden. Fastighetens höga kulturhistoriska värden är skyddade med planbestämmelser i en detaljplan från 2023, vilken möjliggör en ombyggnad av fastigheten till en idrotts- och kulturcenter med viss service.

Offentlig service

Skola och förskola

Närmaste grundskola (F-6) ligger i Mariehäll, ca 1,5 km norr om planområdet, där det går ca 550 elever. I Johannesfred, ca 200 meter sydväst om planområdet ligger Ulvsundaskolan, en

annexskola (F-3) med ca 80 elever och Lunaskolan, en privat grund- och grundsärskola (4–9), som delar lokaler med Ulvsundaskolan. Den privata grundskolan (4–9) Internationella Engelska skolan har ca 945 elever och ligger i Riksby, ca 1,5 km väster om planområdet. Närmaste förskola har fyra avdelningar och finns i kv Schaktugnen (f.d .Masugnen 7) och en ny förskola planeras i kv Archimedes. Flera förskolor finns i kringliggande stadsdelar.

Historiskt sett har det funnits brist på både grundskole- och förskoleplatser i stadsdelen, men två nya förskolor har startat år 2024 på Bällstaågatan och Masugnsvägen. Två nya förskolor planeras även i dp. Enigheten på Bällstavägen samt i dp Archimedes på Gårdsfogdevägen, varmed förskolebehovet enligt Bromma stadsdelsförvaltning är i linje med behovet med befintliga och antagna detaljplaner. En fortsatt omvandling av Ulvsunda industriområde till en stadsdel med många nya bostäder förutsätter att det tillkommer en ny grundskola (F-6) samt flera förskolor i närområdet i pågående och kommande detaljplaner.

Sjukvård

Vårdcentral finns i Bromma Blocks samt på ca 4 min avstånd med tvärbanan i Alvik. Apotek finns i Alvik, Bromma Blocks och på Brommaplan. Även i Sundbyberg finns ett flertal apotek och vårdcentral på några minuters avstånd med tvärbanan.

Skyddsrum

På kv. Masugnens södra del har funnits ett skyddsrum som numera är rivet. Under fortsatt planering ska detta ersättas.

Kommersiell service

Handelsområdet Bromma Blocks, som finns ca 100 m väster om planområdet, erbjuder ett omfattande utbud inom mode, sport/fritid, hus/hem, skönhet, restauranger, caféer samt flera stormarknader för dagligvaror och ett Systembolag. Med tvärbanan nås även Sundbybergs centrum med ett stort utbud av olika typer av kommersiell service, närmast i Signalfabriken.

Genomförda dialoger

I genomförda dialoger med invånare i Mariehäll och Johannesfred samt en workshop med barn och unga framkommer att de flesta trivs i sin stadsdel. Närhet och utbud av parker, grönområden samt stråk som binder dem samman utpekas som viktiga trivselfaktorer. Även närhet till handel, offentlig service och kultur lyfts fram. De flesta upplever sig trygga, även om

otrygghetstalen i Johannesfred ökat. Många saknar dock offentliga platser för aktivitet samt rofyllda platser.

Av det som saknas nämns bland annat utomhusgym, lekplatser och aktivitetsytor som skateboardramp, parkourbana, löparbana och fotbollsplan. Även platser för picknick, fler sittplatser, flera planteringar, upprustade promenadstråk, fler och bättre gång- och cykelvägar tas upp som brister. Särskilt nämns önskemål om en gång- och cykelväg längs västra sidan av Bällstaviken. I både Mariehäll och Johannesfred nämns caféer, restauranger, pubar och mindre butiker som något som saknas. I Mariehäll framhålls avsaknaden av förskolor, skolor och fritids- eller ungdomsgård.

Gator och trafik

Gatunät

I planområdets närhet finns tre större genomfartsleder; Ulvsundavägen, Norrbyvägen/Huvudstaleden och Karlsbodavägen. Inom planområdet finns idag tre utbyggda gator; Smältvägen, Masugnsvägen och Gjuterivägen. Området angörs från Smältvägens infart vid Karlsbodavägen samt via Masugnsvägen mot norr. Söder om planområdet planeras en ny bilkoppling till Bryggerivägen, vilken ansluter till Norrbyvägen/ Huvudstaleden.

Biltrafik

Trafikvolymen i planområdet uppgår idag till cirka 1 900 motorfordon per dygn. De delar av planområdet som inte är bebyggda med gator används till lastning och lossning, uppställningsytor för transportfordon och parkering för anställda i samt besökare till de olika verksamheterna. Den centrala delen av Bällsta hamns tidigare hamnplan används idag främst för varuleveranser. Då en del av verksamheterna idag utgörs av tidsbegränsad handel är delar av områdets tillgängliga ytor idag kundparkering.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanorna i området är få. Längs Ulvsundavägens västra sida löper idag ett primärt pendlingsstråk för cykel och längs Karlsbodavägen västra sida finns ett huvudpendlingsstråk. Längs med tvärbanan sträcker sig en kombinerad gång- och cykelbana söder om planområdet. Utmed Masugnsvägen övergår cykelbanan till blandtrafik för att sedan, vid Smältvägens korsning med Karlsbodavägen, kopplas samman med gång- och cykelbanan längs Karlsbodavägen. Inom planområdet sker cykling i blandtrafik. Cykelparkering saknas, förutom vid tvärbanans hållplatser.

Längs med Bällstaviken finns gångstråk och rekreativa värden norr och söder om planområdet, men idag blockeras promenader längs vattnet av de inhägnade industrifastigheter som finns inom planområdet och sträcker sig ända ned till vattnet. Utmed de få gatorna löper en smal trottoar på båda eller ena sidan av gatan. Tvärbanan utgör en stor barriär för gående och cyklister, som endast kan passera i en större signalreglerad korsning ibland- trafik vid Smältvägens infart och vid tvärbanans hållplatser.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikläget är väl utbyggt med spårväg (tvärbanans Solna- och Kistagren) samt stombusslinjer i direkt anslutning till området med närhet till tunnelbana och pendeltåg.

Invid planområdet sträcker sig tvärbanan med de närmaste håll- platslägena vid Karlsbodavägen, Bromma blocks och Norra Ulvsunda. Med tvärbanan nås viktiga knutpunkter i Solna, Sund- byberg, Liljeholmen och Alvik där byte till tunnelbanans röda, blå respektive gröna linje kan göras. Tvärbanan kopplar även samman pendeltågens stationer med Sundbyberg och Årstaberg. Vid Bromma flygplats pågår utbyggnaden av tvärbanans Kistagren, som kopplar vidare mot Kista och Helenelund.

Även möjligheten att nå pendeltåg i Sundbyberg centrum är god. Stationen finns på ca 0,5 km avstånd och kan nås på ett par minuter med tvärbanan och 5 min med cykel. Närmaste tunnelbanestation i Solna, Solna Strand, ligger på ca 1,2 km promenadavstånd från Huvudstabrons fäste.



Översikt, kollektivtrafik, karta från trafik-PM, Bällsta Hamn

Även ett flertal bussar trafikerar området, bl.a. vid Ranhammarsvägen. Stombuss 176 och 177, som trafikerar sträckan Mörby station-Danderyds sjukhus-Solna-Brommaplan-Ekerö C-Svanhagen-Stenhamra stannar längs Norrbyvägen i närheten av planområdet.

Tillgänglighet, angöring

Planområdet är generellt relativt flackt och sluttar ned norrut, med den största höjden i sydväst, som har en höjd på ca 7,1 meter invid Masugnsvägens vändplan ned till Karlsbodavägens hållplats som ligger på ca 2,5 meter (RH 2000). Planområdet är även svagt sluttande ned mot Bällstaviken och befintliga kajer, som ligger på ca 2 meter (RH 2000) vid Gjuterivägens vändplats. De få gatorna och ytorna för angöring och parkering har låg lutning och bedöms följa stadens riktlinjer.

Störningar och risker (miljö)

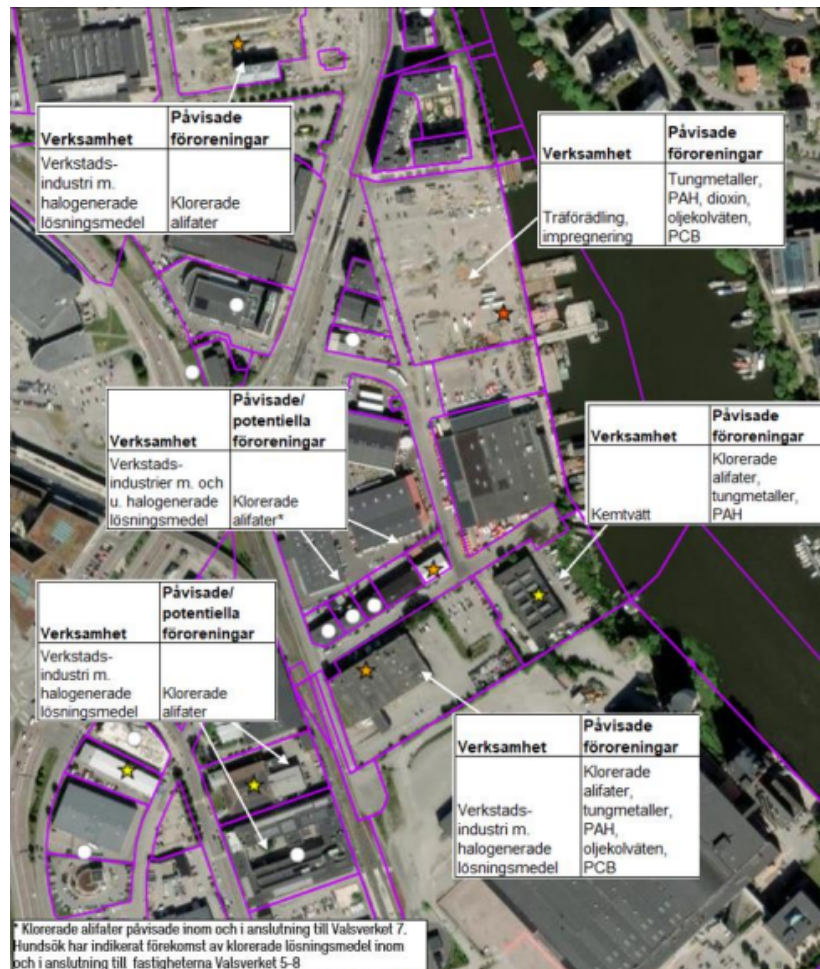
Elektromagnetiska fält

Vid Karlsbodavägens hållplats står en teknikbyggnad för tvärbanan, vilka vid långtidsexponering generellt kan medföra risk för elektromagnetisk strålning, framförallt där det finns intilliggande bostäder.

Föroreningar

I Ulvsunda industriområde har verkstads- och tillverkningsindustri pågått sedan 1940-talet, varför mark, byggnader samt grund- och ytvatten i området är belastat av förorenande ämnen. Föroreningarna inom planområdet utgörs främst av klorerade alifater samt tungmetaller, alifatiska och aromatiska kolväten, polycykliska aromatiska kolväten (PAH), polyklorerade bifenyler (PCB) och dioxin.

I grundvattnet förekommer även förhöjda halter av per- och polyfluorerade alkylsubstanter (PFAS) och i sedimenten förekommer även förhöjda halter av tennorganiska föroreningar (TBT). Källområden till påvisade föroreningar förekommer främst inom, men även uppströms planområdet.



Identifierade föroreningskällor i och invid planområdet enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

Luft

Högsta PM10-halter i detaljplaneområdet beräknas förekomma längs Karlsbodavägen. Miljökvalitetsnormgränsen och miljökvalitetsmålet för både års- och dygnsmedelvärden klaras i nuläget. Beräknade kvävedioxidhalter visar att miljökvalitetsnormen klaras för både dygns- och årsmedelvärden i dagsläget. Miljökvalitetsmålet klaras för årsmedelvärden och finns inte definierat för dygnsmedelvärden.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för väg-, spår- och flygtrafikbuller samt verksamhetsbuller från närliggande verksamheter och Bromma flygplats. Buller från biltrafik kommer främst från Ulvsundaleden och Karlsbodavägen. Planområdet har idag ingen större genomfartstrafik för bilar. Väster om planområdet passerar tvärbanan, vilken orsakar visst buller samt risk för vibrationer och stomljud.

Bromma flygplats väster om planområdet orsakar såväl flygbuller då flygplanen är i luften, som verksamhetsbuller, när flygplanen taxar eller arbete på marken utförs, t.ex. snöröjning, avisning eller motortester. Sydväst om planområdet finns en vindtunnel, som orsakar verksamhetsbuller då den används och på andra sidan Bällstaviken ligger Solnaverket, en fjärrvärmeanläggning, som också orsakar verksamhetsbuller.

Risk avseende människors hälsa och säkerhet

Spårtrafik

Planpassagen över tvärbanan bedöms utgöra det mest specifika riskinslaget där oskyddade trafikanter rör sig frekvent. I övrigt är banvallen instängslad längs hela sträckan invid planområdet.

Påsegling

I Bällstaviken finns en sjöfartsled som nyttjas av de fartyg som trafikerar Solnaverket samt fritidsbåtar, som använder vattenrummet, vilket kan medföra en viss risk för kollisioner vid motorstopp. Risken för påsegling har bedömts relativt låg pga. att det idag både saknas vistelseytor för allmänheten längs stranden och delar av strandlinjen idag är relativt grund.

Farligt gods

Ulvsundaleden, som utgör primärled för farligt gods har ett minsta avstånd till planområdet på ca 65 meter.

Flygtrafik

Risken för planområdet avseende flygtrafiken till och från Bromma flygplats ligger med god marginal inom samhällets toleransnivå. En tredjepartsutredning genomförd av National Aero Space Laboratory (NLR) för Bromma flygplats riksintresseprecisering anger att den redan låga risknivån succesivt förväntas minska fram till år 2038, då flygplatsens avtal upphör.

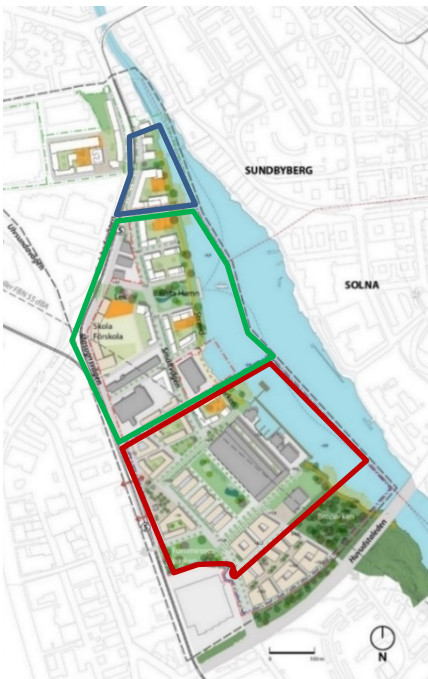
Farlig verksamhet

Verksamheter inom angränsande industriområde samt Solnaverket bedöms inte utgöra något betydande riskbidrag.

Vision och stadsbyggnadsprinciper för Bällsta Hamn

Vision för Bällsta hamn

Visionen för Bällsta Hamn är att omvandla detta hårdgjorda industriområde till en attraktiv blandstadsmiljö med god tillgång till kvalitativa gröna ytor med rekreativa och ekologiska funktioner på både kvartersmark och allmän plats. Syftet är att skapa en blandstad med ett varierat funktionsinnehåll som bidrar till att området känns befolkat, tryggt och händelserikt större delen av dygnet året runt.



Eftersom området är isolerat och omgivet av flera stora barriärer är det viktigt att med nya gator, gång- och cykelvägar skapa nya kopplingar till kringliggande områden, bland annat Mariehäll i norr, Bromma Blocks och Riksby i väster samt Johannesfred i söder. En ny strandpark med promenad ska tillgängliggöra och koppla ihop stadsdelen med omgivande bebyggelse på båda sidor om Bällstaviken.

Bällsta Hamns stadsutveckling till blandstad har pågått i tre olika planetapper, med start från dp Masugnen 5 & 7 i norr (blå markering), Gjutmästaren 6 i söder (röd markering) och aktuell dp Bällsta Hamn (grön markering). Målsättningen är att fortsatt vidareutveckla Gjutmästaren 6 och 9 med en fjärde etapp, enligt den övergripande struktur (se bild till vänster) som togs fram till samråd 2019. Planarbetet avses aktualiseras när en blandstad är möjlig på denna plats, dvs. ett beslut om Bromma flygplats som riksintresse tagits och flygplatsen lagts ned enligt avtal år 2038.

Stadsbyggnadsprinciper Bällsta Hamn

De stadsbyggnadsprinciper som arbetats fram för Bällsta hamn har kortfattat redovisats i områdets gemensamma Start-PM. Bällsta Hamn föreslås få nya gator, parker och torg med en tydlig kvartersindelning. Kvarteren är slutna mot bullerkällorna vid Bromma flygplats, tvärbanan och Ulvsundavägen och öppnas ut mot Bällstaviken för att ge siktlinjer, ljusinsläpp och luftighet mot strandparken och vattnet. Smältvägen utvecklas som områdets huvudgata genom Bällsta Hamns norra och södra delar.

Den övergripande bebyggelseskalan ska samspela med bebyggelsen på båda sidor om Bällstaviken och föreslås trappa upp från sex våningar invid strandpromenaden till en basskala vid Smältvägen-Råjärnsvägen på åtta våningar, vilket ansluter till omgivande och pågående bebyggelse vid Karlsbodavägen. Denna basskala bedöms kunna kompletteras med tre högre byggnadsdelar på tio våningar för att markera viktiga platser, som

Strukturskiss för Bällsta Hamn, som redovisats i Start-PM i dec 2017, kompletterad med samrådsförslaget för Gjutmästaren 6 och 9. Stadsutvecklingsområdets tre genomförda/pågående planetapper framgår med blått, grönt och rött.

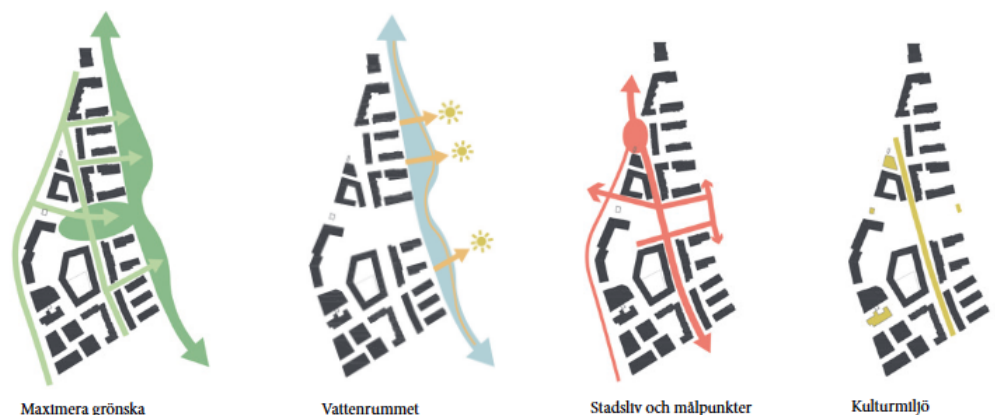
landmärken vid Karlsbodavägens torg och hela stadsutvecklingsområdets centrala parkrum. Denna föreslagna bebyggelsen syftar även till att skapa en tydlig rytm och djupverkan i stadssiluetten.

För att minska den upplevda skalan från gatu- och parkrummen föreslås bebyggelsen delas in i en tydlig sockeldel, mellandel och takvåning, där den översta våningen generellt dras in från fasadliv. Takterrasser kompletterar bostadsgårdarna och skapar vistelseytor med utblickar samt goda sollägen. Då de olika byggnadernas volymer har något olika höjder och indrag skapas även en reliefverkan och variation i stadsbilden.

Entrédelar med lokaler och entrépartier föreslås få en avvikande gestaltning för att tydligt markera byggnadens sockelanvändning samt entréer. Den högre våningshöjden i bottenvåningarna ska möjliggöra etablering av verksamheter i hela planområdet. I anslutning till entréer föreslås fasta utvändiga sittplatser för att stärka samhörigheten med gatan.

Större balkonger och utkragande delar föreslås huvudsakligen placeras mot gård och i mindre utsträckning mot de större gatorna, där de ska utformas grunda så att de inte inkräktar på det offentliga rummet. Även balkonger och terrasser mot vattenrummet kräver en genomtänkt gestaltning p.g.a. bebyggelsens exponerade läge mot stråk samt strandparken i öster.

Den föreslagna planstrukturen ska tydliggöra stråk och siktlinjer till målpunkter i/invid planområdet, t.ex. tvärbanehallplatserna vid Karlsbodavägen, Bromma Blocks och Norra Ulvsunda. Även befintlig bebyggelse, som det f.d. bryggeriet, som nu blir ett idrotts- och kulturcentrum på Gjutmästaren 6, synliggörs i stadsbilden. På allmän plats föreslås grönska få stort utrymme.



Planstrukturen ska tillföra sammanhängande grönska och kontakt med Bällstaviken, nya kopplingar med stadsliv samt synliggöra områdets kulturhistoriska värden.

Planförslag, Bällsta Hamn



Illustrerad situationsplan. Planförslagets tre högdelar är markerade med röd stjärna. Närliggande identitetsmarkörer, vilka utgör synliga fonder i planstrukturen är markerade med blå stjärna.

Planstrukturens utgångspunkter och förhållningssätt

Planstrukturen utgår från områdets stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt viktiga värden, där Smältvägens förlängning i söder riktats så att det f.d. bryggeriets blåklassade tappningshall med sitt välvda tak utgör en fond och stadsbildsmässigt viktig identitetsmarkör. I norr har Råjärnsvägen riktats mot det 16 våningar höga punkthuset i kv Archimedes, vilket likaså utgör en viktig identitetsmarkör för det historiska industriområdet väster och norr om Bällsta bro. I väster möjliggör Smältvägen och Vattenparken siktlinjer över mot Bromma Blocks kulturhistoriskt värdefulla hangardelar och vidare mot Bromma flygplats.

Gatustrukturen utgår från planområdets läge mellan tvärbanan och Bällstaviken, där den befintliga Smältvägen breddas och förlängs för att bli områdets lokala huvudgata i nord-sydlig riktning. I öst-västlig riktning tillskapas lokalgator, som likt den befintliga Gjuterivägen riktas mot vattnet. Dessa har en radiell vinkling för att möjliggöra siktlinjer mot vattnet och ljusglimtar på strandparken vid olika tider på eftermiddagen. Lokalgatornas vändzoner vid strandparken föreslås gestaltas som gröna entrérum för att skapa en mjuk övergång mellan gata och park. Alla gator föreslås få växtbäddar med rekreativa zoner och/eller träd.

Bällsta hamns historiska hamnplan föreslås bevaras som ett öppet område, där längre siktlinjer möjliggörs ut över Bällstaviken, som även historiskt varit en viktig kommunikationsled i området. I planområdet föreslås flera nya platsbildningar. Vid tvärbanans hållplats i norr föreslås en mindre torgplats, Karlsbodatorget. I områdets centrala del förslås en större park, Bällstahamnsparken, invid planerad pendelbåtshållplats samt en lekpark, Vattenparken, som ansluter till skolgården. Invid Bällstaviken förelås även en ny strandpark med gröna, rekreativa ytor och en strandpromenad som ansluter till gångvägarna norr och söder om planområdet. Strandparken föreslås även få rekreativa inslag med solbryggor för att minska slitaget på parkerna, vilket bedöms tillkomma med den pågående stadsutvecklingen i närområdet.

Planförslagets huvuddrag och volymhantering

Planområdets bebyggelseskala är relativt hög p.g.a. de höga investeringsutgifterna till följd av sanerings- och anläggningskostnader, med en åtta + en våningar hög bebyggelse invid områdets två nord-sydliga större gaturum. Mot Strandparken och Bällstaviken föreslås bebyggelsen trappa ned till sex våningar, med en indragen sjunde våning. Den övergripande bebyggelsen föreslås utformas med enkla, tydliga volymer för att det f.d. bryggeriet med dess spektakulära former ska dominera den övergripande stadsbilden.

Kvarteren har utformats så, att föreslagen bebyggelse är indragen från stranden för att hålla siktlinjerna från allmän plats öppna mot det f.d. bryggeriet silodelar och kajgatan i söder. I norr ansluter strandparken mot den utbyggda strandpromenaden i kv. Schaktugnen.

