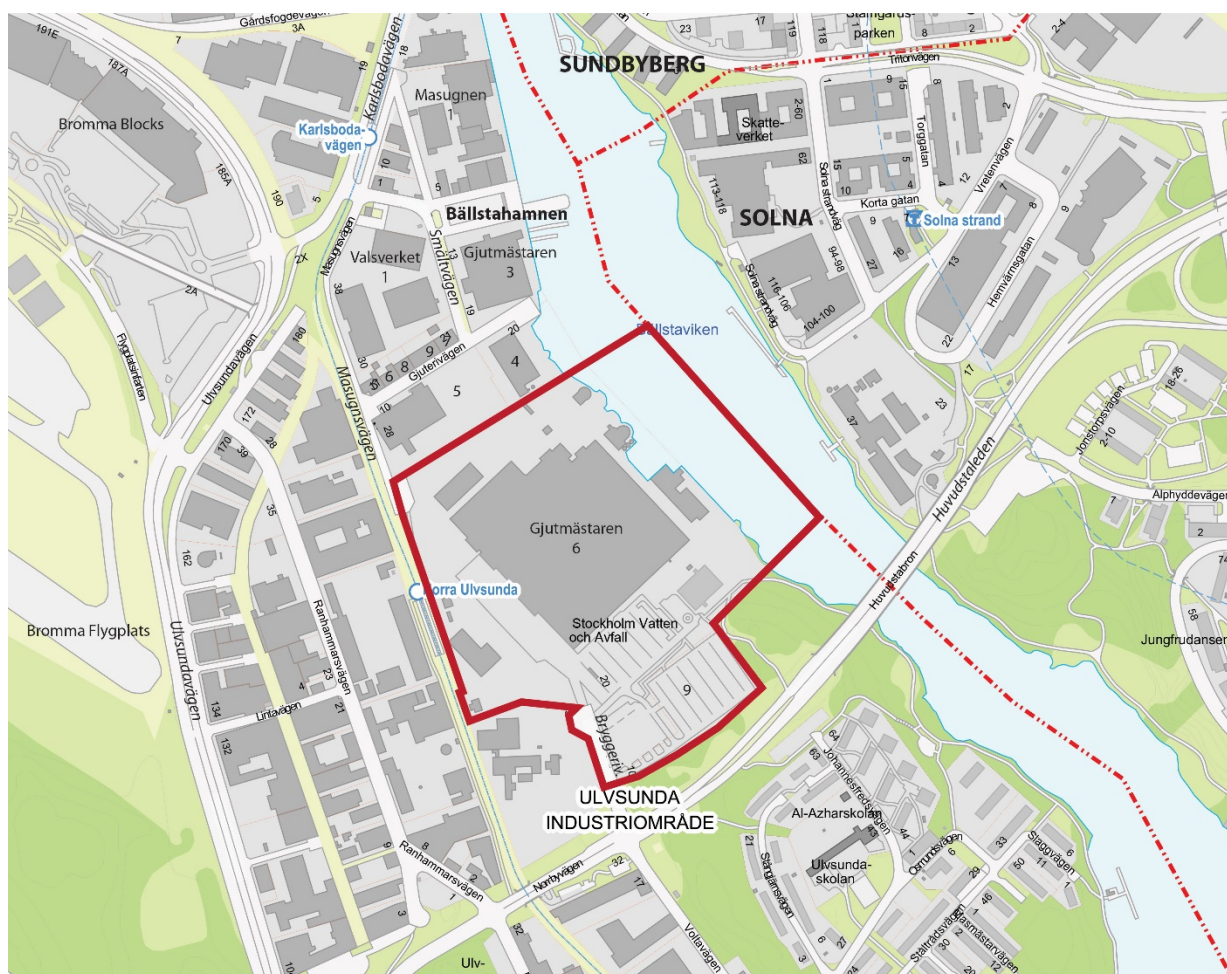


Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Gjutmästaren 6 och 9 m.fl. i stadsdelen Ulvsunda Industriområde,

S-Dp 2018-06893



Planområdet markerat med rött



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Ulvsunda industriområde är ett av stadens äldsta verksamhetsområden med stora kulturhistoriska och industrihistoriska värden. Fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 rymmer påtagliga spår från tre kulturhistoriskt intressanta skeden – förhistoriens arkeologiska lämningar, 1600-1800-talets odlingslandskap, 1800-talets kommunikationer på vatten och storbryggeriets industriella verksamhet. Att bevara och utveckla dessa värden för att skapa en stark identitet har varit en viktig förutsättning i det aktuella planarbetet.

För att omvandla det hårdgjorda industriområdet till ett attraktivt blandstadsområde föreslås en ny gatustruktur samt flera nya parker och torg. För att minska områdets barriärer föreslås även flera nya gång- och cykelkopplingar samt en ny strandpark längs Bällstaviken. Planförslaget, som innebär tät stadsbebyggelse, säkerställer goda sol- och ljusförhållandena på allmänna parker, skol- och förskolegårdar.

Planområdet har flera svåra miljötekniska utmaningar. Tidigare verksamheter har förorenat marken, varför området behöver saneras. Eftersom stora delar av området idag är hårdgjort och ingår i ett stort avrinningsområde är det även viktigt att strukturen säkerställer hanteringen av stora dagvattenmängder. P.g.a. buller från väg-, spår-, flygtrafik och verksamheter behöver detaljplanen säkerställa ljud- och dämpade sidor i vissa delar och tysta uteplatser för kommande bostäder. Bl.a. dessa frågor hanteras i en miljökonsekvensbedömning.

Detaljplanen möjliggör att stora delar av tidigare bryggeribyggnader bevaras och ges ny användning (bostäder, idrott och kultur). Detaljplanen möjliggör även ny bebyggelse med ett nytt bostadskvarter (ca 14 100 kvm BTA), fem kvarter med hotell (ca 50 100 kvm BTA) och nio kvarter med kontor (ca 109 000 kvm BTA). Planförslaget möjliggör även för en utbildning i områdets centrala del.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att planförslaget medför fler positiva än negativa konsekvenser och möjliggör en attraktiv framtida blandstadsmiljö med flera nya, strategiskt centrala funktioner i enlighet med översiktsplanens syfte. En omvandling av de östra delarna av industriområdet innebär att stadens rumsliga integration och kontinuitet ökar då Johannesfred och Mariehäll/Annedal länkas samman. Detta, tillsammans med planförslagets struktur och ett varierat innehåll för olika målgrupper och nya ekosystemtjänster, möjliggör en socialt och ekologiskt hållbar stadsdel.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med Bällsta hamns detaljplaneområde är att enligt översiktsplanens intention omvandla denna nyare del av Ulvsunda industriområde till en blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor samt att säkerställa funktioner som skola och förskolor. Den nu aktuella, första etappen av Bällsta Hamns detaljplan, Gjutmästaren 6 och 9, syftar till att tillvarata detta planområdes höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utgående från dess specifika förutsättningar till en central mötesplats i området för idrott och kultur med en gymnasieskola samt flera nya kvarter för kontor, hotell och bostäder.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL och i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Enligt den förslagna avgränsning som avstämts med Länsstyrelsen bedöms planförslaget kunna innebära betydande miljöpåverkan för följande miljö- och hälsoaspekter:

- Markföroreningar
- Hantering av vatten
- Buller
- Grönstruktur och biologisk mångfald

Tidplan

Planprojektet genomförs med utökat förfarande. Tidplanen är:

Start-Pm:	2017-12-14 (Gjutmästaren 6 & 9 + Bällsta Hamn)
Samråd:	2019-10-29 t.o.m. 2019-12-10 (sex veckor)
Redogörelse e. samråd:	Q1 2020
Granskning	Q3 2021
Godkännande Sbn	Q4 2021
Antagande Kf	Q1 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan.....	3
Inledning.....	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Riksintressen.....	8
Strandskydd	9
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	12
Natur.....	12
Geo- och markmiljötekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden och dagvatten	16
Stads- och landskapsbild	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	20
Landskap, yttre miljö, rumsbildningar och vyer	27
Offentlig service.....	31
Kommersiell service	31
Gator och trafik.....	32
Störningar och risker	34
Vision och stadsbyggnadsprinciper.....	36
Vision för Bällsta hamn.....	36
Stadsbyggnadsprinciper Bällsta Hamn	36
Planförslag	38
Syfte, innehåll och huvuddrag	38
Utgångspunkter, förhållningssätt och områdesindelning	39
Planförslaget struktur, huvuddrag och volymhantering	40
Gatustruktur, parkering och tillgänglighet.....	48
Parker och torg.....	53
Planbestämmelser.....	60
Teknisk försörjning	72
Konsekvenser	74
Undersökning om betydande miljöpåverkan	74
Markföroreningar (Betydande miljöaspekt i MKB)	74
Hantering av vatten (Betydande miljöaspekt i MKB).....	78
Miljökvalitetsnormer för vatten	81
Morfologiskt tillstånd och konnektivitet.....	81
Buller (Betydande miljöaspekt i MKB).....	82
Grönstruktur och biologisk mångfald (Betydande miljöaspekt i MKB) ...	84
Olycksrisker farligt gods (Övrig miljöaspekt i MKB)	86

Risker och störningar från tvärbanan och intilliggande verksamheter (Övrig miljöaspekt i MKB).....	87
Geoteknik och vibrationer (Övriga miljöaspekter i MKB)	87
Riksintressen	88
Strandskydd	88
Landskapsbild/stadsbild	91
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	101
Störningar och risker	107
Ljuszförhållanden och lokalklimat	107
Social hållbarhet.....	110
Barn och unga	111
Sammanvägd bedömning	112
Tidplan.....	112
Genomförande	113
Organisatoriska frågor.....	113
Verkan på befintliga detaljplaner	114
Fastighetsrättsliga frågor.....	114
Ekonomiska frågor	117
Tekniska frågor.....	118
Genomförandetid.....	118

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning samt illustrationsbilaga.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Antikvarisk konsekvensanalys. (Nyréns, 2019-06-10)
- Brandtekniskt utlåtande. (Brandkonsulten, 2019-05-03)
- Bullerutredning för detaljplan (Ramböll 2019-10-15)
- Byggmiljöinventering. (Ramböll, 2019-01-14)
- Dagvattenutredning. (Ramböll 2019-09-30)
- Förtydligande angående fornlämningar. (Länsstyrelsen, 2018-12-12)
- Innemiljöutredning inför framtida ombyggnationer. (Ramböll, 2019-06-27)
- Kulturmiljöutredning. (Nyréns, 2018-08-28, rev 2018-10-18)
- Miljösäkring av det f.d. oljebergummet. (WSP, 2019-06-14)
- MKB till detaljplan. (Ramböll, 2019-10-18)
- Naturvärdesinventering. (Ekologigruppen, 2019-09-10)
- PM Avfallshantering för samråd. (Urban Earth Consulting AB, 2019-10-16)
- PM Geoteknik. (Ramböll, 2018-12-21)
- PM, VA Bällstahamn. (SWECO, 2019-06-04, rev 2019-10-16)
- Socialt värdeskapande analys och konsekvensbeskrivning. (Ramböll, 2019-10-15)
- Trafik-PM. (Tyréns, 2019-10-10)
- Utökad miljöteknisk markundersökning. (Ramböll, 2019-06-09)
- Vindanalys. (Ramböll, 2019-06-12)
- Översiktlig analys av handels- och servicebehov. (Svefa, 2019-04-30)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning. (Ramböll, 2018-11-30)
- Översiktlig riskanalys. (Ramböll, 2019-10-10).

Övriga planeringsunderlag:

- Bällsta Hamn miljökonsekvensanalys. (Tyréns, 2018-04-27)
- Förstudie för del av Ulvsunda industriområde, del 1-3. (Sbk och Explk 2018-01-31)
- Inventering av Bällstavikens limniska miljö. (Tyréns, 2018-04-27)
- Trafikutredning – Bällsta hamn. (Iterio, 2019-10-21)
- Underlag för vattenverksamhet på Gjutmästaren 6, Ulvsunda, Stockholm. (WSP, 2011-10-31)

Medverkande

Planen är framtagen av Tua Sandberg, Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Fredrik Legeby, Tengboms. Från Exploateringskontoret har Edwin Björkefall, Agneta Schill och Abraham Rondon medverkat. Från Trafikkontoret har Victoria Herslöf medverkat. I planens miljötekniska delar har bl.a. Emma Nordling och Magnus Lindqvist deltagit.

Medverkande arkitekter i framtagandet av bebyggelseförslaget har bl.a. varit Sören Eriksson, Pär-Olof Olofsson, Philip Treutiger och Maria Mattsson från Brunnberg & Forshed Arkitekter. Landskapsarkitekterna Jesper Fornander och Bengt Isling från Nyréns har tagit fram förslag och illustrationer för planens parker och torg, medan Åsa Lilja från Tyréns tagit fram gatustruktur och -sektioner.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med Bällsta hamns detaljplaneområde är att enligt översiktsplanen omvandla denna nyare del av Ulvsunda industriområde till blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor samt att säkerställa funktioner som skola och förskolor. Den nu aktuella, första etappen av Bällsta Hamns detaljplan, Gjutmästaren 6 & 9, syftar till att tillvarata planområdets höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utgående från dess specifika förutsättningar till en central mötesplats för idrott och kultur med nya kvarter för kontor, hotell och ca 450 bostäder.

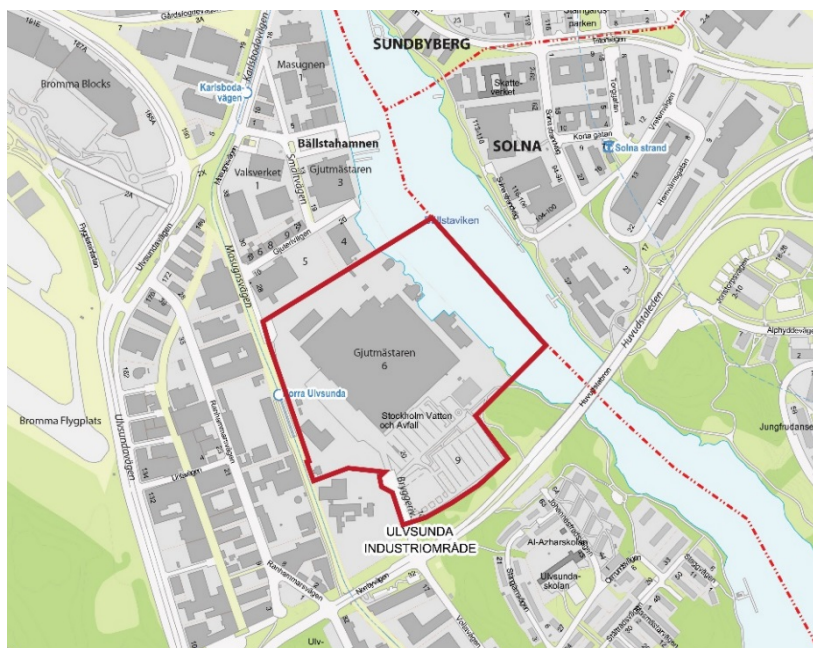
För att kunna omvandla det aktuella hårdgjorda industriområdet till ett attraktivt blandstadsområde krävs god tillgång till kvalitativa gröna ytor med rekreativa och ekologiska funktioner både på allmän platsmark och på kvartersmark. Förutom tillkommande bebyggelse med lokala parker och torg samt gröna stadsgator föreslås även en ny sammanhängande strandpark längs med Bällstaviken.