Planområdets tre högdelar markerar viktiga platser på båda sidor om Bällstahamnsparken samt vid Karlsbodatorget och utgör även områdets entrépunkter. Högdelarna vid parken är tio våningar och är underordnade den tidigare bryggeribebyggelsens silos söder om planområdet, som dominerar den övergripande stadsbilden. I norr föreslås Tackjärnet 4:s industribyggnad bevaras och byggas på med sex hela våningar och en mindre byggnad på taket. Även denna byggnad utgör en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt viktig identitetsmarkör vid Karlsbodatorgets platsbildning.

Bebyggelsen föreslås utformas med en tydlig indelning av fasaderna för att minska den upplevda bebyggelseskalan. Kvarterens takvåningar är tydligt indragna, förutom i de två punkthusen närmast Bällstahamnsparken. Fasadmateriell och färgsättning ska anspela på det industriella arvet och samspela med närliggande bebyggelse i färgtoner med Stockholmspalettens varma kulörer. Avsikten är att studera färgsättning och fastställa detaljplanens gestaltungsprinciper och -kvaliteter i ett arkitekturprogram, som ska biläggas exploateringsavtalen till granskningsskedet av detaljplanen.

Alla kvarter ska bidra till områdets dagvattenhantering och tillskapa gröna och rekreativa värden på gårdarna. Kvarteren föreslås få hybridzoner i form av en grön, infiltrerbar förgårdsmark för att hantera nivåskillnaderna i den sluttande terrängen samt möjliggöra grönska och dagvattenhantering. Utanför lokallägena möjliggörs därmed även en zon, som kan möbleras med mindre sittplatser, cafébord, planteringar m.m. för att levandegöra bottenvåningen. Hybridzonernas utformning ska studeras vidare i ett arkitekturprogram efter samråd.

Planförslagets stadsbild, bebyggelsens huvudvolym och skalhantering, gröna rum och platsbildningar samt förhållandet till områdets topografi och närliggande bebyggelse redovisas i elevationer på nästa sida, markerade på kartan till vänster.



Elevationer över Bällsta Hamns planerade bebyggelse:



Elevation A-A från vattenfronten vid Bällstaviken österut. Gjutmästaren 6/f.d. silos till vänster, kv. Schaktugnen till höger i bild.



Vänster del av elevation A-A ovan. Gjutmästaren 6 och det f.d. bryggeriet silos till vänster, Bällstahamnsparken till höger i bild.



Höger del av elevation A-A ovan. Bällstahamnsparken till vänster, kv Schaktugnen till höger i bild.



Elevation B-B från Råjärnsvägen-Smältvägen österut. Bällstahamnsparken i mitten i bild.



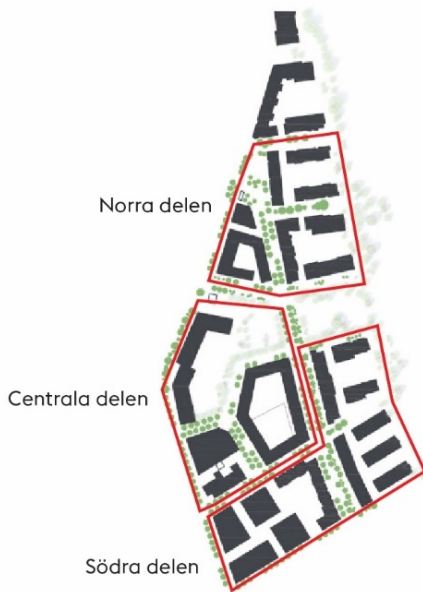
Elevation C-C från Smältvägen-Råjärnsvägen västerut, skolgården och Vattenparken i mitten i bild, kv. Tackjärnet till höger.



Elevation D-D från Karlsbodavägen-Masugnsvägen österut, Karlsbodatorget till vänster, Bällstahamnsparken i mitten i bild.



Elevation E-E från Gjutmästaren 6/lokalgata 6 norrut. Bällstaviken syns till höger i bild.



Ny bebyggelse

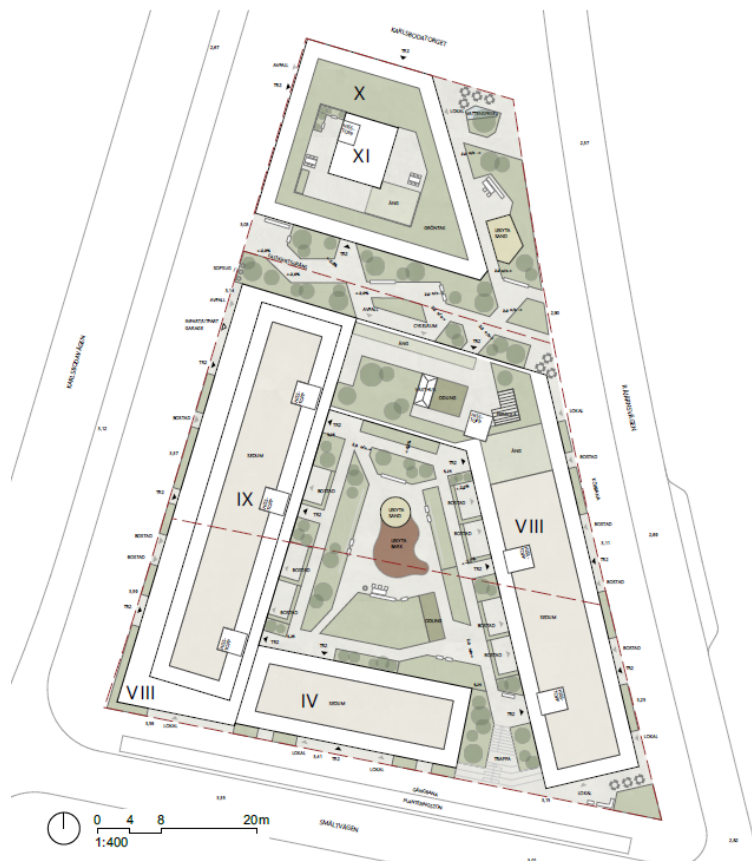
Övergripande områdesindelning

Området har hanterats i tre olika delområden, vilka har starkare geografiska samband. Indelningen framgår enligt kartan nedan:

1. Den norra delen omfattar totalt tre bostadskvarter, ett på kv. Tackjärnet 1, 3 och 4 samt två bostadskvarter på kv. Masugnens norra och södra delar.
2. Den centrala delen omfattar kv. Valsverket med en skol-/kontorsbyggnad i väster, ett bostadskvarter i kvarterets östra del samt ett mobilitetshus i söder.
3. Den södra delen omfattar totalt tre kvarter. Gjutmästaren 3 omfattar ett bostadskvarter, som även möjliggör hotell och en förskola. Gjutmästaren 4 omfattar ett bostads-kvarter och på Gjutmästaren 5 föreslås ett kontors- och bostadskvarter.

Kvartersbebyggelsens struktur och huvuddrag:

Kvarteret Tackjärnet 1 och 3 samt 4



Kv. Tackjärnet 1, 3 och 4: Illustrerad situationsplan med takplaner.



1. Vy från Karlsbodatorget mot den befintliga byggnaden med påbyggnad.

Kv Tackjärnet 4:s befintliga byggnad i fyra våningar med betongstomme och fasadtegel föreslås byggas till med en sex våningar hög påbyggnad. Det nya tillägget särskiljs i volymhanteringen med ett tydligt indrag med längsgående balkongpartier samt avvikande fasader i trä och glas. På takvåningen möjliggörs en tydligt indragen, mindre komplementbyggnad och en grön gård för att fördröja dagvatten och tillskapa rekreativa värden. För att skydda gården för buller möjliggörs ett större, indraget räcke, vars exakta utformning och höjd preciseras i bygglovsskedet.

Då det tio våningar höga punkthuset utgör områdets entréfond mot norr samt mot Karlsbodatorget är det viktigt att den gestaltas med en särskilt hög kvalitet med robusta fasadmateriäl, en balanserad färgsättning samt en hög detaljeringsnivå. Eftersom Tackjärnet 4 både har höga kulturhistoriska värden och en särskild buller- samt insynsproblematik föreslås rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser för att säkra påbyggnadens utformning samt utblick från de föreslagna bostäderna.



Kv Tackjärnet 4, typplan för befintlig byggnad: Miljörum och lokal i entréplan till vänster samt små lägenheter (<35 m²) i de övre planen i bilden i mitten. Mellan befintlig byggnad och befintligt teknikhus för tvärbanan möjliggörs bostäder endast från andra våningen uppåt. Påbyggnadsdelen till höger har indragna, veckade fasader, vilka särskiljer befintliga byggnad från det nya tillägget och möjliggör längre siktlinjer med utblick samt indragna, bullerskyddade balkonger.

Hela kv. Tackjärnet utgörs av bostäder, förutom i bottenvåningarna mot Smältvägens infart samt i kvarterets nordöstra hörn, där mindre lokaler för caféer och restauranger med platsbildningar möjliggörs. I bottenvåningen mellan befintlig byggnad på Tackjärnet 4 och tvärbanans teknikbyggnad föreslås ett miljörum, där minsta avstånd till teknikbyggnaden är ca 5 meter. Planerade bostäder ligger en våning ovanför detta.

Avståndet mellan befintlig byggnad på kv. Tackjärnet 1 och 3 samt 4 är som minst ca 9 meter. De indragna och veckade fasaderna i släppet mellan Tackjärnet 1 och 3 samt 4 möjliggör längre avstånd mellan fasaderna på ca 10-11,5 meter samt siktlinjer med utblick mot Råjärnsvägen och lokalgata 2 i öster. Detta gestaltungsgrepp möjliggör även tystare fasader och uteplatser för lägenheterna.



2. Vy från Karlsbodatorget mot den befintliga byggnaden med påbyggnad.

Kv. Tackjärnet 1 och 3 har idag två mindre industribyggnader i två våningar, vilka föreslås rivas och ersättas med en halvöppen kvartersbebyggelse på åtta våningar med en tydligt indragen takvåning mot Karlsbodavägen/Masugnsvägen i öster. Längst i söder föreslås en lägre, fyra våningar hög byggnad för att möjliggöra ljusinsläpp till gården och lägenheterna samt ett släpp med en trappa ned mot Smältvägen och Vattenparken. De skilda byggnaderna föreslås gestaltas i olika tegelkulörer med robusta fasadmateriell och industriell prägel, vars färgsättning ska samspela med omkringliggande bebyggelse.

På grund av Karlsbodavägens och spårvägens trafikbuller föreslås genomgående lägenheter i det västra bostadshuset, vilka har tyst sida med uteplatser och balkonger mot gården. Eftersom kvarteret är kringbyggt möjliggörs även en gemensam tyst gård, vilken kompletteras med en gemensam taggård med en mindre komplementbyggnad på den norra byggnaden i. På gården är avståndet mellan bostadshusen, exklusive balkonger, ca 18 meter i norr och ca 33 meter i gårdens södra del.



Tackjärnet 1 och 3, typplan med svagt veckade fasader i norr, som möjliggör längre siktlinjer och utblick. Kvarteret föreslås få genomgående lägenheter och delvis indragna, bullerskyddade balkonger samt en bullerskyddad gård.



3. Vy från Smältvägens infart/Vattentorget mot Tackjärnet 1 och 3.

Kvarteret Masugnen Norra



Kv. Masugnens norra del, illustrerad situationsplan.

I kv. Masugnen 1:s norra del föreslås ett halvöppet kvarter med ett släpp i nord-sydlig riktning. Gatuhuset mot Karlsbodatorget föreslås bli åtta våningar med en tydligt indragen, nionde takvåning. Båda strandhusen är sex våningar mot Strandparken med en sjunde, indragen takvåning.

Hela kvarteret utgörs av bostadsanvändning, förutom i gatuhusets bottenvåning, där lokaler, huvudsakligen caféer och restauranger, möjliggörs i västläget invid torget. En långsgående balkong annonserar det publika läget och skapar skydd för uteserveringarna. Torghuset föreslås få tegelfasader med reliefverkan.

På gården närmast gatuhuset möjliggörs ett lätt gårdsbjälklag ovan mark, under vilket en bil- och cykelparkering ryms. Bjälklaget föreslås trappa ner via gradänger med planteringar för att skapa ett mjukt möte mot gården. Avståndet mellan strandhusens fasader, exkl. balkonger, är drygt 30 meter. På gården möjliggörs även en mindre komplementbyggnad för exempelvis växthus eller gemensamhetslokal.

Kvarterets utformning har en tydlig skillnad i karaktären mellan det högre, mer stadsmässiga gatuhuset vid Karlsbodatorget och de lägre strandhusen vid parken mot Bällstaviken, vilka har en mer informell karaktär med ett enklare formspråk och gröna

hybridzoner. Bebyggelsens ut- och insida har utformats med något olika gestaltungsgrepp, både avseende volymhantering och fasadhantering. Samtliga byggnader föreslås utformas med ett renodlat och industriellt formspråk.



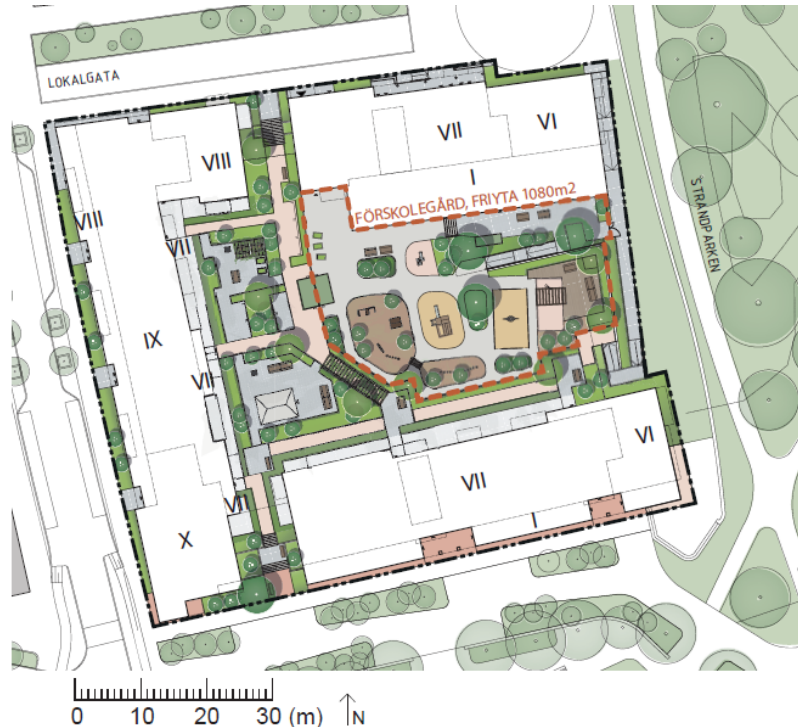
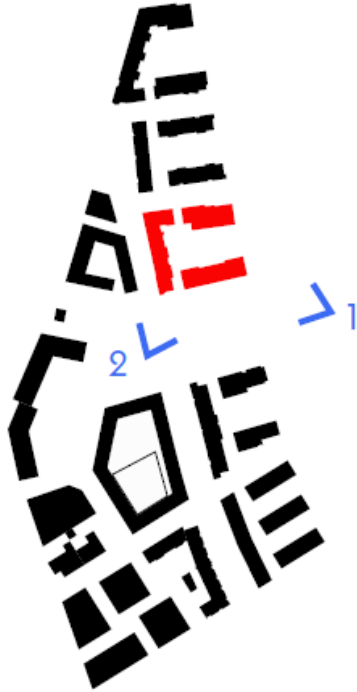
1. Vy från Karlsbodatorget mot gatuhuset med dess längsgående balkong.

Strandhusens gestaltning mot lokalgatorna föreslås få ett enklare utförande i syfte att förtydliga hierarkin mellan stadstorget och bostadsgatorna. Kvarterets insida, som vänder sig mot gården och Bällstaviken, föreslås få kontrasterande fasader av trä med längsgående balkonger för att skapa en egen, mer informell karaktär och generösare balkonger. Kvarterets gårdsfasader föreslås få en mer informell karaktär mot Bällstavikens strandpark och vattenrum, där bebyggelsens volymer samspelar med befintlig bebyggelse på andra sidan vattnet.



2. Vy från Bällstaviken mot strandhusen och gården vid Strandparkens bro.

Kvarteret Masugnen Södra



Kv. Masugnen södra, illustrerad situationsplan med förskolegård i röd linje.

I kv. Masugnen 1:s södra del föreslås ett halvöppet kvarter med ett släpp i nord-sydlig riktning. Gatuhuset mot Råjärnsvägen föreslås bli åtta våningar med en tydligt indragen, nionde takvåning. I hörnet mellan områdets huvudgata Smältvägen och Bällstahamnsparken föreslås en reslig högdal på tio våningar. Båda strandhusen föreslås bli sex våningar mot Strandparken och trappar upp till sju våningar mot kvartersöppningarna i väster.

Hela kvarteret utgörs av bostadsanvändning, förutom i det norra strandhusets bottenvåning, där en förskola på fyra avdelningar möjliggörs samt i det södra strandhusets bottenvåning, där caféer och restauranger möjliggörs invid Bällstahamnsparken samt invid Strandparken. Café- och restaurangdelen markeras med en utskjutande volym för att annonsera det publika läget. I högdalens gavel mot parken möjliggörs även en gemensamhetslokal.

Gården är drygt 40 m djup mellan strandhusen, exkl. förskolan i en våning samt balkonger. Vid förskolans gårdsentré finns en förskolegård med 15 m2 gårdsyta/ förskolebarn enligt tidigare diskussioner med stadsdelsförvaltningen. På gården möjliggörs även en komplementbyggnad för bostäderna och en för förskolan.



1. Vy från Bällstaviken mot kajen vid Bällstahamnsparken, högdelen och strandhusen med den utragande lokaldelen invid Strandparken.

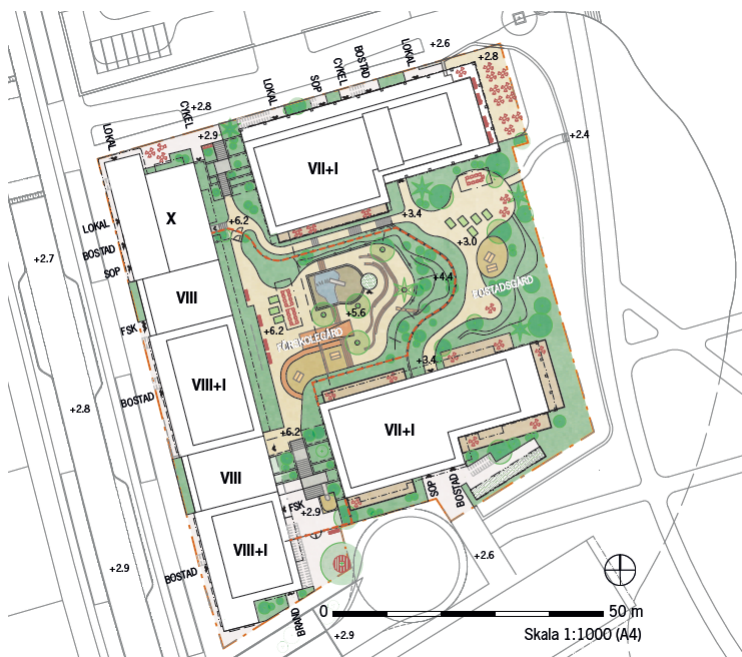
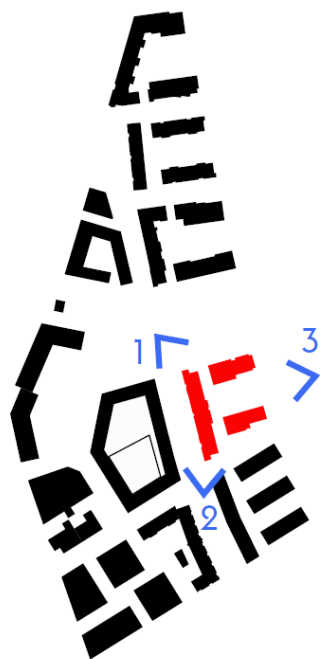
Gatuhusets volymer förslås indelas horisontellt i fyra delar med indragna balkongpartier mellan fasaderna för att bryta ned skalan. Endast balkonger mot Råjärnsvägen får ha bakomliggande glasträcken för att förbättra mikroklimat och ljudmiljön. För att minska den upplevda bebyggelseskalan mot Strandparken föreslås gatuhuset få en något lägre byggnadsdel med indragna balkonger mot gården. Byggnadsvolymer och fasadernas reliefverkan avses även skapa en djupverkan i stadsbilden både mot gatan, parken och vattenrummet.

Högdelen på tio våningar är indelad i tre volymer, vilka succesivt är indragna mot kvartersöppningen och dess trappa. Byggnaden skapar en pendang till sin motsvarighet i parkens sydvästra hörn. Syftet är låta högdelen dominera mot områdets huvudgata så att kvarteret både skapar en tydlig fond mot gatan samtidigt som det ger en inramning för Bällstahamnsparken. Då byggnaden utgör ett landmärke som syns från Ulvsundaleden, Karlsbodavägen samt Bällstavikens östra sida mot Sundbyberg och Solna är det viktigt att den gestaltas med en särskilt hög kvalitet och robusta fasadmateriell samt en balanserad färgsättning och detaljering.



2. Vy från Vattenparken mot kv Masugnens södra högdelen och strandhus.

Kvarteret Gjutmästaren 3



Kv Gjutmästaren 3, illustrerad situationsplan. Förskolegård i röd linje.

I kv. Gjutmästaren 3 föreslås ett halvöppet kvarter med ett släpp i nord-sydlig riktning. Kvarteret har en övergripande bebyggelseskala med ett gatuhus mot Smältvägen på åtta våningar med en tydligt indragen, nionde takvåning. I kvarterets norra hörn mot Smältvägen föreslås en reslig högdal på tio våningar, som markerar områdets centrala entré och parkrum, Bällstahams-parken. Båda strandhusens volymer är sex våningar med en indragen sjunde takvåning. Byggnaderna föreslås utformas som lamellhus med ett renodlat, industriellt formspråk.

I hela kvarteret möjliggörs av bostäder, förutom i det norra strandhusets bottenvåning, där lokaler, huvudsakligen caféer och restauranger möjliggörs invid Bällstahamns-parken. Denna del markeras med en arkad som annonserar det publika läget och skapar en väderskyddad zon. I gatuhuset samt det norra strandhuset möjliggörs även tillfälligt boende i form av hotell, vilket även möjliggör ett utökat serviceutbud och aktivare bottenvåningar.

I gatuhuset vid Smältvägen möjliggörs en förskola på fyra avdelningar med entré och komplementytor mot den upphöjda gården. Gårdsytan motsvarar 15 m²/förskolebarn, enligt diskussioner med stadsdelsförvaltningen. I kvarterets södra hörn mot Smältvägen är strandhuset indraget, vilket möjliggör en liten platsbildning i hörnet vid förskolans huvudentré från gatan.



1. Vy från Bällstahamnsparken mot strandhuset med arkad och högdelen.

Den tio våningar höga högdelen är indelad i tre volymer, vilka är indragna mot kvartersöppningen och dess trappa. Byggnaden skapar en volymmässig pendang till sin motsvarighet i parkens nordvästra hörn. Syftet är att låta högdelen dominera mot områdets huvudgata så att kvarteret både skapar en tydlig fond mot Smältvägen och en inramning för Bällstahamnsparken. Då denna byggnad utgör ett landmärke som syns på längre håll från både Ulvsundaleden och Karlsbodavägen samt Bällstavikens östra sida mot Sundbyberg och Solna är det viktigt att den gestaltas med en särskilt hög kvalitet och robusta fasadmateriäl samt en balanserad färgsättning och hög detaljeringsgrad.



2. Vy från gatuhuset med indragna länkdelen och indelade gavelpartier

Gatuhuset mot Smältvägen föreslås indelas i fem fasaddelar, där de tre huvudvolymerna särskiljs från varandra med två tydligt indragna volymer, som även volymmässigt återspeglas i tre skilda, indragna takvåningar. Gatuhusets båda gavlar är gestaltat med indragna delar för att dela upp de breda volymerna. Fasadgestaltningen är strikt med ett industriellt uttryck med fackverk vilka skapar en reliefbildning samt en hög detaljeringsnivå vid entréer och fönster. Strandhusen föreslås utformas som lamellhus med längsgående ramverk för balkonger mot båda lokalgatorna. Fasadmaterialet föreslås bli varmt ljus puts för att samspela med den närliggande bebyggelsen på Gjutmästaren 4.