Syftet är att uppnå en blandstad med ett varierat innehåll av funktioner som bidrar till att området upplevs befolkat, tryggt och handelsrikt under huvuddelen av dygnet året runt. Detta förutsätter en funktionsintegrerad bebyggelse med bostäder och en stor andel service och verksamheter i entré våningarna. Parker och torg bör ges olika karaktärer för att tillgodose olika behov och åldersgrupper. Även gång- och cykelkopplingarna bedöms viktiga att stärka.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar den sydöstra delen av Ulvsunda industriområde och sträcker sig från Gjuterivägen i norr till Huvudstaleden i söder. I väster gränsar planområdet till tvärbanan och i öster sträcker sig planområdet till kommungränsen mot Solna. Kommungränsen mellan Stockholms stad och Solna stad går mitt i Bällstaviken. Planområdet omfattar ca 20 ha (200 000 kvm).

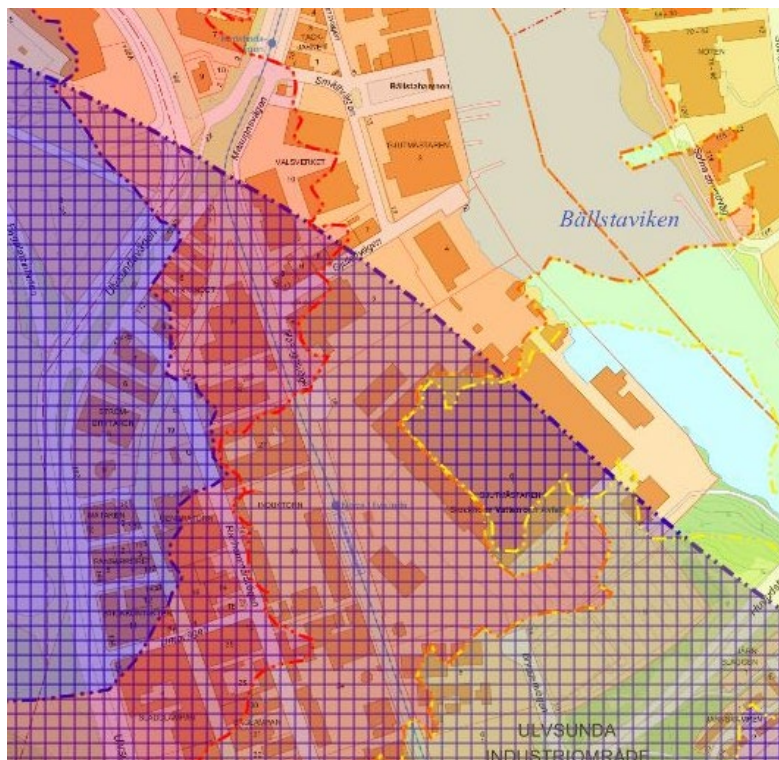


Planområdets läge och omfattning.

I planområdet ingår flera fastigheter. Fastigheten Gjutmästaren 6 ägs av Stockholm Stadshus AB genom Fastighets AB G-mästaren och fastigheten Gjutmästaren 9 ägs av Stockholms stad genom Exploateringskontoret och är upplåten med tomträtt till Stockholms Stadshus AB genom Fastighets AB G-mästaren. Fastigheterna Ulvsunda industriområde 1:20 och 1:24 ägs av Stockholms stad.

Riksintressen

Bromma flygplats är riksintresse sedan 1989. År 2015 redovisades en riksintresseprecisering som anger flygplatsens markanspråk och olika typer av influensområden. Planområdet berörs av höjdbegränsningar på 30,00-59,56 m.ö.h. (RH 2000) samt vissa restriktioner, bl.a. mot störande belysning. 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 radar påverkar totalhöjderna i området.



*Lila raster (FBN 55 dBA) visar Bromma flygplats influensområde
Streckad linje i rött visar markbullerbegränsning för bostäder.*

Bällstaviken är en del av Mälaren och omfattas av riksintresse för sjöar, 3 kap 5 §, vilket innebär att den ska skyddas från åtgärder, som kan ha en långsiktigt negativ påverkan på yrkesfisket.

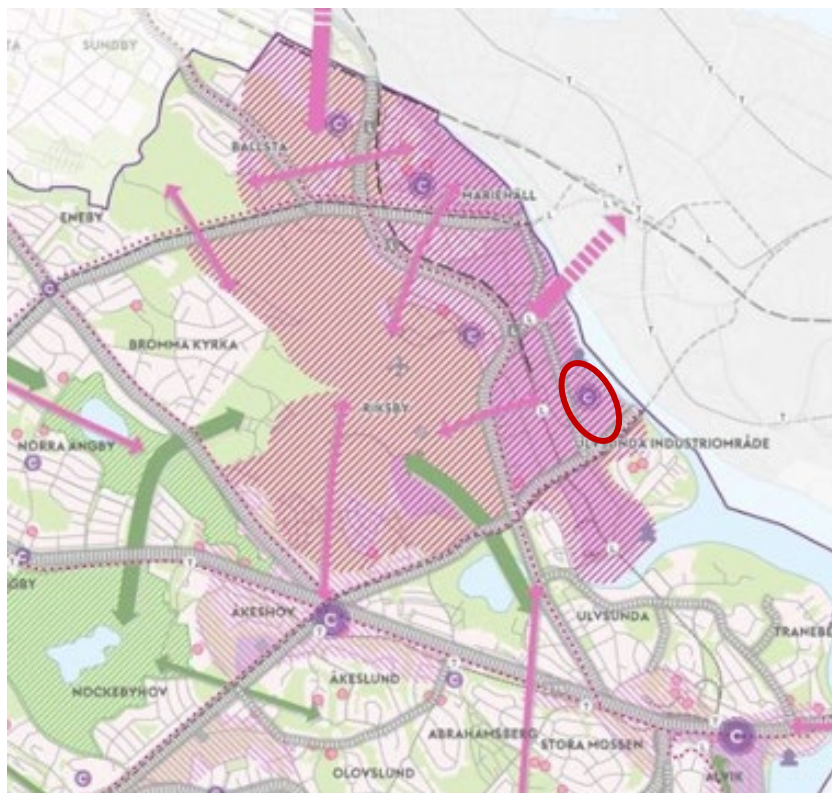
Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten. Kommunen kan pröva frågor om upphävande av strandskyddet inom ramen för detaljplaneprocessen och detta kommer att göras. För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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