3. Vy från Bällstaviken mot strandhusen och gården invid Strandparken.

Kvarteret Gjutmästaren 4



Gjutmästaren 4, illustrerad situationsplan över gårdar med spänger mot vattnet och föreslagen gångbro. Befintlig strandlinje syns med streckad linje.

I kv. Gjutmästaren 4 föreslås ett halvöppet kvarter med ett släpp i nord-sydlig riktning, som i söder ligger i nivå med lokalgatan. Kvarteret har en övergripande bebyggelseskala med ett gatuhus mot Smältvägen på sju till åtta våningar och en tydligt indragen, nionde våning. Bebyggelsen trappar ned från söder till norr och följer Smältvägens topografi samt intilliggande byggnadskvarters höjder. I kvarterets östra del intill Bällstaviken föreslås tre strandhus, vars övergripande volymer är sex våningar, med en indragen sjunde takvåning. Avståndet mellan strandhusen är ca 17 meter, exklusive balkonger. Strandhusens gård ansluter direkt till den allmänna naturmark som föreslås vid vattenområdet.



1. Vy från gatuhuset med indragna balkongpartier och höga entrépartier.

Hela kvarteret utgörs av bostadsanvändning, förutom i gatuhusets norra hörn mot Smältvägen där en lokal möjliggörs. Lokalläget markeras här med en förhöjd och uppglasad bottenvåning. Mot Smältvägen föreslås byggnaden indelas i fem fasaddelar med skilda trapphus, som återspeglas i de rundade takvåningarna. Vid gavlarna föreslås vinklade burspråk för att dela upp de breda volymerna. Fasadgestaltningen är strikt med högre detaljeringsnivå vid entréer och fönster. Samtliga byggnaders bottenvåning är artikulerade med ett markerat tvåvåningsmotiv.



2. Vy från strandhus med längsgående balkongparti och förgårdsmark.

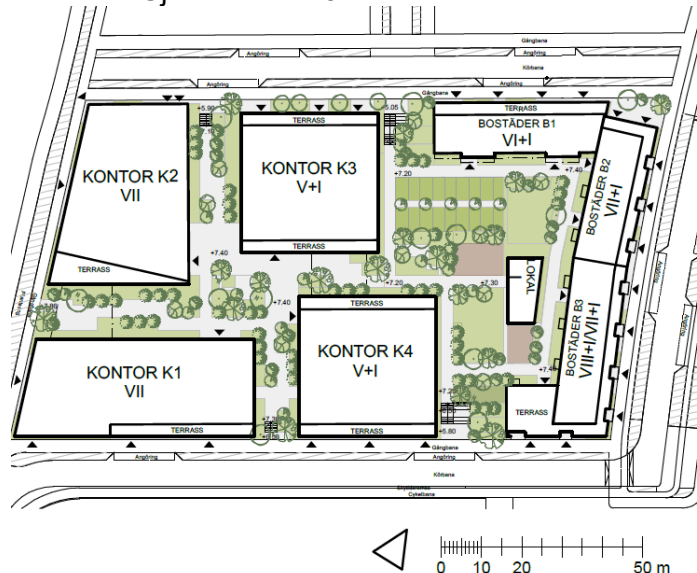
Strandhusen föreslås utformas som lamellhus med ett stort, långsgående balkongparti mot båda lokalgatorna och rundande entré- och burspråksdelar, vilka stadsbildsmässigt samspelar med närliggande bebyggelse i det f.d. bryggeriets kulturhistoriskt värdefulla silobyggnader i söder. Fasadmaterialet föreslås bli ljus puts för att samspela med de befintliga silornas betongfasader. För att säkerställa att de föreslagna byggnaderna samspelar med den kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden vid kajen finns särskilda utformningsbestämmelser för detta kvarter.



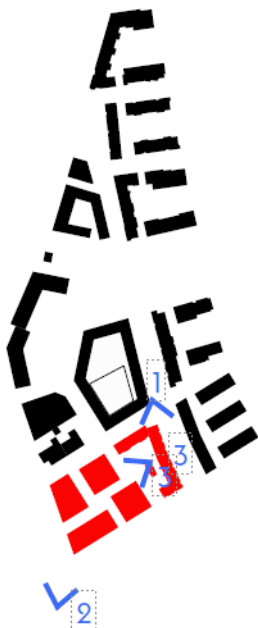
3. Vy från Bällstaviken mot strandhusen invid naturmarken och gångbron.

I öster angränsar byggnaderna direkt till den allmänna strandparken, som här föreslås bli naturlig med ett flikigt vassområde och en friliggande gångbro. Kvarterets två gårdar sluttar ned mot detta område och föreslås utformas med bryggspänger och små rekreativa platser på gårdarna mellan husen, vilka avses utformas med våtängskaraktär för att stärka kvarterets ekologiska värden samt koppling till det närliggande naturområdet.

Kvarteret Gjutmästaren 5



Kv. Gjutmästaren 5, illustrerad situationsplan. Smältvägen till höger.



Kvarteret Gjutmästaren 5 består av sex övergripande byggnads-volymer. Bostadshusen är placerade i kvarterets östra del invid Smältvägen samt, lokalgatorna och föreslås bli sju-åtta våningar med en indragen takvåning. Bebyggelsen följer topografin samt närliggande bebyggelseskala. Två större kontorsvolymer i sex till sju våningar föreslås under flygbullerkurvan i kvarterets västra del mot Masugnsvägen och två kontorsvolymer i fem-sex våningar föreslås i kvarterets mitt med gatufasader mot Gjuterivägen respektive Smältvägens förlängning.



1. Vy från gatuhuset vid Smältvägen, där en mindre platsbildning möjliggörs.



2. Vy mot Gjutmästaren 5, där de högresta kontorsdelarna med länkbyggnad bildar planområdets front mot tvärbanan och Masugnsvägens södra del.

Gården är uppdelad mellan en kontors- och en bostadsgård med ett gångstråk genom storskaliga kvarteret. Mellan kontorshusen finns byggrätter för två mindre, tydligt indragna länkbyggnader

för att möjliggöra flexibla och expanderbara kontorslokaler, vilka kan samnyttja exempelvis kök och konferensytor. I mitten av kontorsdelen skapas även en öppen platsbildning, som kan aktiveras med exempelvis lunchcaféer och restauranger i bottenvåningarna. Avståndet mellan kontors- och bostadshusen är mellan ca 30 och drygt 50 meter. På bostadsgården möjliggörs även en mindre komplementbyggnad, t.ex. ett växthus.



3. Vy från Gjutmästaren 5, där kontorsdelens länkbyggnader möjliggör gångstråk och siktlinjer genom kvarteret mot bostadsgården i öster.

Kvarteret Valsverket, skola/kontor



Kv. Valsverkets skol- och kontorskvarter, illustrerad situationsplan.

I kv. Valsverkets västra del föreslås en sex våningar hög skol- och kontorsbyggnad mot Masugnsvägen. Grundskolan (F-6) föreslås i de tre nedersta våningarna och är dimensionerad för 630 elever med en skolgård på 10 m²/elev. Gårdsytan utgår från diskussioner med Sisab inför Start-Pm samt tillgänglig kvartersmark. Skol- och kontorsbyggnaden utgör en längre, sammanbyggd volym för att inte släppa genom markbuller från Bromma flygplats och trafikbuller från Ulvsundaleden och tvärbanan.

Angöringen till skolan planeras ske från lokalgatan i kvarterets mitt samt gårdssidan i öster för eleverna och från Masugnsvägen för övrig servicetrafik, så att denna inte korsar elevernas skolväg. Skolgården ansluter till områdets centrala lekpark, Vattenparken. Eftersom skolans slutliga placering i det hela närliggande stadsutvecklingsområdet ännu inte är helt klarlagd, ska planstrukturens form och bebyggelsens exakta fotavtryck, volymer, funktioner och gestaltning studeras vidare efter samråd.

Kvarteret Valsverket, bostadshus

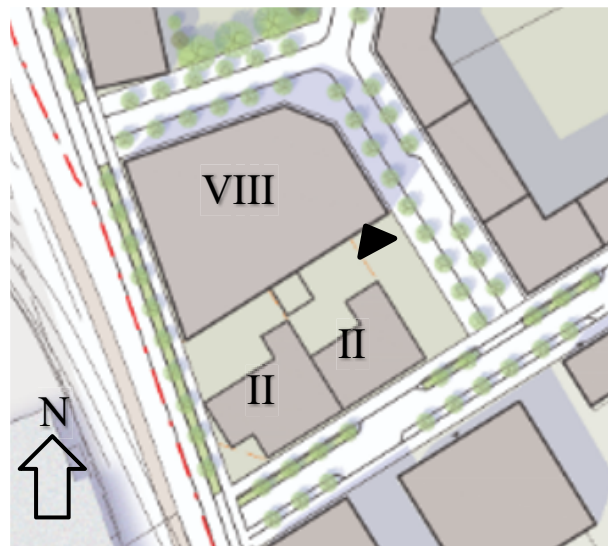


Kv Valsverket, illustrerad situationsplan. Förskolegårdens ungefärliga placering markerad med rödstreckad linje.

Vid Smältvägen föreslås ett slutet bostadskvarter på totalt åtta våningar, varav den översta är tydligt indragen likt intilliggande kvarter. Användningen utgör huvudsakligen bostäder, med utpekade lokallägen för lokaler, främst caféer och restauranger i bottenvåningens norra och södra hörn mot Smältvägen. I kvarterets norra del föreslås en inbyggd transformatorstation. I den södra delen föreslås en förskola för fyra avdelningar, med 15 m² gård/förskolebarn, utgående från tidiga diskussioner med stadsdelsförvaltningen inför Start-Pm. På gården möjliggörs även en mindre komplementbyggnad för denna. Minsta avstånd mellan bostadshusen på gården varierar mellan drygt ca 30 och 50 meter.

Kvarteret ska förses med en eller flera öppningar/portiker för att undvika instängda ytor och möjliggöra siktlinjer ut från innergården samt passage för vatten vid skyfall. I kvarterets sydöstra hörn ska ett indrag studeras, som samspelar med motstående kvarter på Gjutmästaren 5 och skapar en platsbildning för t.ex. en uteservering i planområdets södra del. Kvarteret ska markanvisas och studeras vidare efter samråd, då skolplaceringen klarnat.

Kvarteret Valsverket 5-6, inklusive mobilitetshus



Valsverket 5-6 och del av 10, illustrerad situationsplan

I kv. Valsverkets södra del mot Gjuterivägen föreslås två mindre tegelbyggnader i två våningar bevaras med användningen industri som i tidigare stadsplan. Då denna del av planområdet är kraftigt förorenat, bl.a. med klorerade lösningsmedel, bedöms ingen annan användning möjlig utan större saneringsåtgärder, då dessa bedöms innebära hälsorisker. Användningen begränsas även med en planbestämmelse om att användningen inte får vara störande

mot sin omgivning exempelvis gällande buller, lukt eller tung trafik, enligt riktlinjerna i gällande översiktsplan.

Mellan kvarterets två befintliga industribyggnader i väster, som i samrådsförslaget avses bevaras och det nya bostadskvarteret i öster möjliggörs en entréväg till det planerade, bakomliggande mobilitetshuset. Övriga byggnader i samma länga föreslås rivas då samtliga byggnader i denna byggandslänga liksom marken under dem bedöms vara kraftigt förorenade och även ha dåliga grundläggningsförhållanden med en sättningsproblematik.

Mobilitetshuset föreslås placeras centralt i hela Bällsta Hamnsområdet för att vara lättillgängligt för allmänheten. Bebyggelseskalan föreslås lik närliggande bebyggelse och bli åtta våningar och innehålla bostadskvarterens huvudsakliga parkeringsplatser (ca 500), medan en viss del tillgängliga parkeringsplatser för bil samt bostädernas cykelparkering möjliggöra i de enskilda kvarteren. I mobilitetshuset ska utöver bilparkering för boende, upplåtas yta för mobilitetsåtgärder, såsom bilpool, lastcykelpool, leveransskåp och laddningsmöjligheter för elcykel och elbil samt en transformatorstation. Även övriga funktioner, som t.ex. cykelverkstad, en lokal återvinningsstation, bytesplatser m.m. ska studeras efter samråd.

Byggnadens bottenvåning ska utformas aktiv med exempelvis en mindre, lokal matvaruaffär samt en stor andel uppglasad fasad för att bidra till ett tryggare gaturum. I bottenvåningens fasader mot lokalatorna i norr föreslås centrumändamål för exempelvis caféer och kiosker för att skapa en aktiv och trygg plats i anslutning till byggnadens norra entré, där även en mindre platsbildning möjliggörs.

Eftersom hela kvarteret Valsverket med skola/kontor, bostäder och mobilitetshus ännu inte är markanvisat och exakt antal behov av bilparkeringsplatser därför inte är helt klarlagda ska detta kvarters slutliga utbredning, volymer och användning studeras framöver. Även de övriga kvarterens parkeringsbehov och – möjligheter samt samordning med mobilitetshusets tjänster ska analyseras vidare efter samråd.

Planbestämmelser, användning av mark och vatten

Användning av allmän plats och vattenområden

Detaljplanen fastställer en ny gatustruktur för fordons-, gång- och cykeltrafik i flera nya och befintliga gator samt två gångfartsområden vid Bällstahamnsparken och Karlsbodavägens hållplats, där en aktiv och central torgplats ska möjliggöras. En hållplats för pendelbåt möjliggörs vid kajen nära det kollektivtrafiknära läget invid Bällstahamnsparken, där även gångtrafik och vistelseytor möjliggörs. För att bli lämplig som blandstad säkerställer planen även en ny grönstruktur med två större parker i Bällstahamnsparken och Strandparken samt en centralt placerad lekpark i Vattenparken. I Bällstaviken föreslås både en utökad yta för den föreslagna Strandparken samt ett öppet vattenområde med en del natur i söder samt ett vattenområde för bryggor för allmän gångtrafik och rekreation, vilka bedöms bli viktiga målpunkter även för omkringliggande stadsdelar. Strandparken ska ansluta till den strandpark med gångstråk som tillskapats i tidigare detaljplaner norr samt söder om planområdet och möjliggör även rekreativa ytor på bryggor i det solbelysta läget vid Bällstaviken.



Plankartan, illustration 1: Röda och gröna markeringar visar var centrumfunktioner ska inrymmas i kvarterens bottenvåningar.

Huvudsaklig användning av kvartersmarken

Planförslaget möjliggör en blandstad med flera nya funktioner. Bostäder föreslås öster om flygbullerkurvan i sju nya bostadskvarter. Kontor föreslås i två kvarter under flygbullerkurvan i planområdets västra del. Även tillfällig vistelse, hotell möjliggörs i ett kvarter söder om Bällstahamnsparken. Centrumfunktioner, även bostadskomplement, möjliggörs i alla kvarters gatuplan, men är bindande i centrala platser invid områdets viktigaste stråk, vilka är markerade på illustration 1 på plankartan. Bottenvåningar vid de mest centrala platserna, markerade med rött, ska aktiveras med centrumändamål, huvudsakligen restauranger och caféer. Stadsdelens allmänna behov säkerställs med en grundskola, tre förskolor samt ett centralt placerat mobilitetshus. Även två befintliga, mindre industribyggnader vid Gjuterivägen kvarstår i sin nuvarande form med användningen industri, som ej får vara störande mot sin omgivning.

Tekniska anläggningar:

Detaljplanen säkerställer de tekniska anläggningar som området behöver i form av två nya, inbyggda transformatorstationer, en befintlig likriktarstation för tvärbanan vid Karlsbodavägens hållplats och en befintlig pumpstation. Ett nytt, underjordiskt dagvattenmagasin möjliggörs för att säkerställa stadens lokala åtgärdsprogram och miljökvalitetsnormerna för vatten.

Kvartersbebyggelsens utformning

Kvarterens utformning utgår från Bällstahamnsområdets övergripande stadsbyggnadsprinciper och de specifika stadsbyggnadsfrågorna för respektive kvarter, vilket formulerats i generella utformningsbestämmelser. Efter samråd ska ett arkitekturprogram tas fram för att förtydliga och illustrera nedanstående gestaltungsprinciper och planbestämmelser för Bällsta Hamn.

Generella utformningsbestämmelser

För att minska den upplevda bebyggelseskalan ska byggnadernas fasader delas in i sockeldel, mellandel och takvåning vilka ska markeras med t ex olika kulörnyanser, fogar etc. Byggnader ska utföras med en tydligt förhöjd sockeldel med högre detaljeringsgrad och avvikande karaktär jämfört med övriga våningar. Bottenvåningar ska även utföras med visuellt tyngre material eller utförande än övriga fasader. Bottenvåningar inom samma kvarter ska utföras med enhetligt fasadmaterial och samordnas med dess murar och terrasseringar. Bottenvåningars fasader mot Smältvägen, Råjärnsvägen och Masugnsvägen ska ha en markerad sockeldel med minst 4,0 meters höjd. Bottenvåningar mot övriga gator ska ha en markerad sockeldel med minst 3,5 meters höjd. Takvåningar ska särskiljas från huvudbyggnaden avseende kulör och/eller fasadmaterial.

I planområdets mest aktiva delar, invid områdets större stråk, ska bottenvåningar med krav på centrumändamål (C1) huvudsakligen vara uppglasade. I bostadskvarteren ska färdigt golv i bostäder placeras minst 0,7 meter ovan den intilliggande gatans nivå där inte annat anges för att undvika direkt insyn till lägenheterna från gatan. I kv. Tackjärnet, som har en relativt begränsad byggrätt och mindre fotavtryck och där risken för insyn bedöms vara mindre möjliggörs även bostäder i gatuplanets bottenvåningar.

För att stärka områdets industriella identitet ska nya byggnader utformas med gedigna, rustika fasadmaterial av tegel, betong, rost-trögt stål, trä eller slammad/riven puts, där inte annat anges. För att skapa djup i stadsbilden och minska risken för att de storskaliga byggnaderna i samma kvarter upplevs som en stor sammanhängande byggnadsmassa, ska byggnader som vetter mot Råjärnsvägen och Smältvägen särskiljas med till exempel fasadmaterial, färgnyanser och/eller detaljering, gentemot övriga byggnader inom samma kvarter.

Gatuhierarkin tydliggörs i gestaltningen med att fasaderna mot områdets centrala gator, Smältvägen, Råjärnsvägen och Masugnsvägen, gestaltas med en högre detaljeringsgrad och med utkragande relief. För att skapa en varierad stadsbild och minska den upplevda bebyggelseskalan ska kvarterens fasader indelas

med balkongpartier, trapphusvisa indrag eller länkdelar som ska placeras minst 0,5 meter från fasadliv, där inget annat anges. För att skapa en varierad stadsbild med relief ska fönster- och balkongpartier placeras tydligt inskjutna i fasad. Sammanhängande fönsterpartier med mellanliggande fack ska placeras i liv med varandra. Huvudentréer till lokaler och bostäder ska placeras mot gata. Entrépartier till bostäder mot gata ska tydliggöras i fasaderna och vara indragna minst 1,0 meter från fasadliv, där inget annat anges. Samtliga entréer ska särskiljas från övrig fasad genom avvikande material, kulör eller fasadhantering. För att möjliggöra väntplatser för barn och äldre ska fast sittplats anordnas i anslutning till entrépartierna.

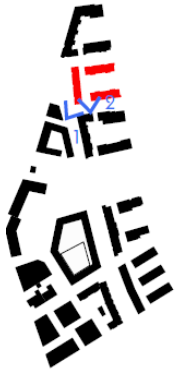
Balkonger möjliggörs för bostadshusen i alla kvarter, men föreslås kraga ut mindre mot allmän plats och mer in mot gårdarna, där de inte påverkar allmänheten i samma grad. Balkonger i bottenvåning medges inte. Balkonger mot Smältvägen, Råjärnsvägen och Masugnsvägen får kraga ut högst 0,5 meter från fasadliv på våning två och högst 1,0 meter från fasadliv från våning tre och däröver. Balkonger mot övriga gator får kraga ut högst 0,5 meter från fasadliv på våning två och högst 1,5 meter från fasadliv från våning tre och däröver. Principerna visas med två illustrationer på plankartan.

För att stärka områdets industriella identitet och skapa ett lättare uttryck i stadsbilden ska räcken på balkonger och takterrasser utföras som smides- eller pinnräcken i metall. Balkonger och räcken får inte glisas in där inte annat anges. Takterrassers räcken ska vara indragna från fasadliv. Burspråk och utskjutande fasadpartier möjliggörs från och med andra våningen mot allmän plats och föreslås få en visuellt lätt utformning med ett högsta djup på 0,8 meter för att inte inkräkta på gatubilden. Dessa får uppföras från och med andra våningen mot allmän plats.

Då många av taken kommer att bli synliga från andra sidan Bällstaviken och Huvudstabron är syftet att skapa ett sammanhållet taklandskap för planområdets bebyggelse avseende formspråk och färgsättning. Där inte annat anges ska tak utföras som flacka med en taklutning om högst 10 grader, i grå eller svart plåt, takpapp eller vara vegetationsklädda. Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven byggnadsvolym. Uppstickande solpaneler och mindre tekniska anläggningar vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv för att minska risken för höga, uppstickande delar som syns från gatan och blir visuellt dominerande i stadsbilden.



Vyer, planområdets norra del, kv. Masugnen Norra o. Södra, Tackjärnet 1 & 3, 4:



Vyer 1 och 2 från kv Masugnens norra del vid Karlsbodatorget samt mot lokalgatan, där lokalläge är markerat med ett större längsgående paradbalkong. Öppningarna i kvarteret siktlinjer och utblick genom kvarteret samt ljusinsläpp på gårdarna.

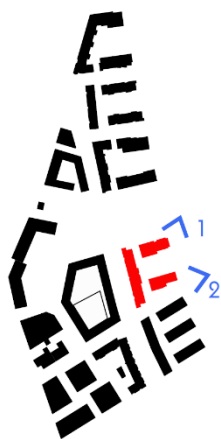


Vyer 1 och 2 från Masugnens södra del vid Bällstahamnsparken samt Råjärnsvägen. Stödmurar mot gatan ska vara låga med gröna terrasseringar och utformas som en helhet med bottenvåningarna. De indragna bostadsentréerna ska fasta sittplatser.



Vyer 1 och 2 mot kv. Tackjärnet 1 och 3 samt 4 från Råjärnsvägen och Karlsbodatorget. Alla entréer ska vara markerade och indragna med en fast sittplats. Hybridzonen har en upphöjd växtbädd som avskärmning mellan bostadsvåning och gata. Lokalläget vid Karlsodatorget är uppglasat och markerat i fasaden med ett utkragande skärmtak.

Vyer, planområdets södra del, kv. Gjutmästaren 3, 4 och 5:



Vyer 1 och 2 mot Gjutmästaren 3 från Strandparken, där lokalläget vid Bällstahamnsplanen är markerat med en utragande arkad. I kvarterets södra del tydliggörs förskolans entré med ett tydligt indrag av det södra strandhuset, vilket möjliggör en mindre platsbildning.



Vyer 1 och 2 mot Gjutmästaren 4 från Smältvägen, där gatuhusets entréer markeras med förhöjda tvåvåningsmotiv i en industriell karaktär och gavlarna föreslås få grunda, vinklade burspråksdelar.



Vyer 1 och 2 från Gjutmästaren 5:s trappa, där grönska, gångstråk och siktlinjer möjliggörs mellan kontors- och bostadsgård. Inne på gården möjliggörs gångstråk mellan de storskaliga kontorshusen.

Specifika utformningsbestämmelser

För att indela den storskaliga bebyggelsen ska den sammanlagda byggnadsvolymen mot Smältvägen och Råjärnsvägen delas in i tre till fem fasadpartier som särskiljs från varandra med vertikala indrag etc, varav ett enskilt fasadparti får vara högst 25,0 meter långt **(f4)**.