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

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

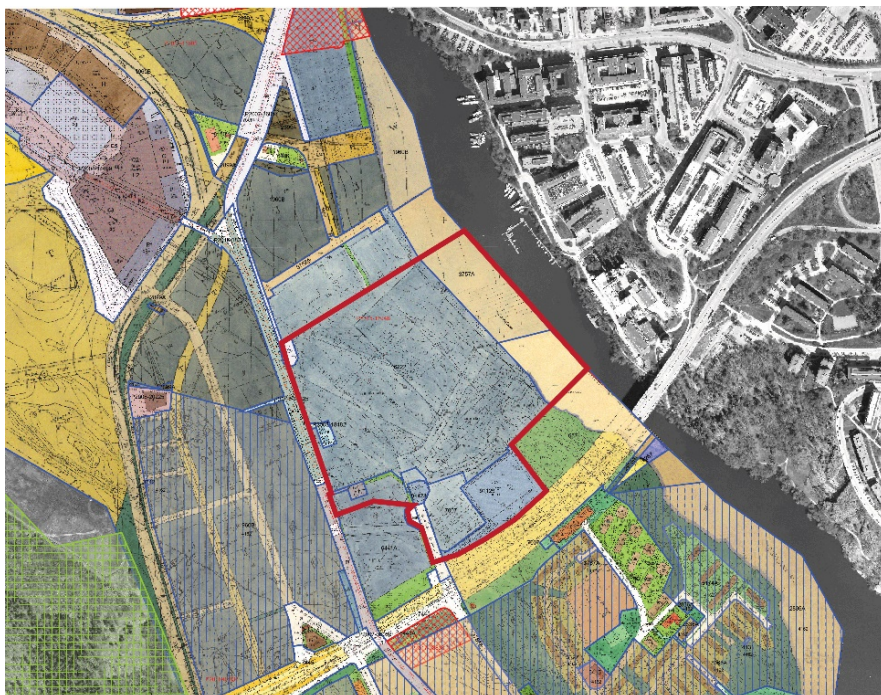
I Ulvsunda industriområde och Mariestad saknas idag skolor samt platser för kultur och idrott. Med nya bostäder behöver mark reserveras för nya förskolor och skolor. Nya mötesplatser med närservice, kultur och idrott behöver också skapas. De delar av industriområdet som påverkas av flygplatsens bullerbegränsningar kan vidareutvecklas och bidra med arbetsplatser och verksamheter.

Förstudie

Stadsbyggnadskontoret påbörjade år 2008 ett program för del av Ulvsunda industriområde som avbröts år 2012 p.g.a Bromma Flygplats riksintresseprecisering. Efter detta har Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Exploateringskontoret gjort en förstudie över Ballsta Hamnsområdet (2015-2017), som kompletterats med generella stadsbyggnadsprinciper (2017) och en miljökonsekvensanalys (2018).

Detaljplaner

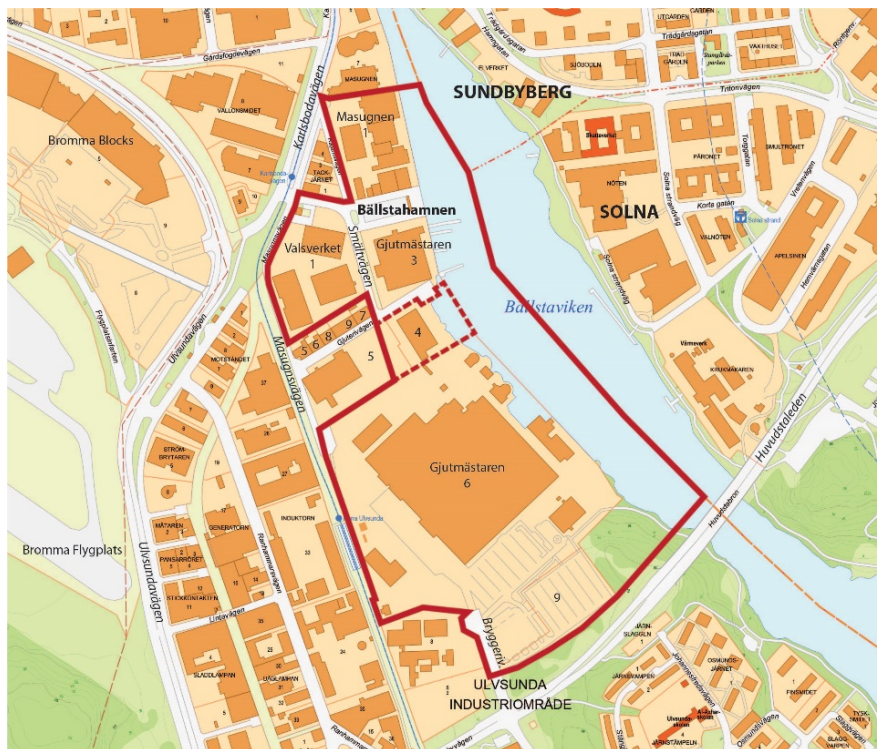
Merparten av planområdet och fastigheten Gjutmästaren 6 omfattas av stadsplan 6722 som fastställdes i juni 1967. Planen omfattar i huvudsak kvartersmark och anger industri (J) som markanvändning. Bryggerivägen i den södra delen av planområdet omfattas av stadsplan 6441A fastställd i januari 1969. Vändplatsen i änden av Bryggerivägen i söder samt den östra delen av parkeringsplatsen på fastigheten Gjutmästaren 9 omfattas av detaljplan DP 91123 som vann laga kraft i januari 1996. Den västra delen av parkeringsplatsen på fastigheten Gjutmästaren 9 omfattas av stadsplan 7007 fastställd i december 1968. Den södra halva av vattenområdet omfattas av stadsplan 6371 fastställd i juni 1964. Vändplatsen i slutet av Magnusvägen samt en mindre del av Gjutmästaren 6 i sydöst omfattas av detaljplan DP2007-36057 som vann laga kraft i oktober 2009. Teknikhusen tillhörande tvärbanan i den västra delen av planområdet omfattas av DP2016-18325 som vann laga kraft i mars 2018.



Utdrag ur planmosaiken som visar vilka detaljplaner som gäller var.

Kommunala beslut i övrigt

I november 2017 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att starta (Start-PM) planläggning av Bällsta Hamn. I Start-PM utpekade område omfattar större delen av Bällsta Hamn som utgörs av Ulvsunda industriområde öster om tvärbanan. Föreliggande detaljplan omfattar södra delen av det planområde som redovisades i Start-PM och utgör första etappen i planläggningen av Bällsta Hamn.



Planområde redovisat i Start-PM.

Markanvisning

Fastigheten Gjutmästaren 9 som ägs av Stockholms stad genom Exploateringskontoret har markanvisats till den befintliga tomträttsinnehavaren Fastighets AB G-mästaren den 13 juni 2019.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden har för sin del godkänt fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Gjutmästaren 6 & 9 den 13 juni 2019, samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner projektet genom ett inriktningsbeslut. Ärendet har ännu ej behandlats i kommunfullmäktige.

Förutsättningar

Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Marken i området är till stor del ianspråktagen för bebyggelse och markparkering. I nordost finns en gräsyta omgiven av mindre skogsområden med berg i dagen. Den dominerande naturtypen i området är skog, främst tallskog/hällmarkstallskog, blandskog, ädellövskog, triviallövskog och parkmark. Objekt med högsta naturvärde finns inte i området, men fyra objekt med högt naturvärde av naturtyperna tallskog/hällmarkstallskog, blandskog och ädellövskog har utskilts.

Det finns tre objekt med påtagligt naturvärde av naturtyperna lövträdrika skogsbryn och triviallövskog, samt fyra objekt med visst naturvärde av naturtyperna triviallövskog, blandskog och lövträdrika skogsbryn inom området. I området har även tio naturvårdsarter påträffats, bl a fyra rödlistade arter (tallticka, ekticka, ask, alm) och två signalarter (lind, blåmossa), samt två skyddsvärda träd (klass 2), en grov ask och en grov lind, och fem värdefulla träd (klass 3) som utgörs av tre ekar, en lind och en ask. De lönnar och parklindar som är planterade längs parkeringsytor i området bedöms ha lågt naturvärde.