I en del av kvarteren begränsas den fria höjden under större byggnadsdelar för att möjliggöra siktlinjer och luftighet i stadsbilden. I kv Gjutmästaren 5 regleras fri höjd under länkbyggnaderna för att möjliggöra stråk och siktlinjer genom kontorskvarteret **(f5)**. I Masugnens södra del regleras större utkragande byggnadsdelar på strandhusens gavlar mot strandpromenaden samt gatuhusets norra gavel mot lokalgata 2. **(f6 och f7)**.

På strandkvarterens innerfasader föreslås de många och relativt stora balkongerna inordnas i ramverk eller längsgående balkongpartier som en del av kvarterens gestaltning och arkitektoniska idé **(f8, f9, f10, f11)**. Syftet är att ramverken delar in och bryter ned den upplevda skalan i gårdsfasaderna, som vetter mot strandparken och blir synliga mot andra sidan av Bällstaviken. Då utförda dagsljusstudier har visat svårigheter att uppfylla dagsljuskraven för en del av lägenheterna under de föreslagna balkongerna/ramverket, behöver deras exakta utformning och djup studeras vidare efter samråd.

En del av kvarteren har specifika utformningsbestämmelser, kopplade till de specifika frågorna för respektive kvarter. För kv. Gjutmästaren 4 säkerställs gatuhusens entrébyggnaders uttryck, vilka ska utformas runda i glasbetong **(f12)** för att samspela med det f.d. bryggeriets silobyggnader vid anslutande kaj i söder.

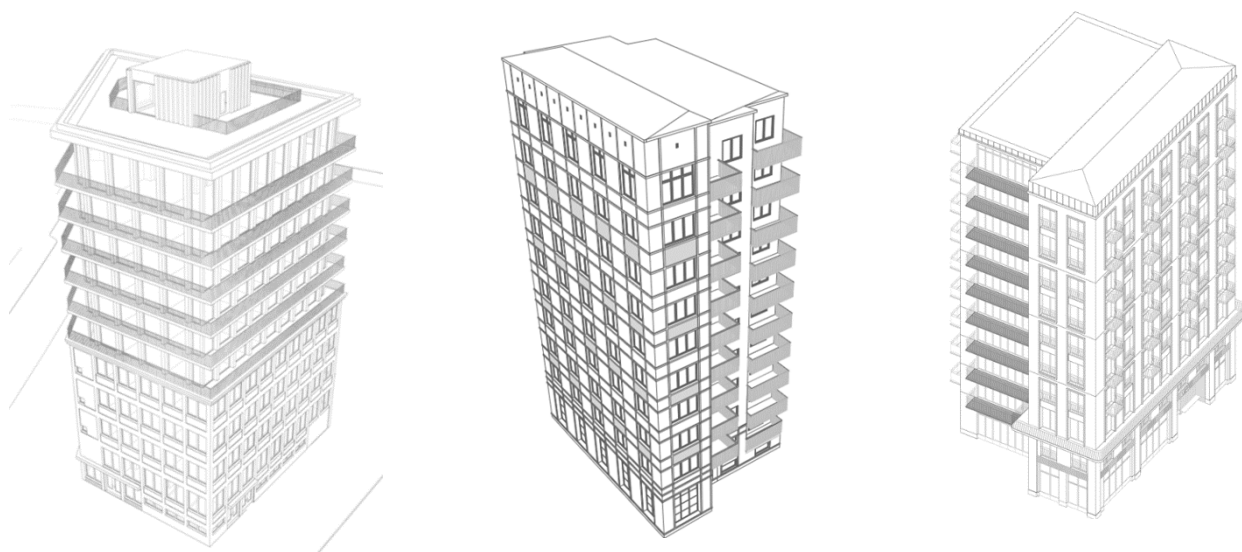
För kv. Tackjärnet 1 och 3 säkerställs tillgängliga entréer till bostäderna direkt från gatan, vilket möjliggör de genomgående bostäder, som krävs pga bullerskäl **(f13)**. För kv. Masugnens södra del möjliggörs balkongräcken i glas med utanpåliggande smides- eller pinnräcken för att säkerställa ett bättre mikroklimat och lägre ljudnivå för de föreslagna seniorlägenheterna. **(f14)**. Då avståndet till Tackjärnet 4, som består av en befintlig byggnad, endast är ca 9 m, finns en planbestämmelse om att den norra fasaden ska utföras med veckade indrag **(f15)**. Syftet med denna bestämmelse är att undvika direkt insyn mellan lägenheterna på Tackjärnet 3 och 4 samt möjliggöra tystare fasad och uteplatser samt längre siktlinjer genom gränden.

Utformning av Bällsta Hamns områdets tre landmärken

A. Kv. Tackjärnet 4 ska utformas enligt principskiss A med den befintliga byggnaden i fyra våningar samt en påbyggd, indragen mellandel i sex våningar samt en komplementbyggnad på taket. Utkragande balkonger och burspråk medges inte på befintlig byggnad. Mellandelens fasader ska utföras i trä med glaspartier och avslutas med ett detaljerat krön högst upp. Mellandelens södra fasad mot Tackjärnet 3 ska utföras med veckade indrag. Komplementbyggnad på taket ska utformas med träfasad och glaspartier. Takterrassen ska utformas som en gemensam bostadsgård. Takterrassens räcke ska vara indraget minst 4,0 meter från fasadliv (**f1**).

B. Högdelen i kv. Masugnens södra del ska utformas enligt principskiss B och gestaltas med särskilt hög kvalitet i material och utförande. Fasaderna ska utföras i tegel samt ha ett markerat takkrön. Fönstersättningen ska gestaltas med sammanhängande vertikala partier i tvåvåningsmotiv med avvikande nyans från intilliggande fasad. Utkragande balkonger mot söder ska placeras innanför byggnadens yttre hörn (**f2**).

C. Högdelen i Gjutmästaren 3 ska utformas enligt principskiss C och gestaltas med särskilt hög kvalitet i material och utförande. Fasader ska utföras i ljus riven eller slammad puts alternativt tegel samt ha ett markerat takkrön. Fönstersättningen ska gestaltas med sammanhängande vertikala partier i tvåvåningsmotiv med avvikande nyans från intilliggande fasad. Utkragande balkonger mot norr ska placeras innanför byggnadens yttre hörn (**f3**).



Principskisser för planområdets tre högdelar: A (Tackjärnet 4), B (Masugnen Södra) och C (Gjutmästaren 3)

Kvartersmarkens anordnande

Kvartersmarken är markerad med en begränsningslinje utanför planens byggrätter, där dess användningsmöjligheter både mot allmän plats och kvartersmark tydliggörs. Prickmark, vilken huvudsakligen vetter mot allmän plats, visar var byggnad inte får uppföras och där murar över 0,5 meter och plank inte medges och endast parkering för rörelsehindrad medges. Vissa gårdar är även markerade med plusmarkerad mark, där marken endast får bebyggas med komplementbyggnad och murar över 1,1 meter samt varken plank eller parkering medges. Flera kvarter har underbyggda gårdsdelar, markerade i plankartan med ring-plus, där marken får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas med komplementbyggnad. Murar över 1,1 meter, plank eller parkering medges inte på planterbart bjälklag. En del gårdar har även markerats med ringprickad yta, där marken får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras, murar över 0,5 meter, plank samt parkering medges inte på planterbart bjälklag.

På de större bostadsgårdarna möjliggörs komplementbyggnader som får vara högst 35 m² stora med en nockhöjd på högst 4 m, så att de bostadsgårdarnas öppenhet och siktlinjer bevaras. Dessa ska huvudsakligen vara uppglasade och får inte nyttjas som bostäder (**e1**). Syftet är att möjliggöra lokaler för de boende för att stärka den sociala gemenenskapen. I kvarter med förskola och skola får komplementbyggnad uppföras med en byggnadsarea om högst 15 kvm och nockhöjden får högst vara 3,0 meter. (**e2**) för lekförråd m.m. Även på kv. Tackjärnet 1-3:s tak möjliggörs en högst 15 m² stor och 3,0 m hög komplementbyggnad (**e3**) för exempelvis växthus eller annan gemensamhetslokal.

Övriga byggnaders volymer regleras i planen med högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet (RH 2000). Byggnadernas totalhöjd får vara högst 2,0 m utöver angiven högsta byggnadshöjd över nollplanet. Även högsta höjd för gator och allmän plats, vilka ska säkra området skyfallsvägar. För att säkerställa planens arkitektoniska kvalitet, skalhantering samt övergripande stadsbild liksom de funktioner som en blandstad kräver i form av t.ex. parkeringsplatser samt förskole- och skolplatser per lägenhet regleras kvarterens byggnadsvolymer även med högsta antal våningar. För planområdets tre högdelar finns även principskisser med tillhörande planbestämmelser, vilka ska säkra dessa landmärkens volymhantering och gestaltungsprinciper.

Markens anordnande och vegetation

Kvartersmarken mot allmän plats ska vara infiltrerbar för omhändertagande av dagvatten i skelettjordar eller underjordiska magasin. Där mark och grundvatten är förorenade får dagvatten ändå inte infiltreras ner till grundvattnet, utan ska ledas vidare från magasin på ledning till reningsverk. Kvartersmarken ska följa föreskriven höjd över nollplanet och marken ska ha anslutning i nivå mot allmän plats.

Skydd av kulturvärden

Tackjärnet 4:s befintliga byggnad, som har utpekade, höga kulturhistoriska värden, skyddas både med rivningsförbud för den befintliga byggnaden (**r**), där fasadens bärande element av betong ska bevaras (**q**) och med varsamhetsbestämmelser, vilka säkrar att vid ändringar ska fasadens struktur och arkitektoniska grammatik med bärande pelare och bjälklag samt utfyllnads-element med rött tegel i stapelförband bibehållas. Fönster och entrépartier ska vara av trä (**k**).

Skydd mot störning

Kv. Valsverket 5 och 6 ska säkras med skydd för störning, där de två befintliga industribyggnaderna inte får ha verksamheter som är störande för omgivningen (**m1**). Även ett slutet bostadskvarter på kv Valsverket samt kvartersmarken vid Smältvägens infart skyddas för störning, då marken ska utformas och höjdsättas för att motverka översvämning av intilliggande bebyggelse (**m2**).

Kvarteren ska skyddas mot övriga störningar på följande sätt: Då planområdet är utsatt för buller ska kvarteren skyddas mot störning. För bostäder gäller att där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. För lägenheter om högst 35 kvm gäller att minst hälften av boningsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida, där ekvivalent ljudnivå vid fasaden överskrider 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Bestämmelsen avser trafikbuller.

Eftersom planområdet ligger invid tvärbanans Kista- och Solnagrenar ska kvarteren skyddas mot stomljud och vibrationer. Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i bostadsrum, skola och kontor inte överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage. Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum, skola

och kontor inte överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage. Då flera kvarter innehåller transformatorstationer, ska dessa avskärmade från omkringliggande bebyggelse så att gällande riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls.

Då planområde invid Bällstaviken är låglänt ska bebyggelsen säkras för översvämning vid högvatten. Som skydd för störning regleras lägsta nivå färdigt golv för bostäder, kontor och lokaler till +2,7 meter ö. nollplanet. Byggnadskonstruktioner ska utföras vattentäta under nivån +2,7 meter över nollplanet. Ventilationsöppningar, dörrar, fönster och garageinfarter får inte placeras under +2,7 meter över nollplanet. Då planområdet även ligger nedströms flera skyfallsstråk ska byggnadskvarter utformas med öppning mot allmän plats som skydd mot översvämning.

Då markens stabilitetsförhållanden idag är dåliga och föreslagen markanvändning innebär ökad belastning på nuvarande mark medför detta en risk för stabilitetsförhållandena, vilket säkras genom planbestämmelser. Både anläggningar på allmän plats och i vattenområden, liksom ny bebyggelse och kvartersmark ska utföras och grundläggas så att ingen risk för ras, skred och erosion uppstår.

Administrativa bestämmelser

Då utredningar visat på en omfattande föroreningsproblematik med bl.a. klorerade alifater införs även en utökad lovplikt om att mark- och grundvattenföroreningar samt föroreningar i bevarade byggnadsdelar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att mark och byggnader blir lämpliga för avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad ges. Etappvis utbyggnad och därmed sanering tillåts. Platsspecifika riktvärden avses tas fram inför bygglovsskedet och utgör mätbara åtgärds mål.

Risk för ras, sked och erosion ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att mark och byggnader blir lämpliga för sitt ändamål innan startbesked för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad ges. För att även förhindra ras vid tillfälliga och permanenta åtgärder som innebär förändrad belastning och marknivåer, till exempel schaktning, uppfyllnad och upplag införs en administrativ bestämmelse med utökad lovplikt för dessa åtgärder.

Strandskydd föreslås upphävas inom skrafferad del av planområdet, vilket redovisas med en bild på plankartan.

Parker och torg



De bärande gestaltungsprinciperna för planområdet har sin utgångspunkt i Bällsta Hamns förstudie och kvalitetsprogram. Gestaltningen av allmän platsmark utgår från strukturen med gröna parker och gaturum, med varierande platser för vistelse samt gena stråk för gång och cykel för att skapa en attraktiv vardagsmiljö. Nya kopplingar och målpunkter föreslås för att brygga över barriärer och länka till omkringliggande stadsdelar. Då det nya området vänder sig mot Bällstaviken är kopplingarna samt tillgängliggörandet av vattenrummet särskilt viktiga.



Bällsta Hamn, vy över Strandparken, kajen och Bällstahamnsparken.

Då området har en relativt hög exploatering samtidigt som tillgången till grönyta inom området idag är mycket begränsad har en viktig gestaltungsprincip varit att öka både storleken och kvaliteten på de gröna ytorna och offentliga platser. Delar av de befintliga kajerna längs Bällstaviken är i mycket dåligt skick och föreslås ersättas med permanenta utfyllnader på nuvarande kajers platser samt i vattnet. Invid Bällstahamnsparken bevaras befintlig kaj, som är i bättre skick och kan repareras och bevaras.

För att öka den gröna friytan anläggs även ny fast mark i vattnet utmed strandlinjen. Trädplanteringar föreslås både i gator och som generösa, öppna planteringar i växtbäddar. De breda gångbanorna och planteringarna utmed Smältvägen föreslås kompletteras med mindre platsbildningar för vistelse. Syftet är att skapa större sammanhängande grönytor och rekreativa stråk både igenom områdets centrala delar och längs strandlinjen.

Strandparken



Närheten till vattnet är en av områdets största kvaliteter. Att tillgängliggöra Bällstavikens vatten har varit en viktig utgångspunkt för gestaltningen. Den nya strandlinjen föreslås utformas för att skapa livsmiljöer både för djur- och växtliv. Utmed stranden och bryggdäcken föreslås en riklig strandvegetation och flytande sjök av vattenlevande växter för att ytterligare stärka stadsdelens grönskande ytor och Bällstavikens ekologiska status. Tre långa bryggor i strategiska lägen ger möjlighet till kvällssol ute i viken. Växtlighet föreslås integreras i bryggorna för att möjliggöra skydd och biotop för vattenlevande organismer. Strandparken länkar samman ett längre rekreativstråk från Annedal i norr och utmed Ulvsundasjön i söder. Planområdets gångstråk föreslås koppla ihop strandpromenaderna norr och söder om planområdet och delvis förläggas på broar.



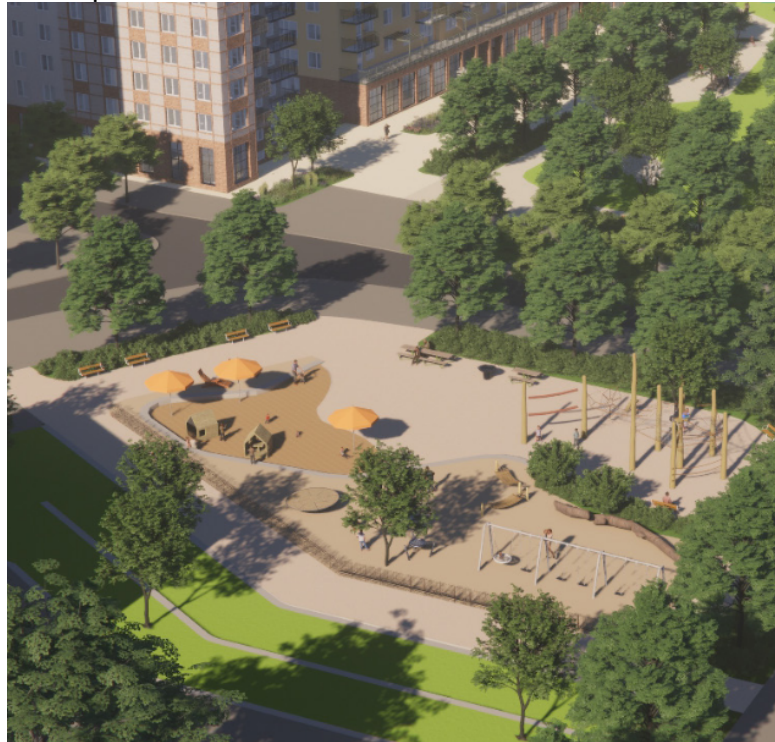
Bällstahamnsparcken



Bällstahamnsparcken utgör hela stadsutvecklingsområdet centrala park och är en stark målpunkt för omgivande områden med sitt goda solläge och närheten till vatten och Strandparken. Utmed gångfartsgatorna runt parken och vid den planerade pendelbåts-hållplatsen finns bra lägen för uteserveringar och lokaler. Den del av kajen som bevaras inkorporeras i den nya utformningen där Strandparken möter Bällstahamnsparcken. Kajen föreslås förlängas med en bryggkonstruktion som trappar ner mot vattnet för att skapa ytterligare vistelsezoner i anslutning till parken, invid Bällstaviken och Kajgatan.



Vattenparken



Centralt i området föreslås Bällsta Hamns stora lekplats, Vattenparken. Inom en bård av breda planteringar med träd möjliggörs lekfunktioner samt ytor för aktiviteter och spel för olika åldrar. Förutom klätterställningar, sand- och vattenlek samt gungor möjliggörs även utrymme för fart, boll- och rörelselekar. Gestaltningen stödjer även lugna platser för betraktelse och lugn lek i skuggan av träden. Lekparken föreslås även få flera mindre samlingsplatser med sociala värden.

Planteringarna på båda sidor om Smältvägen skapar ett grönt samband mellan Vattenparken och Bällstahamnsparken. Även entrélägen, övergångar och stråk bidrar till att koppla samman de båda parkerna. Vattenparkens möte med skolgården föreslås bli öppet, grönt och tydligt genom en gräsyta med låga gradänger, som tar upp höjdskillnaden mot skolgården. Här möjliggörs även sociala värden som sitt- och mötesplats, estrad m.m.

Karlsbodatorget

I förlängningen av Råjärnsvägen norrut föreslås Bällsta Hamns stadsutvecklingsområdes enda allmänna torgplats, Karlsbodatorget. Detta utgörs av ett triangelformat offentligt rum som ska utformas som ett gångfartsområde och torg. Gestaltningen möjliggör både en riktad passage för de bilar som bedöms behöva passera över torgytan samt för cykel och gångstråk från och till Masugnsvägen till torget, tvärbanehallplatsen och Strandparken.



Torgets utformning möjliggör gena rörelsestråk för boende och besökare från Råjärnsvägen, tvärbanans station och Strandparken. Mitt på torgytan föreslås en fontän eller vattenspegel för att stärka områdets rekreativa och ekologiska värden. Området invid tvärbanans befintliga teknikhus ska gestaltas så att det stärker denna plats trygghet och möjliggör sociala värden, exempelvis med en fristående spalje för växtlighet och sittbänkar.

Målsättningen är att gångfartsområdets golv gestaltas som sammanhållet mellan kv. Masugnens norra fasad i öster, kv. Tackjärnets fasader i söder och Masugnsvägen i väster. Hela ytan ska utformas utan kantstenar och körbanor för att möjliggöra en flexibel yta för exempelvis torghandel, vistelse och exempelvis uteserveringar vid lokalerna.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget möjliggör för en ny stadsdel genom att tillskapa nya kvarter med en anpassad gatustruktur. Planförslaget möjliggör nya målpunkter i Bällsta Hamn med skola, kontor och bostäder med lokaler i bottenvåningarna. Dessa förstärker gångstråken utmed gatorna, då bebyggelsen ansluter direkt mot gångbanorna, vilket skapar en aktiv och trygg gatumiljö. Strandparken utmed Bällstaviken i områdets östra del väntas likaså attrahera gående och cyklister till området.



Översikt över planområdets gatustruktur till vänster samt planerad gång- och cykelstruktur till höger.

Dagens överbredda körbanor i området minskas ned för att ge plats åt gående och cyklister samt planteringsytor och platsbildningar. Det ger en tydligare trafiksituation med lägre hastigheter, vilket ökar trafiksäkerheten. Karlsbodatorget i norr och Bällstahamns-parken i öster regleras och utformas som gångfartsområden.

Biltrafik

Öster om Bällstahamns-parken föreslås en ny pendelbåthållplats. I övrigt innefattar planområdet inga hållplatslägen då gatu-sträckorna inte trafikeras av busstrafik. Trafikalstringen från planområdet beräknas uppgå till cirka 1 500 motorfordon/dygn. En trafikanalys har utförts för korsningen Smältvägen – Karlsbodavägen, vilken kopplar området till omgivande vägnät. Trafikanalysen visar att trafikflödena till och från Smältvägen har liten påverkan på korsningens kapacitet. Köerna på Karlsboda-vägen beror främst på kapaciteten i korsningen med Ulvsunda-vägen söder om området. Om trafikstringen från Bällsta Hamn ökar innebär det att köerna på Smältvägen ökar, då trafiksignalen inte släpper ut mer trafik i korsningen, oavsett trafikflödet. Påverkan på Karlsbodavägens kapacitet i stort är därmed begränsad.

Bilparkering

De föreslagna bostädernas parkering föreslås främst ske i ett gemensamt mobilitetshus i Valsverkets 10. Därmed koncentreras en stor del av biltrafiken i området, vilket minskar konflikterna med oskyddade trafikanter. Flertalet byggaktörer planerar även att anlägga garage under bebyggelsen där viss andel av parkerings-behovet kan lösas, bl.a. parkering för rörelsehindrade (RHP). För bebyggelsen närmast vattnet behöver RHP delvis lösas på allmän plats då närheten till vattnet medför svårigheter att anlägga garage under huskropparna längst i öster. Angöring föreslås generellt ske i parkeringsfickor förutom på lokalgatorna mot vattnet där angöring föreslås ske i körbanan då trafikflödena väntas vara låga. Lägesbestämt p-tal är 0,42 men kan minskas med mobilitetsåtgärder. För cykelparkeringar krävs 3 platser/100 m² BTA. Slutliga parkeringstal fastställs i bygglovsskedet.

Gång- och cykeltrafik

Generellt föreslås gångbanor på gatornas båda sidor inom hela planområdet, med undantag för Masugnsvägen, Smältvägens förlängning och Lokalgata 6, där sektionen föreslås kompletteras med en gångbana på södra sidan när den intilliggande detaljplanen för Gjutmästaren 6 byggs ut. Utmed den lokala huvudgatan Smältvägen och Smältvägens förlängning föreslås ett nytt huvudnät för cykel. Huvudnätet kopplar samman området med befintligt huvudnät utmed Karlsbodavägen genom en ny signalreglerad passage vid Smältvägens infart. Norr om denna skapas en cykelbana längs Masugnsvägen. På övriga gator inom planområdet föreslås cykel hänvisas till blandtrafik.



Principsektion genom områdets huvudgata, Smältvägen med dubbsidiga gång- och cykelbanor och växtbäddar med träd.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafik och planeras därför inte få fler kollektivtrafiklinjer för befintliga trafikslag. Vid Bällstaviken möjliggörs dock en hållplats för pendelbåt.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt och föreslagna gator följer stadens rekommendationer på största lutning. Planförslaget avser även uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglig angöring samt parkering samt de nationella riktlinjerna gällande lutning på gångvägar och cykelbanor.

Den tre spårvägsstationerna i norr samt väster och söder om planområdet (Karlsbodavägens hpl, Bromma Blocks hpl och Norra Ulvsunda hpl) utgör viktiga entréer till området, liksom den planerade pendelbåtshållplatsen. Planområdet orienteras tydligt mot vattnet både visuellt och kommunikativt, då viktiga samband förstärks genom att avskärmande bebyggelse rivs samtidigt som en ny gatustruktur med trädader och siktlinjer tillskapas. Även strandparken utformas med en hög tillgänglighet till vattnet.