Naturvärdesinventering (NVI)

 Inventerat område

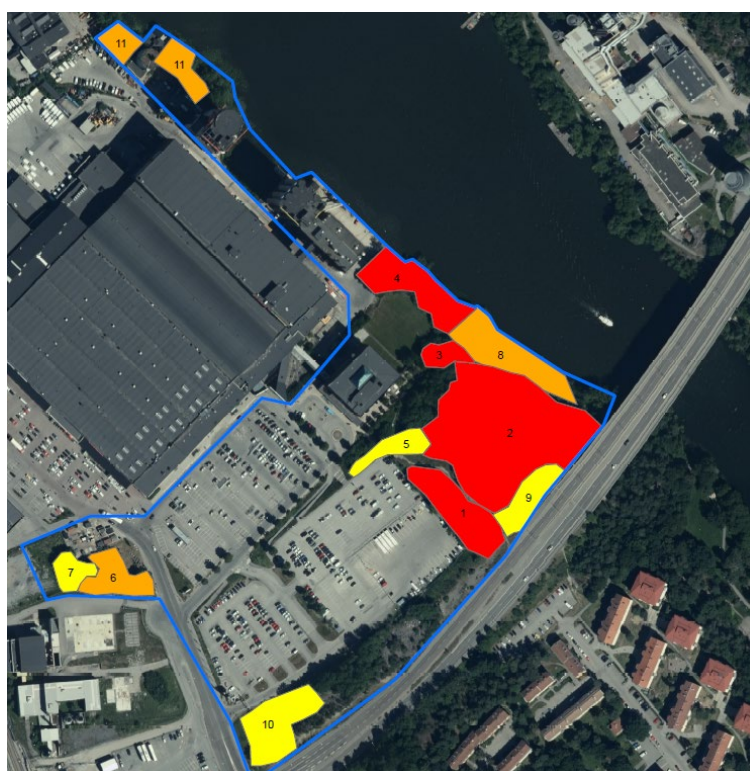
Naturvärdesklass

 Högt naturvärde - naturvärdesklass 2

 Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3

 Visst naturvärde - naturvärdesklass 4

Ortofoto 0.25, Inspire-skikt



ESBO-områden



Naturen invid Huvudsta bro och Bällstaviken utgör s.k. ESBO-områden (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden).

Geo- och markmiljötekniska förhållanden

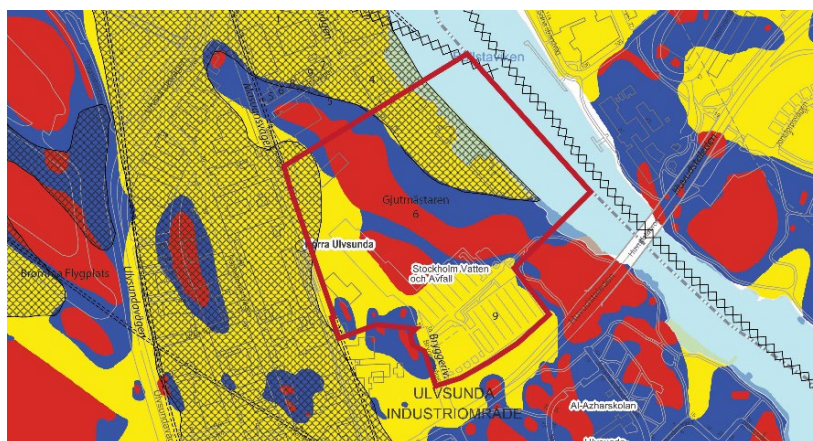
Markförhållanden

Marken i området utgörs till stor del av bebyggd mark och av asfalterade ytor. I sydost finns en öppen gräsyta intill ett mindre skogsområde kallat Broparken som gränsar till planområdet. De geotekniska förhållandena inom området utgörs generellt av fyllning på torrskorpelera ovan lera och friktionsjord vilandes på berg. I delar av området finns block och sten i fyllningen och i friktionsjorden.

Jordartskarta

Källa: Stockholms Stad

- Berg i dagen
- Morän
- Lera
- Fyllning
- X Krosszon
- == Sprickzon



Geologiska förhållanden i planområdet med omnejd.

Grundläggning befintlig bebyggelse

Befintliga konstruktioner utgörs idag av f.d. Prippsbryggeriet, där bryggeriet har omvandlats till logistiklokaler samt stormarknadsvaruhus. Befintlig byggnad är grundlagd med sulor och utbredd platta. Befintliga silosar och källare är grundlagda med betongpålar. Befintlig kaj är grundlagd med stålplåtar.

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.

Ras/skred

Stabilitetsförhållandena för obebyggd mark inom området uppvisar i två sektioner ej tillfredställande säkerhetsfaktor, vilket bedöms kräva stabilisering/pålning i samband med ombyggnation av området. För att tydligare undersöka stabilitetsförhållandena rekommenderas vidare undersökningar utföras.

Markradon

Markradon i marken eller befintliga byggnader har inte undersökts.

Markföroreningar

Inom Ulvsunda industriområde har verkstads- och tillverkningsindustri pågått sedan 1940-talet. Det gör att mark, byggnad samt grund- och ytvatten i området är belastat av förorenande ämnen.

Utbredningen av föroreningarna i befintliga byggnader på Gjutmästaren 6 visar på variation, både rumsligt och i halt. Generellt är föroreningssituationen för betonggolven i nivå med KM (*Känslig Markanvändning*) eller under för alifater, i nivå med KM eller under för aromater och i nivå med MKM (*Mindre Känslig Markanvändning*) eller under för PAH. För de identifierade föroreningarna bedöms framförallt PAH och aromater utgöra risk för spridning via luften till inomhusmiljön vid en framtida ombyggnation. Förändring av markanvändning till *Känslig Markanvändning* så som bostäder kräver fördjupad undersökning och sanering.

En separat undersökning av inomhusmiljön i befintliga byggnader har utförts. Den visar på halter av oljeföroreningar, alifater av de tyngre fraktionerna samt aromater och PAH i nivå med KM. För några av proven uppgick halten av PAH även till MKM. Utbredningen av föroreningar var ungefär i samma grad för de provtagna planen och byggnaderna.

Resultaten från luftprovtagningen visade generellt på låga halter av flyktiga organiska föreningar (VOC), flyktiga halogenerade organiska föreningar (VHOC) samt polycykliska organiska föreningar, PAH. Halterna var i alla prov utom 1 under nivåerna för RISK-inh samt RfC-inh (Naturvårdsverkets modell för förorenad mark, inhalation av ångor, ursprungligen sammanställda data av WHO).

Beträffande klorerade kolväten (alifater) visar utökad miljöteknisk markundersökning på inga halter av klorerade alifater i analyserade jordprover. Dock visar undersökningen på att klorerade kolväten finns i grundvatten i halter som överskrider riktvärdena. Undersökningen visar även på förekomst av tetra- och trikloreten i porluft, medan vinylklorid och dikloreten inte detekterats vid provtagning av porluft. De påvisade halterna underskrider riktvärdena för lågrisknivåer från WHO och är därmed så låga att de bedöms inte ha någon påverkan på människors hälsa, varken i inom- eller utomhusluften.