Tillgänglig angöring möjliggörs via RHP på gata/garage till samtliga lokaler och bostadsentréer. Alla övergångsställen och passager inom planområdet föreslås tillgänglighetsanpassas. Vid det signalreglerade övergångsstället i korsningen mellan Smältvägen och Karlsbodavägen föreslås trafiksignalerna förse med tryckknappsdetektorer med akustisk och taktil information, för att tydliggöra korsningarna för personer med funktionsnedsättningar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande. Vid korsningen mellan Smältvägen och Masugnsvägen finns en befintlig pumpstation för spillvatten inom området som har tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen. En ny pumpstation för dagvatten möjliggörs i områdets centrala del.

El/Tele

Planområdet kan anslutas till el- och tele/optonet. Två nya transformatorstationer planeras inhysas inom mobilitetshuset samt i bostadskvarteret inom fastigheten Valsverket 10. Två befintliga transformatorstationer kan användas så länge som möjligt för byggström innan de ersätts av de nya stationerna.

Energiförsörjning

Till planområdet finns befintliga ledningar både från Stockholm Exergi och Norrenergi, vilka båda förmedlat att ledningarna kan förlängas för att försörja den tillkommande bebyggelsen med fjärrvärme. Val av leverantör till respektive fastighet kommer att utredas vidare i kommande systemhandlingsarbete

Avfallshantering

Inom respektive kvarter planeras miljörum för avfallshantering i anslutning till bostadsentréer. Entréer till miljörum bedöms kunna nås inom 10 meter från angöringsplatsen för sopbil. Inom kv. Masugnens södra del planeras även för avfallshantering genom mobil sopsug i garageplan, med tömning från lokalgatan. För hantering av grovsopor hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler, där närmaste finns vid Linta gårdsväg i Riksby väster om Ulvsundaleden

Räddningstjänst

Inom planområdet har räddningstjänsten tillträde till samtliga byggnaders angreppspunkter från angränsande gatumark. Den övergripande principen för utrymning från bostäder inom planområdet är att minimera behovet av räddningstjänstens hjälp med utrymning. Utrymning från bostäder inom planområdet löses via brandskyddade s.k. TR2-trapphus. Utöver säkerhetsaspekten möjliggör lösningen att gator och gårdar i högre grad kan utformas med trädplanteringar då utrymmet nära husen inte krävs för räddningstjänstens stegutrustning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har bedömt, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har genomförts.

Bedömningen/beslutet bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen. Frågor relaterade till genomförd miljöbedömning och upprättad miljökonsekvensbeskrivning redovisas under rubriken nedan. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen. Enligt den avgränsning som skriftligt samråtts med Länsstyrelsen bedöms det nu aktuella planförslaget kunna innebära betydande miljöpåverkan för följande miljö- och hälsoaspekter.

Detaljplanens miljötekniska förutsättningar

Planstrukturen har tagit särskild hänsyn till områdets övergripande MKB- och klimatfrågor i hanteringen av:

- Föroreningar i mark, grundvatten och sediment
- Dagvatten, skyfall, översvämning vid högvatten i Bällstaviken samt MKN vatten (ekologisk + kemisk status).
- Buller (flyg-, mark-, spår-, väg- samt verksamhetsbuller)
- Grönstruktur och biologisk mångfald inkl. klimatanpassning.

MKB-frågornas påverkan på detaljplanen framgår nedan:

Föroreningar i mark, grundvatten och sediment hanteras i detaljplanen med att befintliga, förorenade markområden, kajdelar och byggnader rivs och området saneras, så att marken blir lämpligt för sitt ändamål. En planbestämmelse reglerar att startbesked för nya konstruktioner på allmän plats och kvartersmark inte får beviljas innan sanering utförts, så planen blir lämplig för sitt ändamål. För de delar av allmän plats, där människor bedöms bli exponerade, t.ex. parker, förslås platsspecifika åtgärdsåtgärder tas fram inför bygglovsskedet.

Hanteringen av dagvatten säkras i planstrukturen, som har dimensionerats så att stora mängder dagvatten kan hanteras på allmän plats i gators och torgs växtbäddar, i de gröna parkerna samt på kvartersmarkens gårdar. Kvartersmark mot allmän plats ska vara infiltrerbar för omhändertagande av dagvatten i skelettjordar eller underjordiska magasin. Där mark och grundvatten är förorenade får detta dagvatten inte infiltreras ner till grundvattnet, utan ska ledas bort via ledning till reningsanläggning.

För att förbättra miljö kvalitetsnormerna för vatten, kemisk status, bedöms både den föreslagna dagvattenhanteringen på allmän plats och kvartersmark samt ett ca 2000 m² stort dagvattenmagasin, som ska hantera och rena en del av det stora avrinningsområdets förorenade dagvatten i enlighet med områdets lokala åtgärdsprogram (LÅP) bidra till en renare miljö. Även saneringen av området och den föreslagna utfyllnaden på Bällstavikens förorenade bottensediment i bedöms bidra till att MKN, kemisk status förbättras.

För att stärka miljö kvalitetsnormerna, ekologisk status, planeras den befintliga hårdgjorda kajen delvis rivas och ersättas med en större, flikig strandpark med grunda strandområden, som möjliggör nya ekologiska blå-gröna värden samt byggda, flytande delar med grönska i vattnet. Det befintliga grunda strandområdet i söder avses även vid omdaning utvecklas som naturområde med vassar och strandnära växtlighet.

Skyfallsproblematiken har beaktats då Bällstahamnsparken hållits fri från bebyggelse för att kunna hantera stora mängder vatten. Även Karlsbodatorget och Vattenparken har lämnats obebyggda för att möjliggöra större skyfallsstråk. Hela gatustrukturen är noggrant analyserad, höjdsatt och lokalgatorna riktade mot vattnet för att möjliggöra avrinning mot Bällstaviken.

Alla kvarter är utformade med släpp eller öppningar för att motverka instängda områden, vilket reglerats med en planbestämmelse (**m2**). Planområdet har även skyddats mot översvämning vid högvatten med planbestämmelse om lägsta golvnivå för bostäder (2,7 m, RH 2000) och vattentäta konstruktioner under detta. Samhällsviktiga funktioner som SVOA:s pumphus har säkrats för skyfall.

Pga. den komplexa bullersituationen har alla kvarter utformats med en rygg mot bullerkällorna i väster för att skapa tysta bostadsgårdar i öster. Kvarterens användning har likaså buller--anpassats med avskärmande byggnader för kontor och skola i mer bullerstörda lägen pga. trafik-, verksamhets-, mark- samt flygbuller och bostäder i planområdets tystare lägen. I vissa fall behöver de enskilda lägenheternas, balkongernas och uteplatser. utformning anpassas för att skapa tystare fasader. De kvarvarande verksamheterna får inte vara störande för omgivningen (**m1**).

Grönstruktur och biologisk mångfald gynnas i strukturen, som innebär att detta hårdgjorda industriområde omvandlas till en blandstad med en stor andel grönytor. Allmän platsmark har dimensionerats för att möjliggöra grönska i form av stora träd och växtbäddar på allmän plats i parker, gator och torg för att hantera dagvatten/skyfall, minska risken för värmeöar och skapa en mångfald av ekologiska, sociala och rekreativa värden.

Även kvarteren föreslås utformas med hybridzoner mot gata och park samt gårdar med grönska för att hantera dagvatten, värmeöar och skapa ekologiska och rekreativa värden, vilka huvudsakligen regleras med grönytefaktor. Mötet mot Strandparken utformas med låga slänter och grönska för att skapa en grön fond och gynna strandzonens biologiska mångfald.

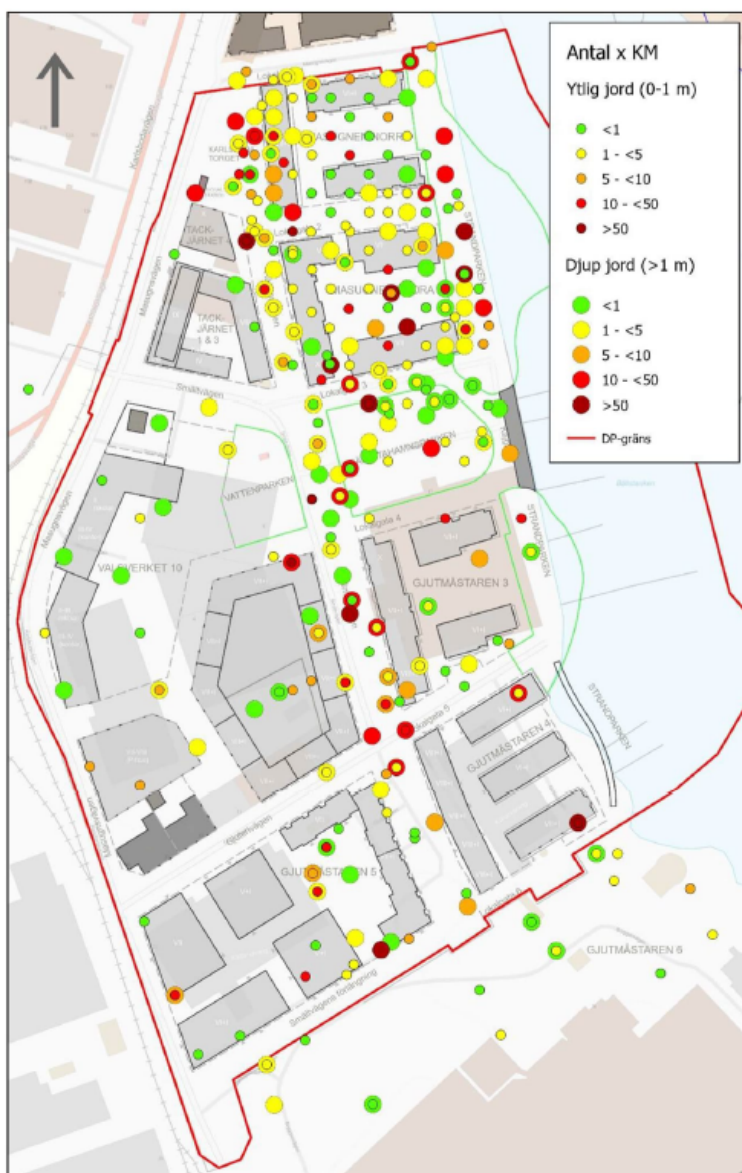
Avgränsning av Bällsta Hamns MKB samt alternativ

Konsekvensbedömningen utgår från de förändringar som denna detaljplan bedöms medföra inom planområdet och angränsande områden. Avgränsningen i tid är år 2040, vilket är horisontåret för gällande översiktsplan, vilken tagit ställning till detta områdes ändamål och lokalisering. Nollalternativet utgår från att gällande detaljplaner med huvudsaklig användning industri inte ändras. I nollalternativet väntas därför planområdet även fortsättningsvis användas som idag för småindustri, lager och verksamheter.

Miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser

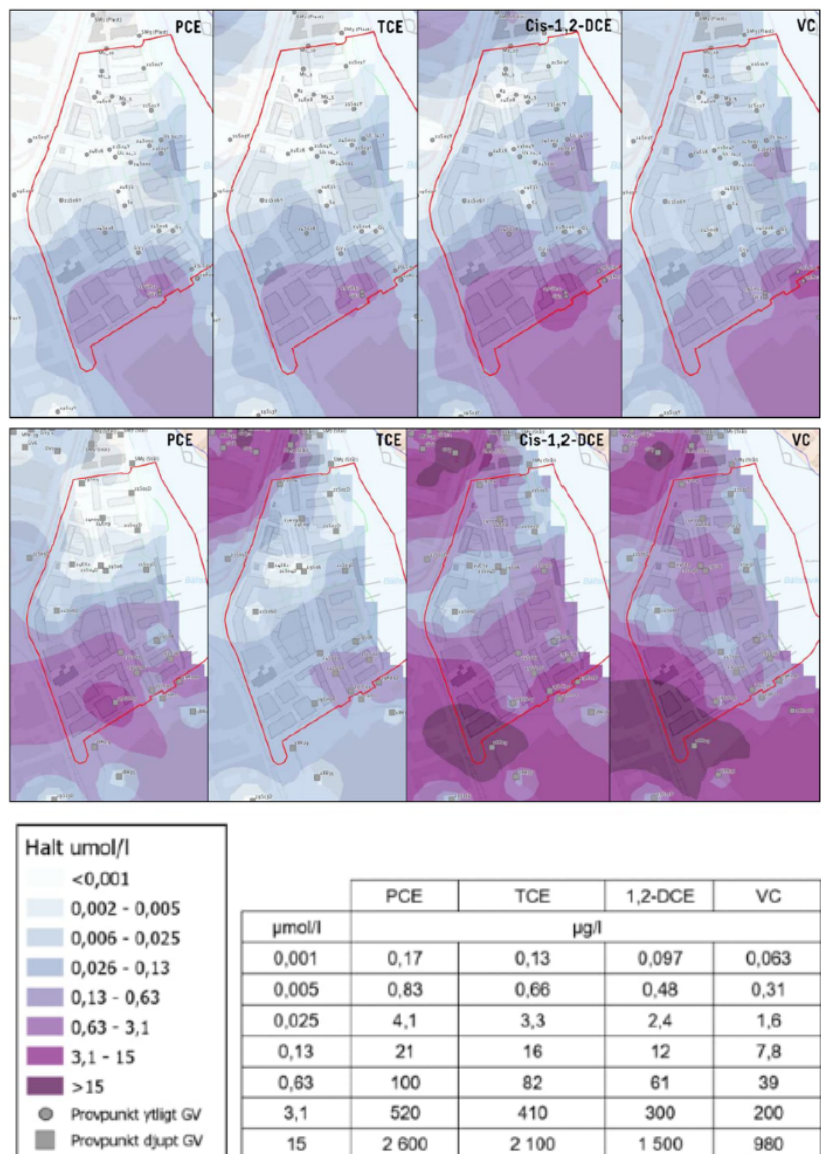
Föroreningar i jord, grundvatten och sediment

Föroreningarna i området har analyserats. Inom planområdet har påvisats föroreningar i jord, grundvatten och sediment, som kan utgöra risk för människors hälsa och miljö vid planerad markanvändning. Föroreningar sprids även till planområdet via grundvattnet. Dessa härrör från historisk industriverksamhet.



Karta över föroreningsituationen i området på en övergripande nivå med uppmätta föroreningshalter i jord i förhållande till Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Kartan visar högsta tilldelade klass för respektive provpunkt och djupintervall, oavsett ämne. Föroreningar som påträffats i ytliga jordlager redovisas ned till en meters djup och i de djupare jordlagren över en meters djup. Färgskalan indikerar hur mycket riktvärdet för känslig markanvändning överskrids i respektive provpunkt. Alla ytor under de befintliga byggnaderna har inte kunnat provtas. Planområdet markerat med röd linje. (Sweco, 2025a)

Förekommande föroreningar inom planområdet utgörs främst av klorerade alifater, samt tungmetaller, alifatiska och aromatiska kolväten, polycykliska aromatiska kolväten (PAH), polyklorerade bifenyler (PCB) och dioxin. I sedimenten förekommer även förhöjda halter av tennorganiska föroreningar (TBT). I grundvattnet förekommer även förhöjda halter av per- och polyfluorerade alkylsubstanser (PFAS). I kartan nedan redovisas klorerade lösningsmedel i grundvatten.



Uppmätta halter av klorerade lösningsmedel (PCE, TCE, cis-1,2-DCE och VC) i yttligt grundvatten (övre figuren) och djupt grundvatten (undre figuren). Halter under rapporteringsgränsen har tilldelats halva värdet för rapporteringsgränsen. (Sweco, 2025a)

För att planområdet ska vara lämpligt för sitt planerade ändamål, har förslag på saneringsåtgärder tagits fram, se nedan. Förutsatt

att nödvändiga utredningar och undersökningar utförs samt de åtgärder som föreslagits efterlevs vid genomförande, bedöms planförslaget vara möjligt att genomföra utan att oacceptabla risker uppstår vid planerad markanvändning. Det är viktigt att åtgärder vidtas för att hindra negativ hälsopåverkan från påträffade föroreningar, däribland klorerade lösningsmedel.

-  exponeringsenheter med föroreningshalter i jord som indikerar risker för människors hälsa
-  exponeringsenheter med föroreningshalter i jord som indikerar risker för människors hälsa och markmiljö
-  område med föroreningshalter i yttlig grundvatten som indikerar risker för människors hälsa
-  område där spridning av föroreningar i djup grundvatten från källområde uppströms planområdet möjligtvis kan utgöra en risk för människor som vistas inom planområdet

Streckad linje markerar att risken är **mycket osäker**, men inte kan uteslutas i detta skede.

För exponeringsenheter Vattenparken, SP syd, V10 parkering, Valsverket 5-6 samt vägar utan färgmarkering (Masugnsv och Smältvägens förlängning) är dataunderlaget för litet för att utvärdera eventuella risker för människors hälsa och markmiljö.



Områden med befintliga, identifierade hälsorisker och/eller risker för markmiljö. T.v. yttlig jord/grundvatten, t.h. djup jord/grundvatten.

Ett genomförande av planen innebär att stora mängder föroreningar kommer att avlägsnas ur marken vid planerade anläggningsarbeten vilket kommer att reducera föroreningshalterna inom planområdet. Planförslaget innebär även att det är möjligt att minska föroreningsspridningen via grundvattnet till omgivande ytvatten. Planförslaget bedöms minska riskerna kopplade till människors hälsa och miljö med avseende på föroreningar i jord, sediment och grundvatten, samt spridning av dessa föroreningar.

Sammantaget bedöms planförslaget därför medföra positiva konsekvenser för föroreningar i jord, grundvatten och sediment, under förutsättning att kompletterande utredningar och åtgärder genomförs.

Nollalternativet

I nollalternativet kan nya industrier tillkomma, vilket kan medföra schaktningsarbeten och sannolikt sanering av befintliga föroreningar i jorden. Nollalternativet innebär att ingen samlad hantering av föroreningarna planeras och spridning av befintliga föroreningar förväntas fortgå som i nuläget. På sikt kan detta medföra en försämrad föroreningssituation och ökad föroreningsbelastning till Bällstaviken, jämfört med nuläget. Det har inte

varit möjligt att bedöma omfattningen nollalternativets påverkan. Nollalternativet kan även innebära, om inga åtgärder vidtas för att reducera halten av föroreningar, att Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) delvis överskrids inom planområdet och därmed utgör en risk för de personer som verkar i området.

Sammantaget bedöms konsekvenserna avseende föroreningar i jord, grundvatten och sediment i nollalternativet som små negativa jämfört med nuläget.

Åtgärdsbehov

En åtgärdsutredning visar att det finns flera olika etablerade åtgärdsmetoder som kan tillämpas för att reducera identifierade risker. Åtgärderna utgörs av schaktsanering, ev. i kombination med övertäckning och tekniska skyddsåtgärder samt, för klorerade alifater, genom in situ-behandling. Förorenade sediment föreslås åtgärdas genom övertäckning och i begränsad omfattning muddring. Spridningsvägar som kan komma att öppnas upp vid planerade anläggningsarbeten bedöms kunna hanteras med skyddsåtgärder och bedöms inte medföra oacceptabla risker för människors hälsa eller miljö.

Riskbedömningen och tillhörande åtgärdsutredning visar att föroreningssituationen inom planområdet inte innebär några hinder för detaljplanens genomförande. De hälso- och miljörisker som identifieras bedöms kunna hanteras och åtgärdas så att marken ur föroreningssynpunkt kan bli lämplig för den planerade markanvändningen. I fortsatta arbete kommer ytterligare undersökningar att krävas inom respektive fastighet/delområde för att tydliggöra behov och omfattning av riskreducerande åtgärder.

Hantering av vattenfrågor

Dagvattenhantering

Befintlig situation innebär en mycket bristfällig dagvattenhantering då området huvudsakligen är hårdgjort och saknar ytor för infiltration. Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation för att uppfylla lagkrav på rening och skapa ett robust dagvattensystem. Åtgärdsnivån innebär att system för rening ska dimensioneras med en våtvolum på 20 mm, vilket beräknas göra det möjligt att omhänderta 90 % av årsavrinningen. Syftet med åtgärdsnivån är att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten (Stockholms stad, 2016). För planförslaget har alla dagvattenanläggningar dimensionerats för att uppnå stadens åtgärdsnivå och det är endast vid kraftiga regn som dagvatten bräddas till kommunalt ledningsnät.



Principskiss, Bällsta Hamns dagvattensystem.

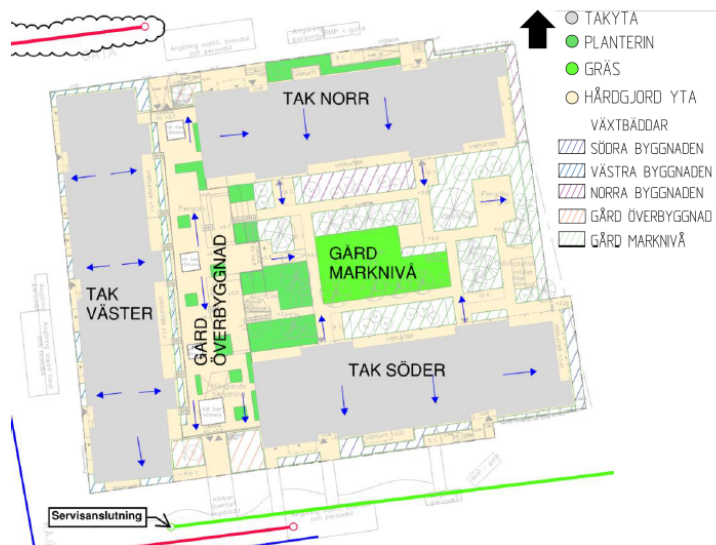
Dagvattenhantering på allmän platsmark

På allmän platsmark planeras en ny gatustruktur med gång- och cykelvägar samt ett nytt torg, två nya parker, ett nytt parkområde och en strandpark vid Bällstaviken, vilka inrymmer mer gröna ytor och planteringar. Även utan dagvattenåtgärder beräknas därför både dagvattenflöden och föroreningsbelastning minska efter exploatering. På allmän platsmark föreslås dagvattnet omhändertas i nedsänkta regnbäddar och/eller skelettjordar längs med planerade gator. Dessa föreslås utformas med en dräneringsledning i botten som kan anslutas till kommunalt dagvattennät.

Ytbehovet för dagvattenanläggningar har jämförts med andelen planteringar redovisad i Bällsta Hamns illustrerade situationsplan, som anses möjliga att nyttja för dagvattenhantering. Föreslagna ytor för planteringar i överstiger ytbehovet för dagvattenanläggningar. Föreslagen dagvattenhantering och utformning bedöms därmed möjlig. I de planerade parkerna förväntas andelen genomsläppliga ytor vara högre än i övriga delar av allmän platsmark och åtgärdsnivån tillämpas inte där. Dessa ytor bedöms kunna omhänderta sitt eget dagvatten.

Dagvattenhantering på kvartersmark

Inom kvartersmark planeras dagvatten omhändertas i nedsänkta regnbäddar, planteringsytor, svackdiken, infiltrationsytor, gröna tak samt poröst magasin på bjälklag. Allt dagvatten ska renas och fördröjas innan avledning till ledningsnätet. Med föreslagen rening beräknas föroreningskoncentrationer och -mängder minska för alla studerade ämnen inom allmän platsmark och på kvartersmark. Exploateringen bedöms därmed inte påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN, utan påverkar positivt.



Exempel på kvarterens dagvattenhantering från kv. Masugnen Norra. Skräfferade ytor visar växtbäddar med möjlig dagvattenhantering.

Med ombyggnationen kommer det dimensionerade dagvattenflödet minska från utredningsområdet. I befintlig situation är det dimensionerade dagvattenflödet 122 l/s beräknat utan klimatfaktor och 153 l/s med klimatfaktor. Dagvattenflödet i planerad situation beräknas till 102 l/s utan klimatfaktor och 127 l/s med klimatfaktor. Dagvattenflödet efter fördröjning beräknas till 89 l/s utan klimatfaktor respektive 112 l/s med klimatfaktor. Utifrån föroreningsberäkningarna av dagvatten efter rening i växtbäddar minskar samtliga föroreningar med 60–100 % jämfört med befintlig situation. Utredningsområdet bedöms därför inte försvåra recipientens möjlighet att nå MKN i och med områdets omvandling.

Ämne	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening	Procentuell förändring
P [kg/år]	0,5	0,4	0,059	-90%
N [kg/år]	3,3	3,2	0,96	-76%
Pb [kg/år]	0,033	0,027	0,0013	-97%
Cu [kg/år]	0,07	0,042	0,003	-96%
Zn [kg/år]	0,41	0,18	0,009	-98%
Cd [g/år]	2,4	1,2	0,12	-96%
Cr [kg/år]	0,023	0,019	0,0042	-83%
Ni [kg/år]	0,028	0,016	0,0022	-93%
Hg [g/år]	0,12	0,027	0,0065	-95%
SS [kg/år]	160	100	6,5	-97%
Olja [kg/år]	4	0,68	0,074	-98%
BaP [g/år]	0,25	0,097	0,0076	-97%
ANT [g/år]	0,016	0,019	0,0059	-68%
TBT [g/år]	0,32	0,0041	0,0012	-100%

Förväntad årlig föroreningsbelastning i dagvattnet, befintlig och planerad situation.

Påverkan, effekt och konsekvens av planförslag

Sammantaget uppfyller planförslaget dimensionering och åtgärdsnivåer enligt Stockholms stads dagvattenstrategi. Vid genomförande av planförslaget förväntas positiva effekter på föroreningsbelastningen i både kvarter och allmän platsmark. Detta uppnås enbart genom en förändring av markanvändning. Med föreslagna dagvattenåtgärder fås ytterligare förbättring.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Nollalternativet

På grund av att området i dagsläget har en hög andel hårdgjorda ytor påverkas både dagvattenflöden och föroreningsinnehåll negativt, vilket kommer att förvärras med ett framtida förändrat klimat med ökade nederbörds mängder. Avsaknaden av grönytor och genomsläppliga ytor bidrar till att föroreningar från hårdgjorda ytor och verksamheter transporteras direkt till recipienten Mälaren-Ulvsundasjön, vilket riskerar att bidra till negativ påverkan på vattenkvaliteten. Vid kraftiga regn i framtiden

finns också en ökad risk för överbelastning av ledningsnätet och potentiella översvämningar, särskilt då dagvattensystemet inte är dimensionerat för framtida klimatförändringar eller ökade nederbördsmängder.

Nollalternativet har antagits innebära att ingen rening av dagvatten genomförs inom området. En ”LÅP-åtgärd” skulle kräva en planändring, vilket inte sker i och nollalternativet. Sammanfattningsvis innebär Nollalternativet att nuvarande brister i dagvattenhantering kvarstår. Avsaknad av gröna strukturer och dagvattenrening i nollalternativet leder till fortsatt negativ påverkan på både stadsmiljö och vattenmiljö.

Sammantaget bedöms nollalternativet medföra negativa konsekvenser för dagvattenhanteringen i området jämfört med nuläget.

Översvänningsrisker

Planområdet påverkas av två motverkande översvänningsrisker: Översvänningsrisken p.g.a. skyfall samt tillfälligt högvatten i Bällstaviken, vilket beror på att området är låglänt. Planförslaget innebär att markanvändningen och höjdsättningen i planområdet behövt anpassas för att motverka negativa effekter både p.g.a. högvatten samt extrem nederbörd. Sex olika höjdsättningsalternativ har analyserats för att optimera skyfallshanteringen med hänsyn till övriga krav och behov som ställs på planen.

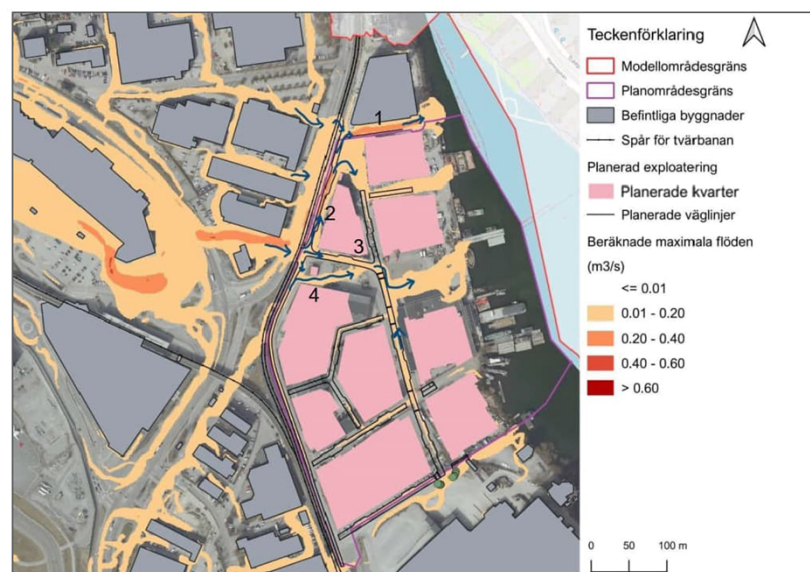
Planförslaget tar hänsyn till Mälarens vattennivåhöjning vid beräknat högsta flöde och rekommenderad grundläggningsnivå på +2,7 meter (RH 2000) enligt Länsstyrelsen. Den planerade höjdsättningen inom planområdet kommer därmed ha lägsta nivå färdigt golv för bostäder, kontor och lokaler på +2,7 meter över nollnivå. Byggnadskonstruktioner ska utföras vattentäta under nivån +2,7 meter. Ventilationsöppningar, dörrar, fönster och garageinfarter får inte placeras under +2,7 meter. Höjdsättningen av området har även tagit hänsyn till andra aspekter, bl.a. anslutningen mellan kvartersmark, allmän platsmark och befintliga nivåer. Detta har inneburit att höjdsättningen tagits fram inom snäva ramar.

Skyfallsutredningen har analyserat ett 100-årsregn med klimatfaktor samt ett 500-årsregn med klimatfaktor. För pumpstationen, som utgör samhällsviktig funktion, har ett scenario med 500-årsregn analyserats för att säkerställa robusthet mot mycket extrema händelser. Skyfallsutredningen identifierar även flödesvägar för att minimera risken för stående vatten och översvämning av bebyggelse. Hänsyn till detta tas genom att utforma byggnadskvarteren med en öppning mot allmän plats i planförslaget. En särskild analys utförs också för pumpstationen, som klassas som samhällsviktig verksamhet med ett 500-årsregn.

Framkomligheten för utryckningsfordon har studerats för att säkerställa att planområdet kan nås och byggnader kan utrymmas. En väg bedöms som framkomlig om maximalt vattendjup inte överstiger 20 cm på en överblickbar sträcka av vägen. Tvärbanan kan inte köra på spåren om vatten djupare än 5 cm är stående på spårbanan enligt information från Trafikförvaltningen.

Skyfallsresultat, planförslaget

Sammanfattningsvis visar skyfallsutredningen att risken för översvämning vid ett 100-årsregn inte ökar för befintlig bebyggelse utanför planområdet. Tvärbanans framkomlighet bedöms inte heller försämrats i planförslaget. Framkomlighet till byggnader riskeras inte, undantaget att Lokalgata 1 norr om planområdesgränsen, får ett vattendjup över 20 centimeter under 3-4 h. Dock finns det alternativa entréer för kvarteret som kan användas under den tiden. Masugnsvägen kommer ha stående vatten under en tid men även där finns alternativa vägar till kvarteren. Ytor omkring Lokalgata 1 och Karlsbodatorget har medvetet höjdsatts så att Lokalgata 1 ska utgöra ett skyfallsstråk och leda vatten mot Bällstaviken.



Beräknade maximala flöden inkl. flödesstråk, planerad situation. (Norconsult)

Resultaten visar även att pumpstationen bedöms bibehålla sin funktion vid både 100-årsregn och 500-årsregn utan att bli direkt påverkad av översvämning. Vid mer extrema 500-årsregn kan dock framkomligheten till stationen vara begränsad under cirka en timme, men stationen bör ändå kunna nås till fots med lämplig utrustning. Planbestämmelse m2 "Marken ska utformas och höjdsättas för att motverka översvämning av intilliggande bebyggelse" har införts i planförslaget för att reglera markens utformning och höjdsättning vid kvartersmark över Vattentorget, för att säkerställa en flödesväg mot Bällstahamnsplanen.



Maximala vattendjup vid teknikhuset vid Karlsbodatorget och befintligt pumphus vid kvarteret Valsverket norra del invid Smältvägens infart.

Stockholm Vatten och Avfall planerar även utöka kapaciteten på ledningsnätet i framtiden och därav bedöms enligt skyfallsutredningen att översvämningsutbredningen för planerad exploatering vara något tilltagen i det studerade skyfallsscenariot.

Planförslaget innebär att Bällstahamnsparken och Karlsbodatorget planeras som multifunktionella ytor som kan användas som park respektive torg när det inte är skyfall. Dessa är utformade för att kunna ta emot och fördröja stora mängder vatten vid skyfall, vilket bidrar till att skydda både bebyggelse och samhällsviktiga funktioner. Skyfallsutredningen visar även att ingen fara för enligt MSB:s definition bedöms skapas på olämpliga platser inom planförslaget.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser genom anpassad höjdsättning, multifunktionella ytor samt dagvattenåtgärder och tillgodose behovet av att hantera avrinnande vatten med avseende på skyfall.

Nollalternativet

I skyfallsutredningen har den befintliga situationen med klimatfaktor för år 2040, dvs nollalternativet analyserats. Slutsatsen är att planområdet präglas av betydande utmaningar kopplade till skyfall och översvämningsrisker. Området utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor med begränsad infiltration, vilket medför att ytavrinningen vid kraftiga regn blir omfattande och snabbt kan leda till stående vatten i lågpunkter.

Dagvattensystemets kapacitet är osäker och systemet riskerar att bli överbelastat vid extrema nederbördssituationer. Detta ökar risken för översvämnning av både bebyggelse och infrastruktur,



Skyfallshantering

 Lågpunkter som periodvis kan översvämmas och ha stående vatten vid skyfall (se skyfallsutredning för vidare info).

 Skyfallsvägar

särskilt i områden där vatten samlas och avrinningen är långsam. Framkomligheten för utryckningsfordon och kollektivtrafik, såsom tvärbanan, kan begränsas av höga vattendjup. Bristen på grönytor och naturliga fördröjningsytor förvärrar situationen ytterligare, då möjligheterna till naturlig vattenhantering är små.

Nollalternativet i skyfallsutredningen visar att det skulle uppstå relativt omfattande problem med framkomlighet, utrymningsvägar samt risk för skada på fastigheter i planområdet. Nollalternativet innebär sammanfattningsvis att nuvarande problem med översvämningsrisk, otillräcklig dagvattenhantering och sårbar infrastruktur kvarstår.

Sammantaget bedöms nollalternativet medföra små negativa konsekvenser för skyfall jämfört med nuläget.

Fortsatt arbete

Höjdsättningen inom planområdet är bearbetad, men har en yta där tvärbaneperrongen vid Karlsbodatorget ansluter till Masugnsvägen där höjdsättning saknas och har antagits vara en jämn slänt. Denna yta behöver höjdsättas i fortsatt arbete så att flödesvägen som går över den inte stoppas.

Miljökvalitetsnormerna för vatten

Planförslaget innebär att stränder och bottenar inom planområdet omvandlas till ett mer naturligt tillstånd med ökade förutsättningar för naturligt förekommande arter och ekologiska funktioner. Hanteringen av dagvatten samt föroreningar i mark och sediment enligt planförslaget innebär minskad belastning av näringsämnen och föroreningar på Ulvsundasjön.

Planförslaget möjliggör anläggandet av ett underjordiskt dagvattenmagasin enligt det lokala åtgärdsprogrammet. Dagvattenmagasinet innebär att belastningen av föroreningar minskar ytterligare och innebär därför ökade förutsättningar att nå miljökvalitetsnormerna.

Planförslaget bedöms sammanfattningsvis öka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna. Det bedöms inte leda till sänkt kemisk eller ekologisk status eller sänkt status för någon kvalitetsfaktor under ekologisk status. Det bedöms heller inte förhindra att planerade miljöförbättrande åtgärder genomförs eller på annat sätt äventyra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser på möjligheterna att nå god vattenstatus.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att stränderna och bottenarna i området förblir oförändrade. Nollalternativet antas inte inrymma det underjordiska dagvattenmagasinet ("LÅP-åtgärden") och det innebär inte någon samlad hantering av föroreningarna. Spridning av föroreningar förväntas fortgå som i nuläget vilket på sikt bedöms ge en ackumulering och försämrad föroreningssituation i Bällstaviken jämfört med nuläget. Nollalternativet bedöms därför medföra oförändrad påverkan på fysiska livsmiljöer men en försämring med avseende på vatten- och sedimentkemi jämfört med nuläget.

Sammantaget bedöms nollalternativet medföra negativa konsekvenser på möjligheterna att nå god vattenstatus i jämförelse med nuläget.

Hantering av buller

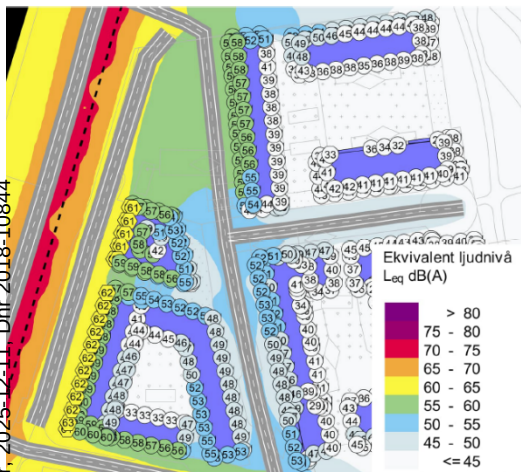
Trafikbuller

Beräkningarna av trafikbuller visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad vid Karlsbodavägen, där planerade bostäder behöver bulleranpassas med genomgående lägenheter för minst hälften av boenderummen, alternativt kan lägenheter på högst 35 kvadratmeter anordnas. Kv. Tackjärnets byggnader planeras med veckade indrag, vilket möjliggör tystare fasad och uteplatser. En gård och inglasad gemensam terrass möjliggörs på taket av Tackjärnet 4.

Längre in i området beräknas lägre ljudnivåer med värden mellan cirka 40-58 dBA vid fasad. Maximala ljudnivåer från spårvägen beräknas som högst till 78 dBA närmast tvärbanan och inom 50-75 dBA på gavlarna. Längre in i planområdet beräknas huvudsakligen maximala ljudnivåer under 70 dBA vid fasad. Möjlighet bör finnas att anordna skola med skolgård öster om Karlsbodavägen där riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på minst hälften av skolgården kan uppfyllas.

Stomljud och vibrationer

Även stomljudnivåer och vibrationsnivåer i byggnader närmast tvärbanan bedöms ge låga nivåer inomhus, utgående från att byggnaderna och tvärbanan inte är grundlagda på berg. Planbestämmelser säkerställer att planerade byggnader utformas så att stomljudspåverkan begränsas. Även risken för vibrationsnivåer över 0,4 mm/s bedöms vara låg med troliga värden som högst cirka 0,2 mm/s, vilket säkerställs genom planbestämmelse.



Planförslagets norra del, kv. Tackjärnet,
ekvivalent ljudnivå för trafikbuller.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller omfattar buller från en befintlig vindtunnel sydväst om planområdet, Solnaverket på andra sidan Bällstaviken samt markbuller från Bromma Flygplats.

När vindtunneln söder om planområdet körs i normal drift beräknas ekvivalenta ljudnivåer vid fasad tangerar riktvärdet 45 dBA (nattetid). Nya bostadsbyggnader bör kunna medges där 45 dBA klaras. Där 45 dBA överskrids kvällstid bör anpassning göras så att en ljuddämpad sida med högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och kan åstadkommas. 45 dBA i markplan och uteplats bör kunna klaras. Maxdrift av vindtunneln sker cirka 2-5 dagar per månad.

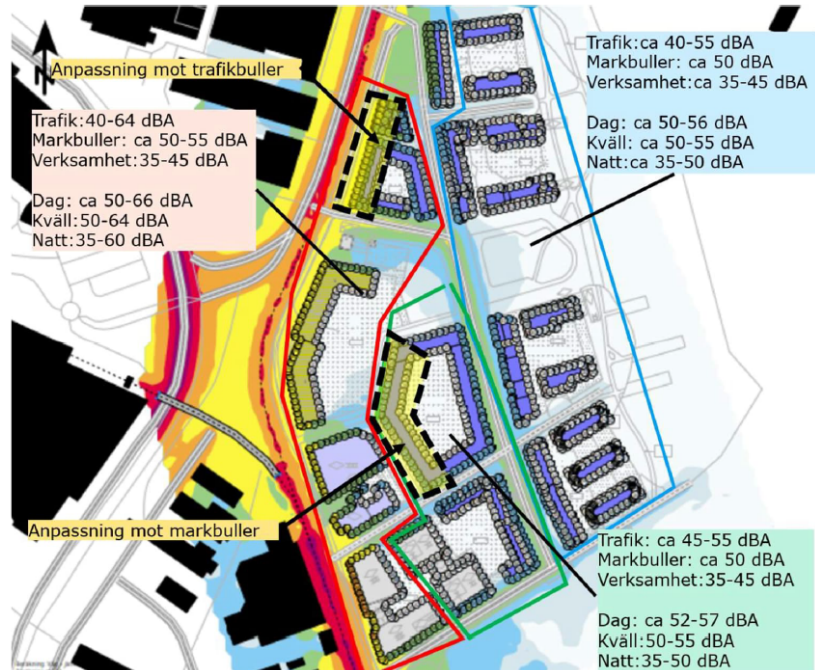
Buller från Solnaverket klarar riktvärdet för industribuller nattetid vid samtliga bostadshus i planområdet.

Sydvästra delen av planområdet hamnar inom influensområdet för flygbuller FBN 55 dBA. Markbuller från Bromma flygplats beräknas som högst till 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid skol- och kontorsbyggnadens västra fasad. Boverkets riktvärden för industribuller (BFS 2020:2) bör därmed klaras och nya bostäder bör kunna åstadkommas under förutsättning att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

Sammanfattad bedömning, buller

Den kumulativa påverkan från alla bullerkällorna bedöms i de västra delarna att ge de högsta ekvivalenta ljudnivåerna med cirka 60-66 dBA vid fasad. I den östra delen av området bedöms lägre ljudnivåer, inom cirka 50 dBA. Kvällstid bedöms något lägre nivåer och de lägsta ljudnivåerna nattetid. Inom parkerna i planområdet bedöms merparten underskrida ekvivalent ljudnivå 50 dBA inom minst 50% av parkytan, vilket uppfyller ”god miljö” enligt Stockholms stads bedömningskriterier.

Sammantaget bedöms planförslaget, förutsatt att nödvändiga anpassningar av de utsatta bostadskvarteren genomförs, medföra obetydliga konsekvenser för boendemiljön avseende buller.



Karta över planområdets kumulativa bullereffekter.

Nollalternativet

I nollalternativet, då detaljplanen inte vinner laga kraft och gällande planer med användning industri (J) med gällande byggrätter kvarstår kommer buller från trafik, verksamheter och flyg- och markbuller från Bromma flygplats fortsatt att påverka området. Eftersom det inte finns några byggrätter för bostäder och skola i gällande planer saknas krav på buller. Bullerkällorna inom planområdet skulle fortsatt påverka omgivande bostadsbebyggelse i norr. All yttre bullerpåverkan från trafik (väg- och spårtrafik), flyg- och markbuller från Bromma flygplats, buller från Solnaverket och vindtunneln bedöms bli oförändrat oavsett om planförslaget genomförs eller inte.

Jämfört med planförslaget förväntas ljudspridningen inte bli lika avskärmd som vid utbyggnad, vilket bedöms ge högre ljudnivåer i området. Befintliga byggnader i planområdet innebär en avskärmning av buller för angränsande bostadsbebyggelse, den är dock inte utformad för att minimera bullerstörningar. Vid anläggande av ny bebyggelse enligt befintliga planer saknas det samlade helhetstänk för att optimera mot bullerstörningar som finns i planförslaget. Befintliga bostäder norr om planområdet bedöms därför riskera att utsättas för mer buller i nollalternativet jämfört med planförslaget. Eftersom ingen bostadsbebyggelse, skola eller park planeras i nollalternativet finns inga riktvärden att förhålla sig till inom planområdet.

Sammantaget bedöms nollalternativet därmed medföra obetydliga konsekvenser i jämförelse med nuläget.

Fortsatt arbete

Nya beräkningar av markbuller bör göras utifrån planförslaget för fastigheten Valsverket 10 för att avgöra vilka anpassningar som krävs för att klara riktvärden. Riktvärden för buller inomhus behöver klaras vid genomförande av planen även om detta inte styrs av detaljplanen.

Hantering av grönstruktur

Vid ett genomförande av planförslaget skapas ny grönstruktur i planområdet vilket har positiva effekter för tillgången till områden för rekreation och biologisk mångfald. Den nya grönstrukturen bidrar med flera ekosystemtjänster och bidrar positivt till klimatanpassning genom exempelvis hantering av dagvatten och minskad värmeöeffekt. Mängden grönyta per boende är dock låg vilket medför risk för högt slitage på de planerade parkerna. Detta behöver bevakas i kommande skeden i vidare gestaltning och underhåll under genomförandet. Ett mindre område befintlig grönstruktur med naturvärde tas eventuellt i anspråk och ersätts vid genomförande av planen.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser avseende grönstruktur.

Klimatanpassning

Den nya grönstruktur som skapas vid ett genomförande av planförslaget i form av parker och annan grönska bidrar till klimatanpassning av området. Krontäckningen bidrar till att lokalt sänka utetemperaturen och ger skugga vilket minskar risken för värmeöeffekter. Vegetationen är även betydelsefull för hantering av dagvattenflöden eftersom gröna ytor och växtbäddar kan absorbera dagvatten. Viss typ av vegetation kan även bidra till att minska risken för erosion vid strandlinjen.

Planförslaget bedöms därmed medföra positiva konsekvenser för möjligheten till klimatanpassning.

Nollalternativet

I nollalternativet fortsätter nuvarande markanvändning vilket innebär att ingen ny grönstruktur skapas som knyter samman grönområden norr och söder om planområdet.

Nollalternativet bedöms inte medföra några konsekvenser för grönstrukturen i jämförelse med nuläget.

Övriga konsekvenser

Strandskydd

För att möjliggöra genomförandet av planen föreslås att strandskyddet upphävs i sin helhet på kvartersmark, gatumark och i delar av vattenområdet. I övrigt avses strandskyddet ligga kvar för delar av både park-/naturmark och vattenområdet. Särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c-d paragraferna i miljöbalken anses föreligga.

Planförslagets relation till strand och vatten

Planförslaget innebär att marken närmast strandlinjen i hela stadsdelen på sikt kommer att omvandlas från hårdgjord, delvis privatägd industrimark till allmänt tillgänglig parkmark.

Berörda fastigheter i föreliggande detaljplan har under lång tid används för industriändamål. Dessa är placerade på anlagd kaj invid Bällstavikens strandlinje. Marken har sedan den planlades för industri inte varit tillgänglig för allmänheten. Kajen är en del av en befintlig industrianläggning som sträcker sig ända ned till vattnet. Den befintliga kajdel, som avses bevaras, ligger cirka 0,5-2 meter högre jämfört med föreslagna promenadvägar i parkstråket. I den framtida, utbyggda stadsdelen kommer strukturen med de föreslagna halvöppna byggnadskvarteren mot Strandparken att möjliggöra allmänt tillgängliga, solbelysta parkytor med grönska, gångstråk och rekreativa funktioner.

För att möjliggöra en allmänt tillgänglig, sammanhängande och kontinuerligt tillgänglighetsanpassad parkmiljö längs med och i nära kontakt med vattnet, föreslås bryggor anläggas längs strandparken. Dessa ska ses som en anpassning av miljön för funktionshindrade och som en åtgärd för att tillgodose ett för staden viktigt allmänt friluftsintrasse i enlighet med 7 kapitlet 18 c paragrafen punkt 5 i miljöbalken. Tillgänglighetsanpassning av strandzonen för funktionshindrade samt behovet av en sammanhängande parkmiljö längs vattnet i den här delen av staden bedöms inte kunna tillgodoses på annat ställe eller på annat sätt.