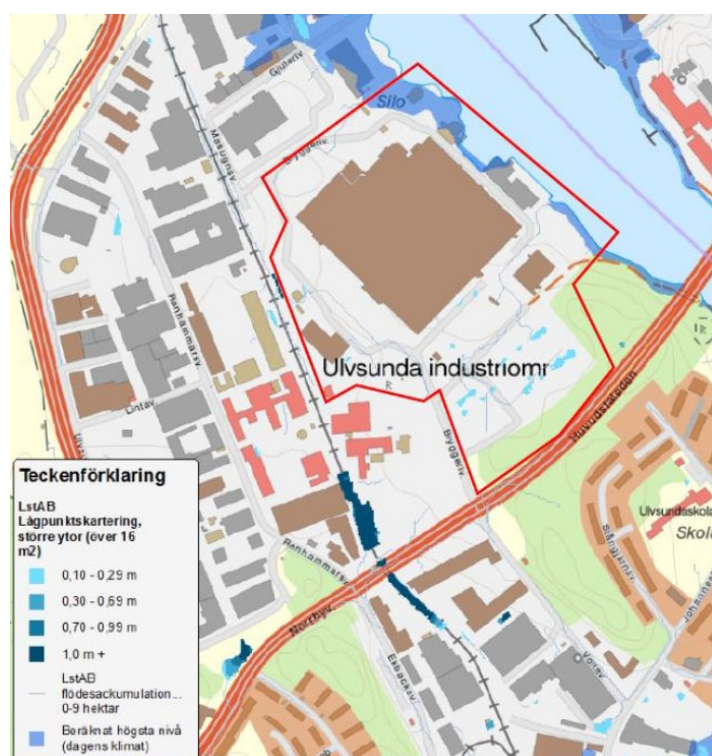
I fyllnadsmaterial under kajkonstruktionen invid Ballstaviken har höga halter av PAH, oljeföroreningar och metaller påvisats. Halterna

Längst upp i den nordöstra delen av planområdet har i en provtagningspunkt halter av kvicksilver påvisats överskridande riktvärdet för fyllnadsjord vid flerbostadshus.

Halter av metaller och tyngre alifater har påvisats utspritt i undersökningsområdet och har generellt påvisats i fyllnadsmassor. Halterna underskrider de storstadsspecifika riktvärdena för fyllnadsjord inom verksamhetsområde och flerbostadshusområde.

Översvämningssrisker

Planområdet omfattas av Länsstyrelsen i Stockholms läns kartering av områden i länet som riskerar att översvämmas vid ett så kallat beräknat högsta flöde i Mälaren. Bilden nedan är ett utdrag från karteringen, som visar att delar av planområdet belägna i närheten av strandlinjen löper risk att översvämmas vid sådana händelser.



Översikt högsta beräknade flöde samt ytor med risk för stående vatten.
Källa: Länsstyrelsen i Stockholm.

Stockholms stad har utfört en skyfallsmodellering för att redovisa särskilt utsatta områden som kan vara utsatta för risk för översvämning. Modellen är beräknad utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor och identifierat ett antal ytor som riskerar att drabbas av stående vatten vid skyfall. Tvärbanan som delvis löper längs områdets västra gräns utgör ett låglänt stråk med instängda områden där det riskerar att uppstå översvämningar vid skyfall delvis pga ytor inom planområdet.

Länsstyrelsen i Stockholm har gjort en bedömning för lägsta grundläggningsnivån för ny bebyggelse och bebyggelse av vikt för samhällsfunktionen till +2,70 m (RH2000). Gällande enstaka mindre värdefulla byggnader är lägsta grundläggningsnivån bedömd till +1,50 m (RH2000).

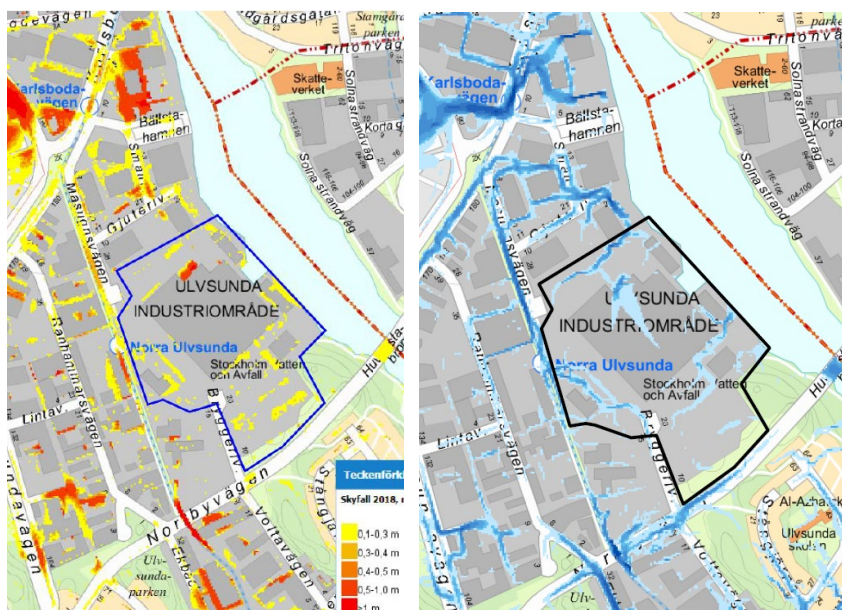


Bild fr.v. 1. Områden med risk för stående vatten vid skyfall. Utdrag ur Stockholms Stads skyfallsmodell. Källa: Stockholm Stad, Miljöbarometern. 2. Skyfallsvägar inom och omkring utredningsområdet. Utdrag ur Stockholms Stads skyfallsmodell. Källa: Stockholm Stad, Miljöbarometern.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Vattendirektivets miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas mot Bällstaviken vilken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (EU-CD:SE658229-162450). Enligt den senaste klassningen i VISS 2017-06-16 (VISS sept 2019) har

Mälaren-Ulvsundasjön *måttlig ekologisk status* och *ej god kemisk ytvattenstatus*. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status senast 2021 samt god kemisk ytvattenstatus, så snart som möjligt, med undantag för några ämnen som har tidsfrist till 2027.

Avrinning och recipienter

Utslagsgivande för Mälaren-Ulvsundasjöns sammanvägda bedömningen av ekologisk status är måttlig status för växtplankton-näringsämnespåverkan. Allmänna förhållanden (sammanvägd status för näringsämnen, ljusförhållanden (siktdjup) och förurning) har måttlig status. Av särskilda förorenande ämnen har koppar och icke-dioxinlika PCB:er måttlig status. Enligt miljökvalitetsnormen (arbetsmaterial 2017-09-06) ska *god ekologisk status uppnås till 2021*. För att klara övergödningsproblematiken behöver vidare utredning av påverkanskällor samt ytterligare åtgärder genomföras.

Den kemiska statusen i recipienten uppnår *ej god status* 2017-06-16 (VISS sept 2019). De ämnen som överskrider gränsvärden är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS, bly, antracen och tributyltenn. Halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar bedöms överskrida värdet i fisk i samtliga vattenförekomster i Sverige. Enligt miljöförvaltningen, Stockholm stad, överskrider dock halterna bromerade difenyletrar i Ulvsundasjön det svenska medelvärde vilket indikerar att det finns en lokal källa. Stadens egen provtagning visar också på för höga halter av kadmium i sediment.

Enligt miljökvalitetsnormerna ska *god kemisk status* uppnås med undantag för följande ämnen: bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar (mindre stränga krav) samt antracen, bly/blyföreningar och tributyltennföreningar (förlängd tidsfrist – tidsundantag till 2027). Enligt uppgift från miljöförvaltningen i Stockholm stad pågår ett arbete för att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för Bällstaviken/Ulvsundasjön. Åtgärdsprogrammet ska gå ut på remiss under hösten 2019. Huvudåtgärden utgörs av sanering av området i samband med genomförande av pågående planprojekt.

Dagvatten

Bällstaviken är områdets dagvattenrecipient. Infiltration av dagvatten bedöms, baserat på jordart och grundvattennivå, vara goda i områden där fyllnadsmaterialet utgörs av grovkorniga jordarter som sand och grus men mycket begränsade i områden med torrskorpelera eller ytliga grundvattennivåer.

Flertal potentiella anslutningspunkter till det kommunala ledningsnätet finns till planområdet. Utöver det kommunala nätet finns inom

planområdet även ett befintligt internt ledningsnät. Planområdet har delats in i två tekniska avrinningsområden, baserat på utlopp till recipienten, kända ledningssträckningarna och befintliga markhöjder inom fastigheten. Den största delen av området antas avvattnas norrut medan den söderliggande parkeringsytan antas avvattnas via ledningsnätet söderut.