Den befintliga naturmarkens karaktär längs stranden i söder avses bevaras. Sammantaget säkerställer detaljplanen att andelen park- och naturmark vid stranden ökar samt att stranden och kajen, genom att möjliggöra nya flytbryggor, blir allmänt tillgänglig för allmänheten. Genom att anlägga gröonstråk längs vattnet kommer de värden som strandskyddet syftar till att bevara i högre utsträckning att uppnås. Då förutsättningarna för undervattensväxter idag saknas utanför kajen, växt- och djurlivet längs

Bällstavikens södra sida bedöms ha ett obetydligt biotopvärde och inte vara känsligt för ytterligare modifieringar förutsatt att vissa hänsynsåtgärder vidtas bedöms planförslaget inte påverka växt- och djurliv längs Bällstavikens södra strand negativt, utan bidra med en ökad biologisk mångfald och ekologiska värden.

Upphävande av strandskydd

Stadsbyggnadskontoret bedömer att särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt miljöbalken kan åberopas.

Mark i detaljplanen redovisad som kvartersmark med allmänna kopplingar inom 100 m från strandlinjen, se karta till vänster, ligger huvudsakligen på exploaterad och hårdgjord mark. Marken bedöms därmed redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften och kopplingen till omkringliggande strandpromenad i norr och söder väger tyngre än strandskyddsintresset.

I planområdets östra del planeras det redan ianspråktagna området utformas som en allmän strandpark med rekreativa funktioner som gångstråk och bryggor, vilka tillgängliggör området för allmänheten. Strandskydd föreslås upphävas på dessa delar. Denna mark saknar inte betydelse för strandskyddets syften, men både mark, sittmurar och parkanläggningarna behöver skötas. Strandskydd i dessa delar bedöms försvåra skötsel och underhåll av dessa miljöer samt försvåra normal utveckling, drift och skötsel av övrig parkmark, varför det föreslås upphävas i dessa delar. Även möjligheten till sanering av marken samt anläggande av hållbara dagvattenanläggningar är mycket angelägna intressen.

Vattenområde i detaljplanen redovisad som öppet vattenområde samt vattenområde där bryggor/flytbryggor med en högsta bredd på 3,5 m får finnas bedöms behövas tas i anspråk för ett angeläget allmänt friluftsintrasse, det vill säga ett sammanhängande och för alla tillgängligt gångstråk längs Bällstavikens strand som inte kan tillgodoses utanför området. I vattenområdet W samt W1 bedöms kontinuerliga underhållsåtgärder krävas av både befintlig kajkonstruktion samt de föreslagna bryggdelarna, varför strandskydd föreslås upphävas även inom dessa delar.

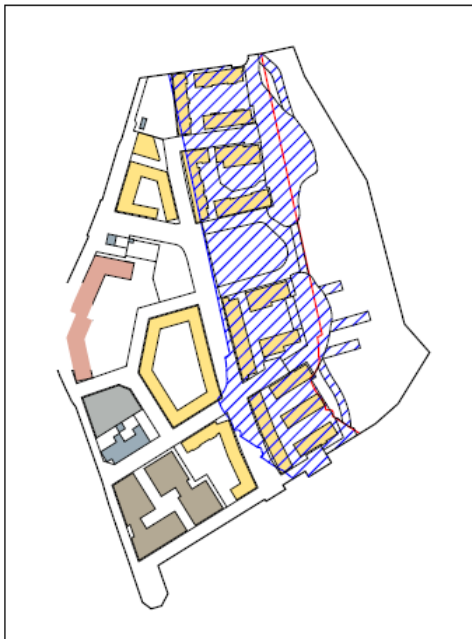


Illustration 2. Strandskydd upphävs inom skrafferat blått område. Befintlig strandlinje är markerad i rött. Bilden är ej skalenlig.

Störningar och risker (miljörisker)

Elektromagnetiska fält

Planförslaget medför att den befintliga, ombyggda byggnaden på kv. Tackjärnet 4 har ett avstånd på ca 5 meter till tvärbanans likriktarstation, vilket kan innebära risk för elektromagnetiska fält för de planerade bostäderna. Den befintliga byggnaden föreslås därför inte få bostäder i bottenvåningen, där det föreslås ett miljörum samt en entré närmast likriktarstationen.

Luft

Nuvarande miljö kvalitetsnormen och kommande EU-gränsvärden för PM10 och kvävedioxid klaras med utbyggnad.

Ras/skred

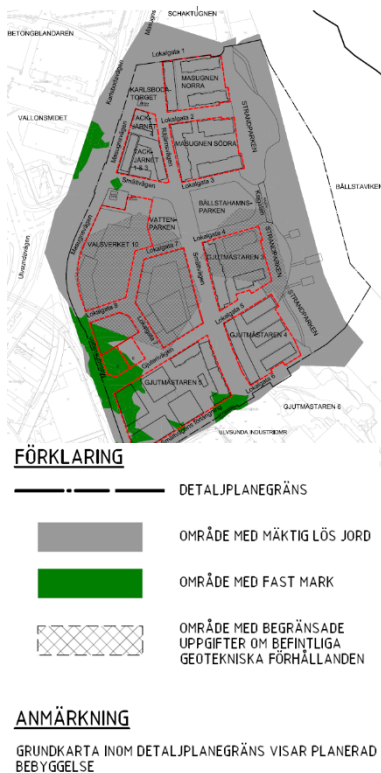
Geotekniska risker inom planområdet innefattar bland annat:

- Låg stabilitet mot ras och skred vid befintliga kajer och vid uppfyllnader invid kvartersmark.
- Låg stabilitet mot ras och skred, risk för sättningar samt massundanträngning vid permanent skede och utförande av utfyllningar för strandpark.
- Risk för sättningar på grund av uppfyllningar på lerlager inom allmän platsmark och kvartersmark.
- Risk för vibrationer i planerade bostäder och kontor på grund av närheten till tvärbanan.

Stabilitet

I byggskedet finns geotekniska risker kopplat till byggproduktionen vilka måste beaktas vid fortsatt projektering, bland annat vibrationer och massundanträngning ifrån mark- och grundläggningsarbeten, både inom planområdet samt intilliggande fastigheter. Stabilitetshöjande åtgärder behövs inom området för att säkerställa säkerheten mot ras och skred. Detta kan innefatta förstärkningsåtgärder eller lastrestriktioner. Den planerade strandparken erfordrar åtgärder såsom jordförstärkning eller pålning för att säkerställa stabiliteten i det utfyllda landområdet för strandparken och minska risken för sättningar. Planerad höjdsättning inom planområdet innebär att sättningsreducerande åtgärder är nödvändiga. För allmän platsmark erfordras jordförstärkning eller förbelastning som anpassas efter sättningskrav inom planområdet. Laster från planerade konstruktioner inom kvartersmark bör föras ner till fast botten för de delar där risk för skadliga sättningar föreligger.

Erosionsskydd erfordras längs kajer och mot Bällstaviken. I vattendomen, som krävs för att genomföra denna detaljplan och



Karta över planområdet, där lösjord (ljusare grått) bedöms förekomma.

påbörjas parallellt med planprocessen, ska de specifika tekniska lösningarna studeras och redovisas för att säkra mot de risker som bedöms kunna uppstå.

Hydrogeologi

Arbeten under grundvattennivå kommer utföras. Det är inte känt om det kommer krävas en tillfällig bortledning av grundvatten under byggtiden. En grundvattenbortledning, även tillfällig, kan ge upphov till ändrade grundvattenförhållanden som t.ex. avsänkta grundvattennivåer och ändrade strömningsförhållanden, vilket i regel är en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken, varför en ansökan om tillstånd för bortledning av grundvatten kan behövas. Vid en grundvattenbortledning kan åtgärder så som skyddsinfiltration, täta konstruktioner under byggskede samt strömningshindrande skikt tillämpas. Utöver arbeten i allmän platsmark tillkommer även eventuell påverkan från kvartersmark, där bl.a. byggnader med källare planeras. De kumulativa effekterna av arbeten inom hela planområdet är viktiga att ta i beaktning. Även för att genomföra övriga åtgärder i vatten bedöms en vattendom krävas.

Risk avseende människors hälsa och säkerhet

En platsspecifik riskbedömning av planförslaget har gjorts för att säkerställa de krav på riskhantering som ställs i Plan- och bygglagen avseende människors hälsa och säkerhet. De riskkällor som identifierats för planområdet omfattas av:

1. Tvärbanan (urspårning, brand, påverkan på insatsmöjligheter)
2. Båttrafik (påseglingsrisk)
3. Ulvsundavägen (farligt godsolyckor)
4. Bromma Flygplats (flygplanshaverier)
5. Solnaverket (större kemikalieolycka).

1. Minsta avstånd från planerad byggnad till tvärbanans närmsta spår överstiger 15 meter, vilket bedöms säkerställa att en urspårning eller brand inte riskerar att föranleda allvarlig påverkan på människor inom närliggande byggnad.

2. Bällstaviken trafikeras av sjötrafik i farled 913 och går längs med befintlig kaj. Utgående från aktuell trafikering i Bällstaviken bedöms planerat promenadstråk genom parken längs vattenlinjen samt nya flytbryggor för rekreation vara förknippat med godtagbara risknivåer avseende påsegling. Byggnader kan uppföras i direkt anslutning till Bällstaviken givet att utformningen säkerställer att inte allvarliga konsekvenser kan uppstå i samband med

påsegling, för detta krävs hänsynstagande till påseglingsrisk i den fortsatta konstruktionsdimensioneringen av kajområdet.



Bällstavikens djup invid planområdet.

Längs med strandparken i Bällsta hamn planeras för att angöra med pendelbåtstrafik inom ramen för krav från trafikförvaltningen. Den befintliga kajen vid Bällstahamnsplanen bedöms vara möjlig att renoveras och anpassas för dessa krav. Kajens höjd över medelvattennivån behöver anpassas till en plusnivå på +2,35 vilket kräver en pågjutning på kajen. Vattendjupet vid kajen behöver vara 4,5 m från medelvattennivån varför delen närmast kajen behöver muddras. För att inte få urspolning och erosion rekommenderas ett erosionsskydd. Dialog kring kajens utformning sker med trafikförvaltningen och Sjöfartsverket.

För att säkerställa erforderlig riskhänsyn kan byggnader intill ett kajområde behöva skyddas från påsegling eller utformas så att inte allvarliga konsekvenser kan uppstå i samband med påsegling. Utgående från de grunda områden som finns i Bällstaviken, se karta till vänster, samt en tidig dialog med Sjöfartsverket, har påseglingsrisken dock preliminärt bedömts som liten.

3. Avståndet från planområdet till Ulvsundavägen varierar och uppgår som kortast till ca 65 meter. Detta är i stort i linje med Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd och bedöms säkerställa ett betryggande skydd mot de allra flesta tänkbara olycksscenarier som kan uppstå.

4. Planområdet ligger utanför in-/utflygningszonen för Bromma flygplats, vilket medför en väldigt begränsad riskexponering för människor inom planområdet. Inga särskilda åtgärder bedöms krävas för att säkerställa erforderlig riskhänsyn med hänsyn till flygplanshaverier. När planområdet byggs ut i slutet på 2030-talet bedöms olycksriskerna kopplade till Bromma Flygplats minska då dess avtal gått ut och verksamheten avvecklats.

5. Solnaverket, som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor på den lägre kravnivån, ligger på ett avstånd om mer än 300 meter från planområdet. Det stora avståndet bedöms innebära att inga allvarliga konsekvenser kunna uppstå inom planområdet vid händelse av en mer allvarlig olycka såsom t.ex. storbrand.



Bromma flygplats, individriskkurvor för olyckor, 1×10^{-6} per år. Planområde i rött.

Sammanfattningsvis, baserat på utförd analys, kan konstateras att planområdet ej är särskilt riskutsatt. Utförd analys indikerar en låg samlad riskexponering inom planområdet. Såväl individ- som

samhällsrisknivån bedöms kvalitativt vara godtagbar. Slutsatsen är att tänkt exploatering kan utföras enligt föreslagen struktur.

Landskapsbild/stadsbild

Utvecklingen av Bällsta Hamnsområdet från ett bebyggt, relativt lågt industriområde till blandstad kommer att innebära en stor förändring i landskaps- och stadsbilden. Det nya stadsutvecklingsområdet kommer att bli synlig på långt håll, både mot Bällstaviken, mot tvärbanans Kista- och Solnagrenar samt mot de stora gaturummen vid Ulvsundavägen och Karlsbodavägen. Mot Bällstaviken kommer strandkvarterens gavlar att skapa en ny, rytmisk stadsbild tillsammans med strandkvarterens gavlar på Sundbybergsidan av vattnet.

De föreslagna allmänna parkerna och torget - den långsträckta Strandparken, Bällstahamnsplanen, Vattenparken och Karlsbodatorget kommer att synliggöras i både landskaps- och stadsbilden med de landmärken som planeras vid dessa platser. Även de omkringliggande landmärkena - i form av det f.d bryggeriets monumentala byggnad och det nya punkthuset i kv. Archimedes kommer att få en ny roll i den övergripande landskaps- och stadsbilden som fonder i Smältvägens norra och södra delar.

Den nya planstrukturen medför ett nytt, allmänt gatunät med en tydlig kvartersstruktur och gröna gaturum med rekreativa delar, vilka kommer att förändra områdets idag hårdgjorda stadsbild, som präglas av stora hårdgjorda ytor och barriärer. Den nya bebyggelsen innebär både flera funktioner och en högre bebyggelseskala, vilken avses samspela med omkringliggande bebyggelsevolym längs Karlsbodavägen. Den föreslagna bebyggelsens volym- och fasadhantering bedöms bidra till en djupverkan både i den övergripande siluetten mot Bällstaviken samt i gaturummen. Den föreslagna allmänna platsens samt bebyggelsens gestaltning bedöms kunna bidra till att skapa goda offentliga miljöer och stärka platsens sociala sammanhang.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär att det befintliga industriområdet, bortsett från ett par byggnader, uträddas. I konsekvensanalysen bedöms dock den befintliga bebyggelsen inom planområdet inte som omistlig. Den har satt sin prägel på området under knappt tre generationer och berättar om industriernas utflyttning från staden samt utgör en provkarta över småskalig industribebyggelse från 1900-talets andra hälft, men den är varken unik eller av osedvanligt hög arkitektonisk verkshöjd. Delar av bebyggelsen är mer av

upplagskaraktär än reguljära hus. Av den anledningen, i kombination med den komplexitet som de konstaterade markföroreningarna och nuvarande marknivåer innebär, är det enligt den antikvariska konsekvensanalysen svårt att motivera ett storskaligt bevarande av kulturvärdesskäl.



Vy över planområdet med befintlig, påbyggd tegelbyggnad i fonden invid Karlsbodatorget. Den blåklassade f.d bryggeribebyggelsen längst bort i bild.

Trots planförslagets rivning av merparten av befintlig bebyggelse, kommer industriepoken att berättas vidare genom att vägsträckningar, platsbildningar och kvarter återskapas och ges namn som minner om industriperioden. Planområdet får därmed en kontinuitet och koppling bakåt i tiden. Även den nya strandparkens utformning bidrar till en form av historisk kontinuitet då strandremsans gestaltning knyter an till den låglänta strandmark som fanns på platsen innan industriområdet anlades.

Den bebyggelse som planförslaget medger och som illustreras i samrådsunderlaget är betydligt högre och av en annan typ än den befintliga, samtidigt har den föreslagna bebyggelsen höjd och utformning som är samordnad med den närliggande, relativt nyligen uppförd flerbostadshusbebyggelse runt Bällstaviken, i såväl Stockholm som Sundbyberg. Ur ett framtidsperspektiv kan planförslagets bebyggelse, kulturvärdesmässigt, därför betraktas som en fortsättning på den bebyggelseutvecklingsprocess som redan pågår runt Bällstaviken. Den redan uppförda bebyggelsen samt den som provas i planförslaget, kommer därför småningom att utgöra en sammanhållen omgestaltning av området runt Bällstaviken, genomförd under 2000-talets första decennier.

När det gäller planförslagets relation till den blåklassade bebyggelsen inom Gjutmästaren 6 (Pripps före detta bryggeri), visar illustrationerna som hämtats ur samrådsmodellen att de

föreslagna byggrätterna är volymmässigt och gestaltningsmässigt samordnade med den före detta bryggeribebyggelsen.



Vy strandparken mot den blåklassade, tidigare bryggeribebyggelsen i söder.

Planförslagets skalförskjutning mot väster avgränsas på ett naturligt sätt genom den befintliga spårvägen, varför den föreslagna bebyggelsens relation till den befintliga bebyggelsen på andra sidan spårvägen bedöms som möjlig utan att kulturvärdena tar oskäligen skada. Det gäller även relationen till Bromma flygplatsområde. Den nya föreslagna bebyggelsen bedöms därför vara förenlig med plan- och bygglagens krav på lämplighet med hänsyn till kulturvärdena på platsen, i enlighet med PBL § 2:6. En förstärkande faktor i denna bedömning är att vägsträckningar, platsbildningar och kvarter återskapas och ges namn som minner om den industriperiod som idag präglar planområdet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Dagsljusförhållanden

En dagsljusstudie har tagits fram för att utvärdera aktuellt detaljplaneförslag i relation till de nya kraven i BBR 31. De största utmaningarna finns i hus där närliggande bebyggelse begränsar dagsljuset och i flera fall försämras förutsättningarna ytterligare av loftgångar och indragna balkonger. Då flera byggnader har en byggnadstjocklek som överstiger standard försvåras möjligheten att uppfylla kraven. I vissa lägen kan genomgående lägenheter förbättra situationen, men där dagsljusprestandan är likartad på båda sidor av byggnaden medför genomgående lägenheter ingen betydande skillnad när det gäller uppfyllandet av aktuella krav.

DAGSLJUSANALYS

Sammanfattande karta



MED VIDARE BEARBETNING UNDER PROJEKTERING:

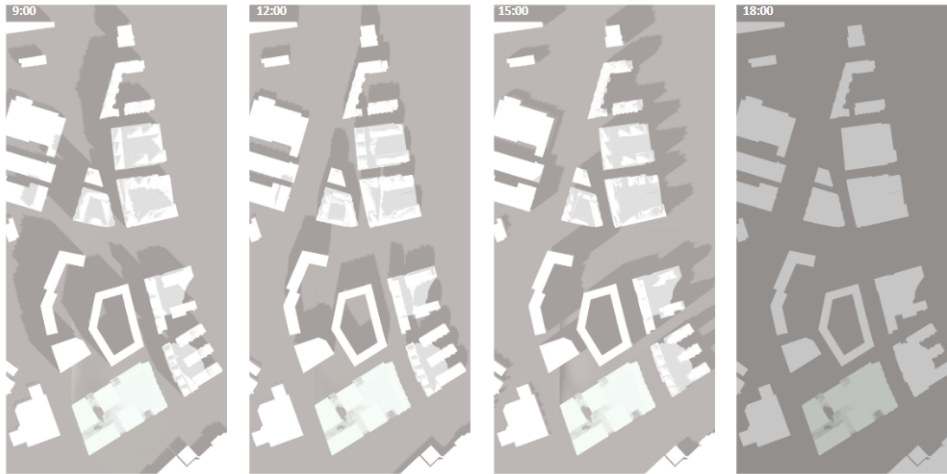
- Dagsljusprestandan ligger på en nivå som kan förväntas accepteras, med ett begränsat antal avvikelser.
- Dagsljusprestandan ligger på en nivå som sannolikt kan accepteras, trots ett antal avvikelser och/eller ett begränsat antal svåra avvikelser.
- Dagsljusprestandan ligger på en nivå som möjligt kan accepteras, trots ett större antal avvikelser och/eller ett begränsat antal svåra avvikelser.
- Dagsljusprestandan ligger sannolikt under den nivå som kan accepteras.

För att förbättra förutsättningarna rekommenderas begränsade rumsdjup, optimerad placering och storlek på fönster samt att balkongdjupet inte överstiger 1,5 meter i områden med svag dagsljusstillgång. Med begränsat dagsljus i större lägenheter bör fönster placeras i hörnlägen mot flera väderstreck. Trots åtgärder bedöms samtliga kvarter få ett antal lägenheter som inte uppfyller de nya dagsljuskraven. Kontorsbyggnaderna bedöms i huvudsak ha dagsljus och utblick, även om vissa delar av de nedersta våningarna mellan kontorsbyggnaderna inte bör användas för stadigvarande arbetsplatser.

Sammanfattningsvis bedöms dagsljusförhållandena i stort motsvara vad som kan förväntas i en centralt belägen och förtätad stadsdel. Särskilda utmaningar ses i kv. Masugnens norra del, Tackjärnet 1 och 3 samt Gjutmästaren 5, där dagsljusförhållandena är svåra för delar av bebyggelsen. Även flera andra byggnader i kv. Masugnens norra del, kv. Gjutmästaren 3 samt kv. Gjutmästaren 4 bedöms innebära en utmaning vad gäller uppfyllandet av dagsljuskraven. Kvarterens byggnader behöver därför studeras vidare efter samråd för att klara dagsljusfaktorn. Även övertemperaturer till följd av stora glasytor identifieras som en ytterligare framtida utmaning, särskilt för Tackjärnet 4.

Skuggstudier

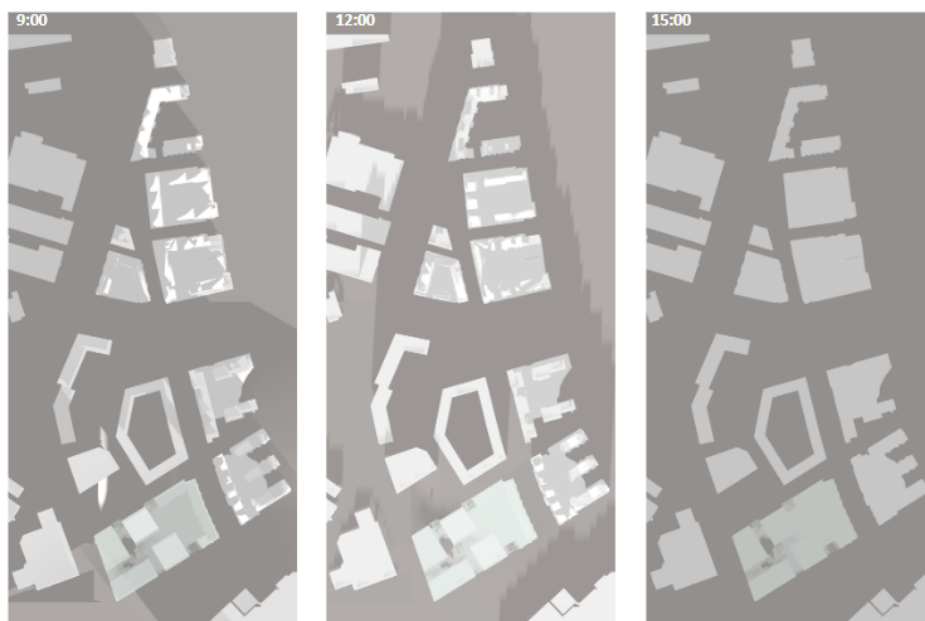
Skuggstudier för detaljplanen har genomförts och redovisas nedan för höst- och vårdagjämning dvs den 22 september/20 mars samt under midsommar, dvs den 21 juni och midvinter, dvs den 21 december. Dessa studier visar att planförslagets struktur innebär att de föreslagna allmänna parkerna (Strandparken, Vattenparken och Bällstahamnsplanen) samt Karlsbodatorget är solbelysta under större delen av dagen under den ljusa delen av året. Även bostadskvarteren i planområdet har relativt goda ljusförhållanden på gårdarna under denna tid. På vinterhalvåret samt under kvällar är stora delar av både de allmänna parkerna samt torget skuggade från direkt solsken, vilket är förväntat under denna årstid med de väderstreck detta detaljplaneområde har.



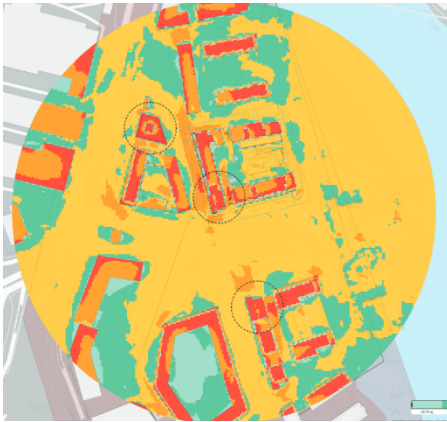
Skuggstudie vår- och höstdagjämning kl 9, 12, 15 och 18.



Skuggstudie, midsommar kl 9, 12, 15 och 18.



Skuggstudie midvinter kl 9, 12 och 15.



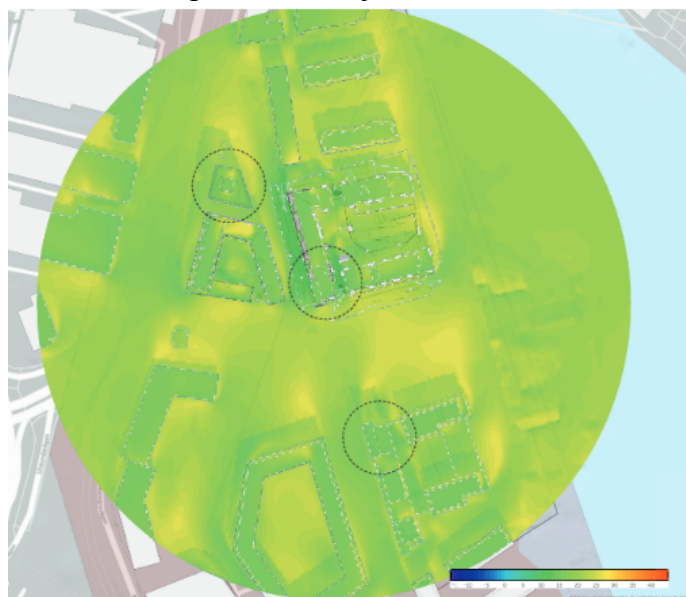
Figur 1: Sammanslagen vindanalys för alla vindriktningar. Svarta ringar visar planens tre högdelar. Röda områden har sämst mikroklimat, orange och gula lämpar sig för att gå och kortare vistelser. Gröna områden fungerar bäst för längre vistelser.

Mikroklimat

En analys av planförslagets vind- samt mikroklimat har gjorts med fokus på de tre högdelarnas (10 vån) påverkan på den omgivande strukturen. Mikroklimatanalysen bygger på den aktuella vindanalysen sammanvägd med temperatur och solförhållanden på platsen. Mikroklimatanalysen visar upplevd temperatur för sommarhalvåret då man tillbringar mest tid ute, dvs april, juni och september utifrån fyra vindriktningar, varav den sydliga är den starkast dominerande.

Resultatet av vindanalysen (se figur 1) visar att ett fåtal platser i anslutning till högdelarna (se prickade ringar) hamnar i kategorin "uncomfortable" (röda), den starkaste vindriktningen på platsen. Något fler och större platser hamnar i kategorin "walking" (orange) vilket innebär att de inte lämpar sig särskilt bra för längre vistelser utan vidare åtgärder, men fungerar bra som kommunikationsytor. De gulmarkerade ytorna lämpar sig väl för att promenera, de gröna för att stå och de ljusgröna för att sitta.

Resultatet av mikroklimatanalysen visar att nord-sydliga gatustråk, särskilt vid fasaderna på Råjärnsvägens östra sida och i de nord-sydliga passagerna i kvarteren kan upplevas som kallare (blåare) än den uppmätta temperaturen under delar av året. Vid västliga vindar kan även väst-östliga passager upplevas kallare än uppmätt temperatur. Under sommarhalvåret är hela planområdet huvudsakligen markerat med gult eller grönt, vilket innebär att de föreslagna högdelarna inte innebär några betydande, avkylande konsekvenser på boendemiljön.



Figur 2: Mikroklimat för april med sydliga vindar. Blå områden visar kallare delar. De svarta ringarna visar detaljplanens tre högdelar.

Sammanfattningsvis bedöms både Strandparken med strandpromenaden, Bällstahamnsparken och Vattenparken samt Karlsbodatorget, liksom bostadsgårdarna lämpa sig väl för de föreslagna användningarna. De balkonger som föreslås på kv. Masugnens västra gatufasad föreslås få ett bakomliggande, avskärmande glasparti bakom pinnräcket, för att möjliggöra en bättre boendekomfort på detta kvarters uteplatser mot Råjärnsvägen, planeras för seniorboende. I övrigt bedöms det inte föreligga behov av inglasade balkonger i planområdet.

Social hållbarhet, trygghet och jämlikhet

Idag utgör Ulvsunda industriområde en barriär mellan stadsdelarna Johannesfred i söder och Mariehäll/Annedal i norr. Området används idag för industri och saknar sociala värden och en stadsmiljö lämpad för blandstad. Planförslaget bedöms sammantaget skapa goda möjligheter till utvecklingen av en socialt hållbar stadsdel.

Planområdet ligger i direkt anslutning till tvärbanan som förbinder platsen med stadsdelar av olika karaktär både söder och norr om planområdet. Detaljplanens breda innehåll av torg, parker, service, lokaler, bostäder och kontor förväntas bidra till att platsen blir en målpunkt för människor från olika delar av Stockholmsregionen, inte minst pga. dess närhet till det stora idrotts- och kulturcenter byggs på Gjutmästaren 6 samt närheten till Bromma Blocks och den föreslagna pendelbåtskopplingen. Med föreslagen markanvändning möjliggör planförslaget en stor variation av funktioner, som riktar sig mot allmänheten.

Tillsammans med et föreslagna gång- och cykelnätet som kopplar platsen till kringliggande områden möjliggör planförslaget för strukturell integration med kringliggande områden. Planförslaget skapar goda förutsättningar för att människor i olika åldrar, med olika intressen och behov ska kunna få dessa tillgodosedda inom området till vardags. Basfunktioner som livsmedelsbutik, parker och andra rekreationsmöjligheter av olika karaktär samt belysta gång- och cykelbanor möjliggörs i området.

Sammantaget bidrar detta sannolikt till att människor från olika delar av staden och kommer att röra sig i det offentliga rummet under olika tider på dygnet. Detta har positiva effekter på jämlikhet, trygghet och samspel människor emellan. Vid områdets huvudgata Smältvägen samt vid Strandpromenaden och pendelbåtskajen kan nya uppglasade lokaler och bostäder i bostadskvarteren bidra till ökad trygghet i den framtida stadsmiljö som byggnaderna kommer att ingå i.

Att befintliga byggnader och platser med höga kulturhistoriska värden bevaras och återbrukas är positivt då det bidrar till förståelse för platsens historia och en möjliggör fördjupad relation mellan platsen och de människor som kommer att bo, verka och vistas här.

Det framtagna planförslaget och dess innehåll bedöms tillgodose delar av det som innevånare Johannesfred och Mariehäll/Annedal anser saknas.

Barnkonsekvenser

Planerade gång- och cykelvägar genom planområdet till och från planerad skola och idrottsanläggningen på Gjutmästaren 6 samt kopplingarna genom hela planområdet mot omkringliggande målpunkter, bl.a. vid Bromma Blocks är positivt för barn och ungas rörelsefrihet. Att den tunga trafiken i området minskar generellt till följd av att området inte längre kommer bestå av tung industri- och handelsverksamhet bidrar även till ökad tillgänglighet och ett tryggare område för barn och unga.

Att Bällstahamnsparken anläggs i anslutning till Bällstaviken på allmän plats bedöms positivt, då detta ger möjligheter till att vistas och gå på dessa fredade zoner. Planerade bryggor längs den befintliga kajen kan utgöra en risk för barn, särskilt vid de föreslagna förskolorna. Förskoleårdarna bedöms dock ha tillräcklig storlek för att kunna utformas säkert med slussar för att minska olycksrisker. Även den planerade grönskan med sittmur bildar en barriär, som skiljer förskolegårdarna från Bällstaviken.

Föreslagen lekpark, Vattenparken, som är placerad mellan den föreslagna skolan och Bällstahamnsparken, möjliggör olika typer av utomhusaktiviteter. Både skolgården, lekparken och föreslagna förskolegårdar kan, beroende på hur de utformas förvaltas, komma att utgöra attraktiva målpunkter för både barn och unga.

Planförslaget ligger i linje med de åsikter som framkom under dialogen med barn och unga, som både saknar parker och grönområden i Mariehäll samt platser för idrott och aktivitet.

Tidplan

Gemensamt Start-Pm:	2017-12-14 (Bällsta Hamnsområdet)
Projektstart, kvartersmöten:	2024-04-12
Samråd:	2025-12-16 t.o.m. 2026-02-16
Granskning	Q4 2027
Godkännande SBN	Q1 2029
Antagande KF	Q2 2029

Genomförande

Organisatoriska frågor

Utbyggnaden av Bällsta Hamn kommer att ske i flera etapper. Inledningsvis kommer omfattande sanerings- och markförstärkningsarbeten att genomföras för allmän platsmark. Först därefter kan byggaktörernas arbeten inom kvartersmarken påbörjas successivt.

Detaljplanens arkitekturprogram, som ska tas fram efter samråd, utgör en bilaga till avtal om exploatering/exploateringsavtalet.

Erforderliga avtal ska tecknas mellan staden och övriga inblandade aktörer i området

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar samt bekostar och genomför åtgärder på allmän platsmark. Exploateringskontoret ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser.

Trafiknämnden genom dess trafikkontoret och Bromma stadsdelsnämnd genom dess stadsdelsförvaltning ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten utför fastighetsbildning, vilket krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen. Fastighetsbildning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

Respektive byggaktör finansierar och ansvarar för uppförande, drift och skötsel av ny bebyggelse, anläggningar, ledningar och iordningsställande av utemiljö på kvartersmark.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av dagvattenmagasin, pumpstationer och allmänna VA-ledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad, drift och skötsel av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive byggaktör.

Behov av vattendom för åtgärder inom vattenområden eller grundvattenbortledning etc. i genomförandeskedet åligger verksamhetsutövaren för allmän platsmark och byggaktörerna inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark genom berörda förvaltningar.

Avtal

Genomförandet regleras i kommande överenskommelse om exploatering samt exploateringsavtal mellan Staden och byggaktörerna. Avtal ska även tecknas med samtliga ledningsägande bolag inom detaljplaneområdet.

Avtal om parkeringsköp kommer bli aktuellt för de bostadskvarter som avser ansluta sig till mobilitetshuset.

Befintliga arrendeavtal inom planområdet som har betydelse för planens genomförande kommer att sägas upp.

Verkan på befintliga detaljplaner

I planområdet finns flera äldre stads- och detaljplaner, vilka avses upphävas och ersättas av aktuell detaljplan inom planområdet. Dessa omfattar både allmän plats och kvartersmark och anger huvudsakligen industri (J) som markanvändning. I norr gäller stadsplan 7339 (från 1975) för kv. Masugnen med användningen industri och ett gångtrafikområde, som inte får bebyggas närmast Bällstaviken. För kv. Tackjärnet gäller stadsplan 2899A (från 1944) med användningen industri och för del av Masugnsvägen, Råjärnsvägen och tvärbanans teknikbod gäller dp 2007-36057 (från 2009).

I områdets centrala del gäller stadsplan 6180 (från 1969) för befintligt pumphus m.m. samt stadsplan 1960B (från 1940) med användningen industri för kv. Valsverket, Bällsta Hamn samt Gjutmästaren 3, liksom för vattenområdet i Bällstaviken. I söder gäller stadsplan 6722 (från 1967) med användningen industri för Gjutmästaren 3 och 4. För Gjuterivägen gäller stadsplan 3757A. För del av Masugnsvägen gäller även dp 2016-18325 för Kistagrenen och för tvärbanans Solnagren gäller järnvägsplan 2010-07233. För Gjutmästaren 6 gäller dp 2018-06893.

Fastighetsrättsliga frågor

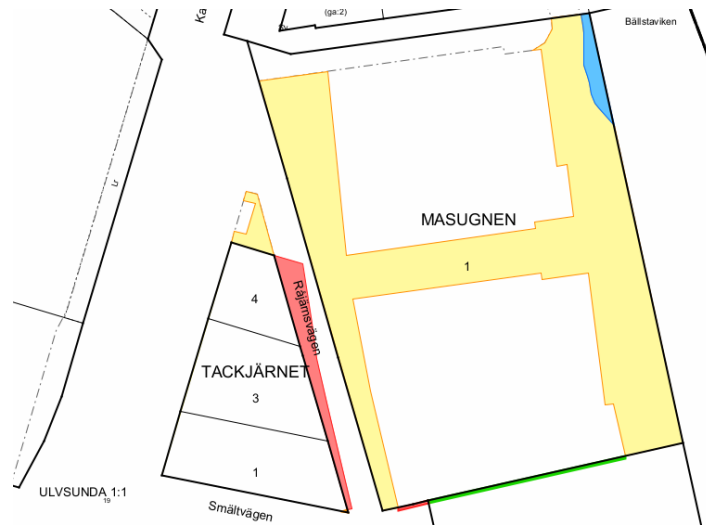
Fastighetsbildning, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Lantmäteriverket har tagit fram förändringskartor (se nedan) för
Bällsta hamns planområde, vilken redovisar konsekvenserna för
varje fastighetsägare (4:33 3 st PBL). Förändringskartornas
fastighetsrättsliga konsekvenser redovisas i färg enligt nedan:

- Gula områden övergår från kvartersmark, i huvudsak industri, till allmän plats, gata, park, natur, gångfartsområde.
- Röda områden övergår från allmän plats till kvartersmark
- Blå områden övergår från kvartersmark till vattenområde
- Ljusgrönt område övergår från hamnområde till allmän plats
- Mörkgrönt område övergår från hamnområde till kvartersmark
- Grått område övergår från trafikområde till allmän plats, gata

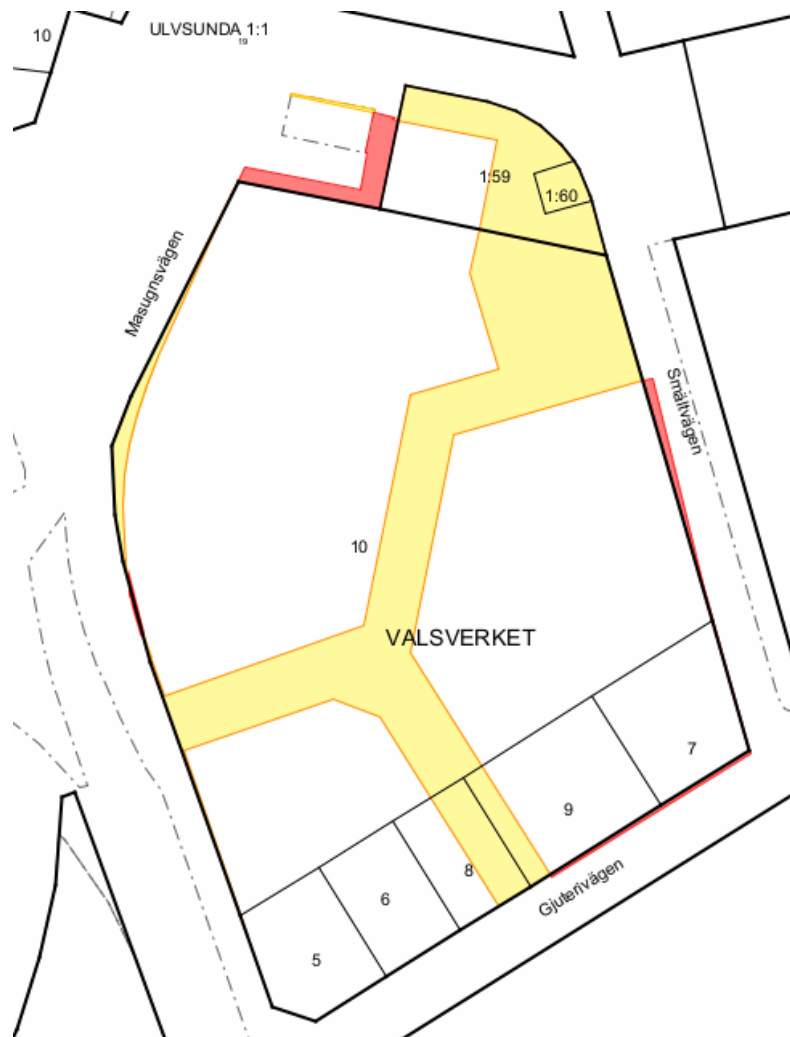
Översiktlig förändringskarta, Bällsta hamns detaljplan:



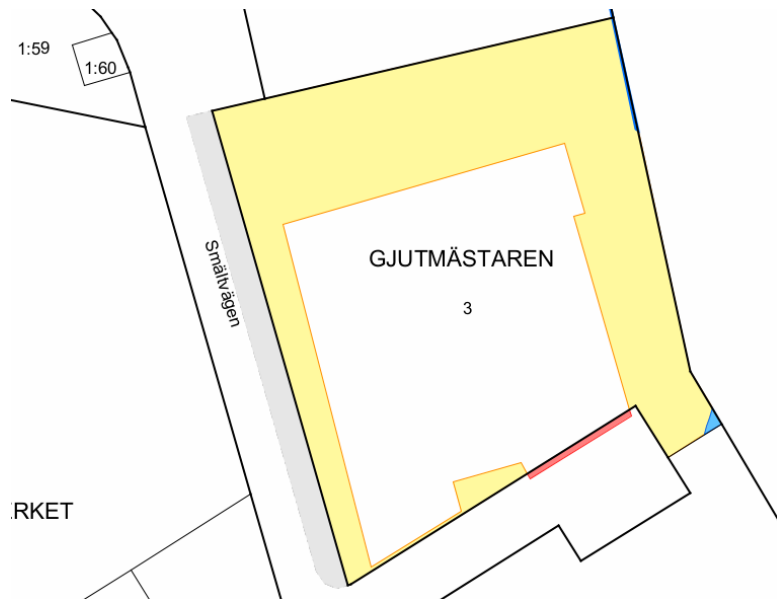
Förändringskarta över planområdets norra del:



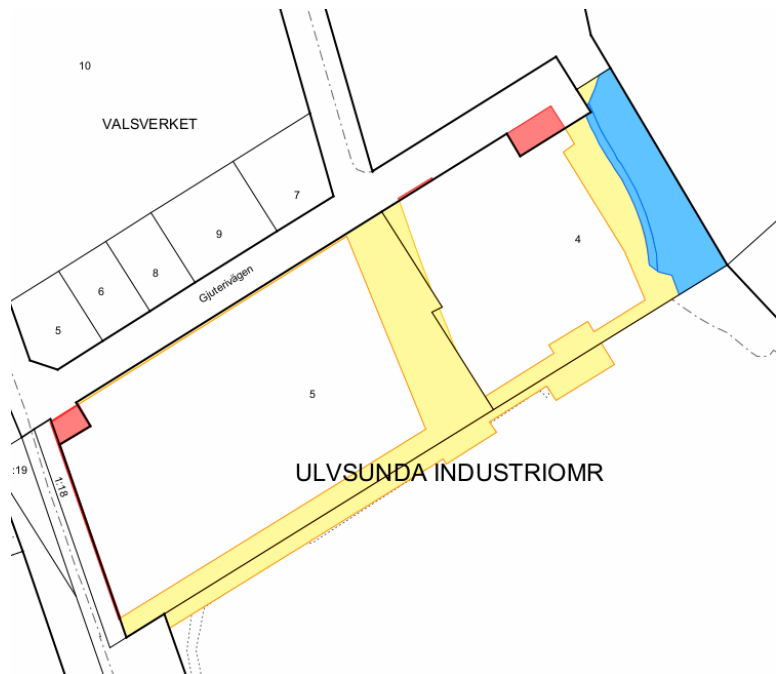
Förändringskarta över kvarteret Valsverket:



Förändringskarta över kv. Gjutmästaren 3



Förändringskarta över Gjutmästaren 4, 5 och-6



Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar föreslås inom planområdet.

Ledningsrätter

Inom planområdet förekommer inga befintliga ledningsrätter och inget behov av framtida ledningsrätter har identifierats.

Servitut

Nyttjanderätter:

Upplåtelse av mark för den del av dagvattenmagasinet som planeras under allmän platsmark kommer ske med stöd av avtal mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA). För den del som planeras på kvartersmark behövs avtal mellan berörd framtida fastighetsägare och SVOA.

Kvartersmark med ändamålet E kan bilda egna fastigheter, men detta avses inte ske inom aktuellt planområde. Upplåtelse av mark planeras istället att ske genom avtal mellan berörd ledningsägare och Stockholms stad.

Ekonomiska frågor

Staden ansvarar för genomförandet av allmän platsmark inom planområdet. De två byggaktörer som exploaterar sina egna fastigheter bekostar även delar av utbyggnaden av ny allmän platsmark enligt undertecknade föravtal, vilket även regleras i kommande exploateringsavtal.

Byggaktörerna bekostar framtagande av detaljplan enligt undertecknade planavtal. Byggaktörerna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark och som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet från kvartersmarken med undantag för de fastigheter som upplåts med tomträtt, dessa svarar staden för.

Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet. De två byggaktörer som exploaterar sina egna fastigheter bekostar även delar av utbyggnaden.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark och tomträttsavgälder. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i de överenskommelser samt exploateringsavtal som respektive byggaktör träffar med staden.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten för de fastigheter som ägs av staden. Byggaktörerna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för de delar som respektive byggaktör äger. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättning regleras i de överenskommelser samt exploateringsavtal som respektive byggaktör träffar med staden

El och tele m.m.

Staden och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyläggning av ledningar. Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet kvartersmarken med undantag för de fastigheter som upplåts med tomträtt, dessa svarar staden för.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering.

Fastighetsägaren för byggnader som ska bevaras inom planområdet (Tackjärnet 4, Valsverket 5 och 6) ansvarar för den eventuella sanering som behövs av byggnaden för att den ska bli lämplig för sitt användningsändamål i detaljplanen.

Grönkompensation

Den föreslagna exploateringen inom planområdet innebär att den totala ytan grönområden ökar genom tillskapandet av Strandparken, Bällstahamnsplanen och Vattenparken. Åtgärder för grönkompensation är därmed inte aktuell till följd av föreslagen exploatering.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande. Vid korsningen mellan Smältvägen och Masugnsvägen finns en befintlig pumpstation för spillvatten inom området som har tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen.

Dagvatten

På allmän platsmark ska allt vatten som kommer från hårdgjorda ytor ledas till LOD-anläggningar (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) i enlighet med Stockholms stads åtgärdsnivå. Det innebär att anläggningarna ska kunna ta emot en volym motsvarande 20 mm nederbörd. Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas inom fastigheten innan det enligt VA-huvudmannens anvisningar leds till dagvattenledning. I gaturum utformas LOD-anläggningar i form av skelettjordar och biofilter. I parker sker dagvattenhantering via infiltration och avledning till dagvattennät. Allt vatten inom kvartersmark ska hanteras i enlighet med Stockholms stads åtgärdsnivå. Inom planområdet planeras även för två nya dagvattenkulvertar, vilket utgör en kapacitetshöjande åtgärd i dagvattensystemet uppströms.

För att bidra till att uppnå god ekologisk och kemisk status för Mälaren-Ulvsundasjön planeras ett underjordiskt dagvattenmagasin inom planområdet enligt förslaget i det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) för Mälaren-Ulvsundasjön.

El/Tele

Planområdet kan anslutas till el- och tele/optonätet. Två nya transformatorstationer planeras inhysas inom mobilitetshuset samt i bostadskvarteret inom fastigheten Valsverket 10. Två befintliga transformatorstationer kan användas så länge som möjligt för byggström innan de ersätts av de nya stationerna.

Fjärrvärme

Till planområdet finns befintliga ledningar både från Stockholm Exergi och Norrenergi. Båda leverantörer har förmedlat att ledningarna kan förlängas för att försörja den tillkommande bebyggelsen med fjärrvärme. Val av leverantör till respektive fastighet kommer att utredas vidare i kommande systemhandlingsarbete.

Avfallshantering

För de fastigheter som ansluter till mobil sopsug ska dockningspunkt i första hand placeras inom kvartersmarken. Om detta inte är möjligt kan den placeras samordnat med växtligheten i stadens växtbäddar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen får laga kraft.