Eftersom föroreningar har påträffats vid ett flertal punkter inom fastigheten är det inte lämpligt att infiltrera dagvatten så länge de förorenade massorna inte avlägsnats eller det säkerställts att materialet dit dagvattnet infiltrerar är rent. Dagvatten som infiltrerar genom förorenade massor riskerar att föra med sig föroreningar till grundvattnet. Dagvattenanläggningar som uppförs ovanpå potentiellt förorenade massor behöver därför göras täta.

Stads- och landskapsbild

Det gamla Prippsbryggeriet 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, också i tegel, är i egenskap av storlek och höjd, dominerande inslag i stadsbilden. Deras särpräglade roll och dominans i stadsbilden är synnerligen framträdande som en del i bebyggelsefronten i öster mot Bällstaviken, men även från väster, bl.a. från entrén in till Ulvsunda industriområde från Huvudstaleden, är dessa volymer väl synliga och byggnader som reser ovan övrig bebyggelse. Det f.d. Prippsbryggeriet bedöms ha stora stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden. Denna industrimiljö och skala samspelar också med den storskaliga bebyggelsen med bl.a. värmekraftverket och kontorskomplex på Solnasidan av Bällstaviken.

Den varierande bebyggelsestrukturen inom stadsutvecklingsområdet (*Ulvsunda industriområde är öster om Ulvsundaleden i översiktsplanen utpekad som stadsutvecklingsområde - omvandling*) upplevs som 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. Byggnaderna ligger som solitärer på respektive tomt och deras placering utgår främst från funktionella krav för respektive verksamhet. På grund av 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 ytorna mellan volymerna an-

vänds främst som upplag, köryta och parkeringsplatser. Några enstaka träd utgör annars de få gröna inslag som finns. Endast vid vatten finns något mer vegetation.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Ulvsunda industriområde

Fastigheten Gjutmästaren 6 rymmer grovt sett spår från tre kulturhistoriskt intressanta skeden – förhistorien med arkeologiska lämningar, 1600- 1800-talets odlingslandskap, 1800-talets kommunikationer på vatten och storbryggeriets industriella verksamhet. Av dessa dominerar bryggerianläggningen samtidigt som de tidigare skedena har avsatt spår som ännu idag är påtagliga och möjliga att knyta an till i den framtida utvecklingen av fastigheten.

Egendomen Ulvsunda inköptes 1904 av Stockholms stad för att bereda 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 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 det var först efter andra världskriget som den industriella etableringen tog fart på allvar.

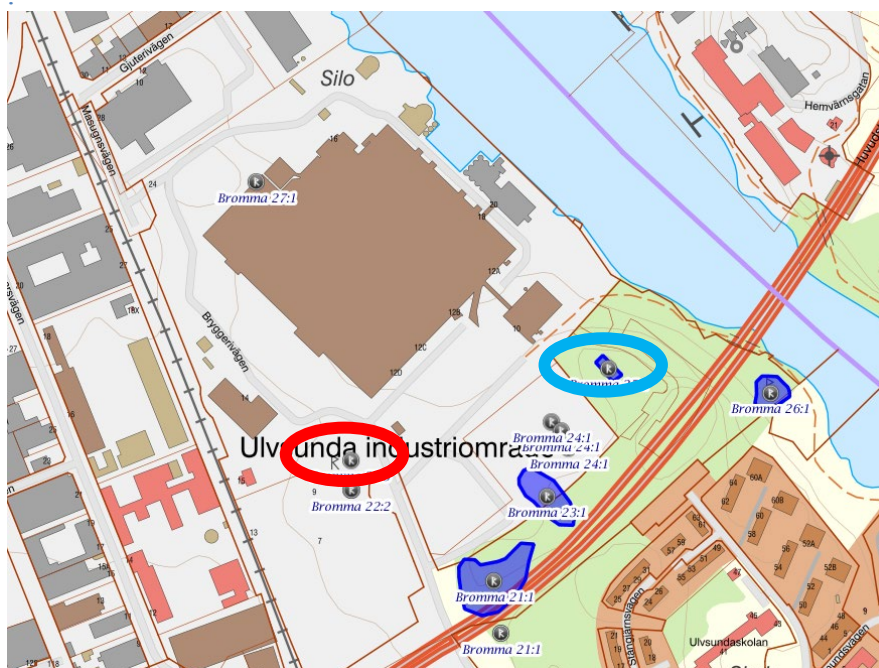
År 1937 föreslogs att Ulvsunda industriområde skulle utvidgas vilket ledde till att det befintliga industriområdet utökades för att till sist nå hela vägen ut till Bällstaviken. Det möjliggjordes av att staden i början av 1940-talet köpte gården Norrby, vars verksamhet präglade aktuellt planområde fram 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 strukturrationaliseringar och idéer om stordrift, med synnerligen stora samhällshistoriska och industrihistoriska värden. Den är även ett viktigt uttryck för Stockholms tradition som bryggeristad, med stora kontinuitetsvärden i.o.m. kopplingen till äldre anläggningar som Münchenbryggeriet.

Arkeologiska lämningar

Runstenar och andra fornminnen i närområdet vittnar om ett visst välstånd och en rik omgivning i Bromma under järnåldern, framför allt yngre järnåldern.

Inom planområdet finns idag en kulturhistorisk lämning kvar. Det är en stensättning (RAÄ Bromma 23:1) ca 6 meter i diameter. Den återfinns på fastigheten Gjutmästaren 6, nära gränsen till fastigheten Gjutmästaren 8. Stensättningen är övertorvad, igenvuxen med sly och svår att se.

Utanför planområdet i öster, på befintlig parkmark, ligger en husgrund (RAÄ Bromma 25:1) belägen på högsta punkten på berget. Ett platsbesök med okulär besiktning av objektet i april 2019 av en arkeolog tyder preliminärt på att detta kan vara ett s.k. Platåhus, en hövdingabyggnad även kallad Hallbyggnad, från 400–600 e.Kr. Om åtgärder planeras i anslutning till denna grund krävs arkeologiska åtgärder för att säkerställa dess status som fornlämning.



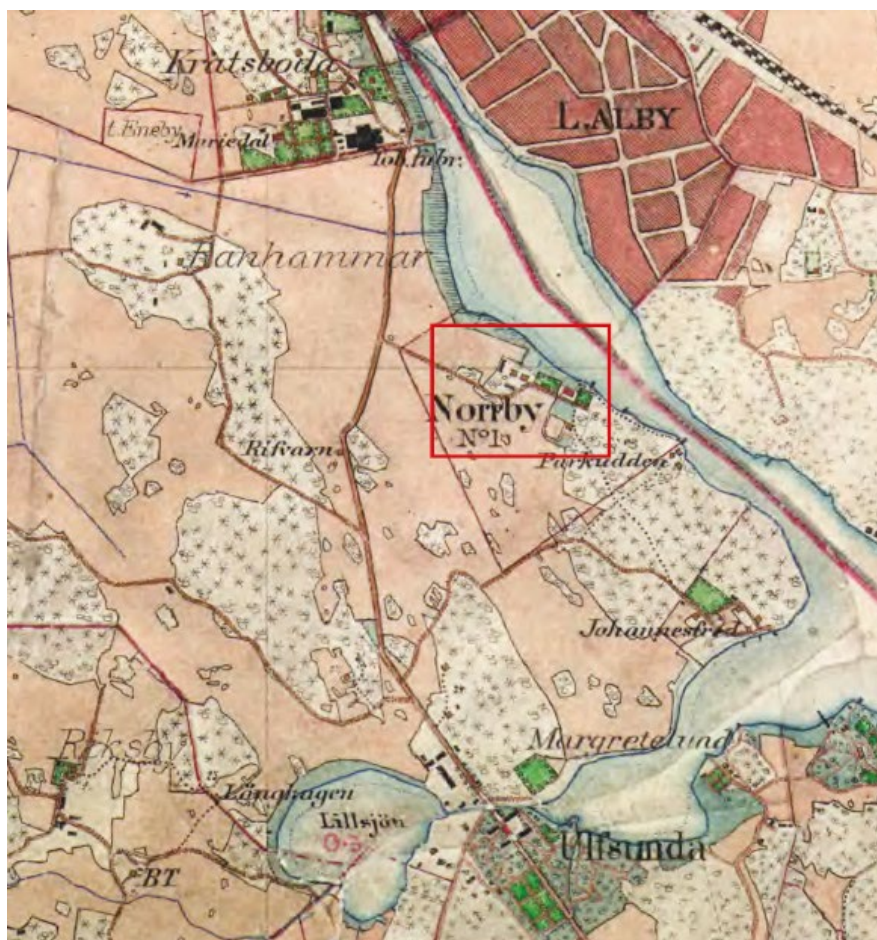
Registrerade lämningar på/ invid Gjutmästaren 6 & 9. Bevarad lämning i planområdet markerad med rött. Källa: Forsök Riksantikvarieämbetet

Påverkan på ovannämnda lämningar sker i samråd med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö. I övrigt finns inga fornlämningar att ta hänsyn till då övriga registrerade lämningar sedan tidigare undersökts och avlägsnats.

1600-1800-talets odlingslandskap

Ulvsunda är ett av de tidigast i skrift belagda ortnamnen i Stockholm. Ulvsunda slott uppfördes 1644–45 och dess ägor kom så småningom att sträcka sig 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 fram till uppförandet av Pripps bryggeri präglades markanvändningen vid planområdet av gården Norrbys verksamhet.



Häradsekonomiska kartan från 1901–1906 över nuvarande Ulvsunda.
Källa: Kulturmiljöutredning 2018, Nyréns

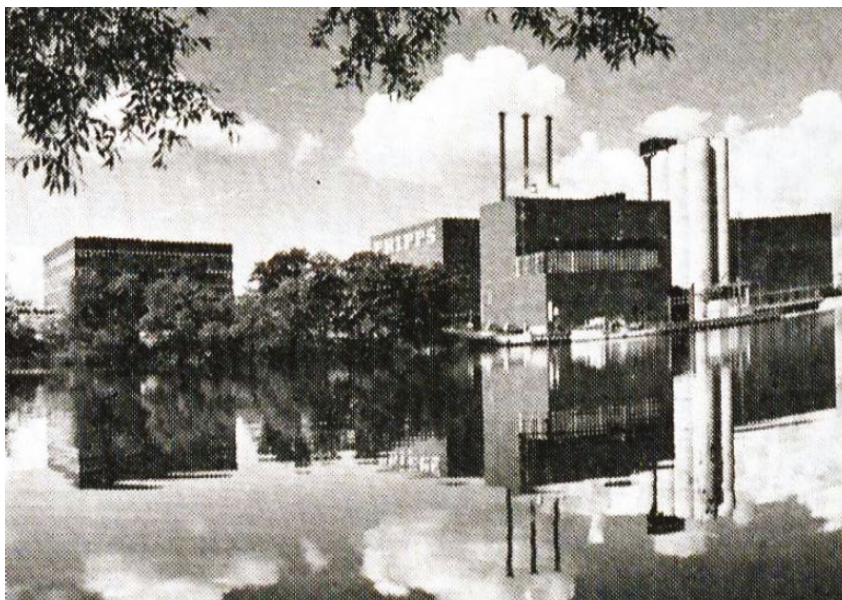
Ytterst få spår finns kvar idag från denna tid, de flesta ytor är hårdgjorda. Resterna består av en skogsbevuxen höjd vid Huvudstabron samt en långsträckt naturyta längs med Huvudstaleden. Den tidigare ångbåtsbryggan vid strandlinjen finns också bevarad.

Bebyggelse

Före detta bryggeri och läskedrycksfabriken AB Pripps Bryggerier bildades år 1964 när AB Stockholms bryggerier och AB Pripp & Lyckholm gick ihop till ett företag. Det främsta målet med fusionen var en koncentration av tillverkningen till tre stora enheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Bryggeriet i Ulvsunda var i sin helhet i drift våren 1970. För ritningarna ansvarade Anders Berg Arkitektkontor med Lars Wahlman som ansvarig. Förutom produktions- och servicebyggnader anlades här företagets

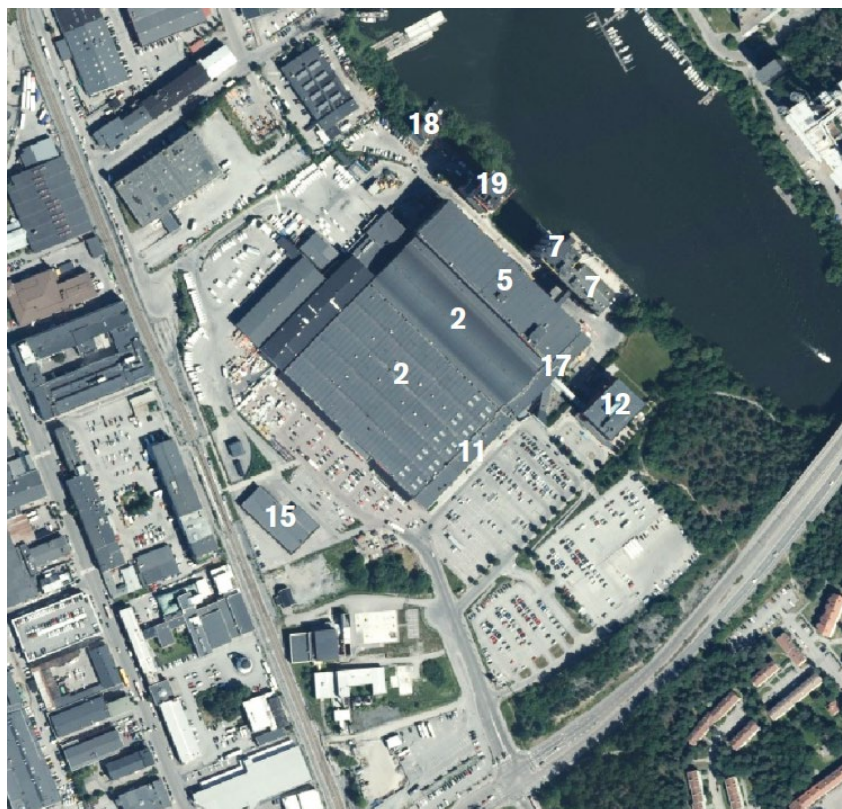
huvudkontor. Med sin våningsyta på 133 000 kvadratmeter och 1000 anställda var det en osedvanligt stor arbetsplats. Det var då norra Europas modernaste bryggeri och anläggningen inledde den industriella epoken inom svensk bryggerinäring. Anläggningen ersatte tre äldre bryggerier i Stockholms innerstad; Münchens Bryggeri, Hamburgerbryggeriet och Apotekarnes Mineralvattensfabrik.

Skalan och utformningen av fabriken är monumental, vilket tillsammans med det dramatiska läget invid Bällstaviken bidrar till mycket stora miljöskapande och stadsbildsmässiga värden. Även de arkitektoniska och arkitekturhistoriska värdena är stora.



Pripps bryggeri från andra sidan av Bällstaviken. Källa: Pripps-tidningen med flaskpost, nr 1-2 1971.

Pripps bryggeri är ett representativt, sammanhållet och välgestaltat exempel på tidens industribyggande. De successivt upptrappade byggnadskropparna är slutna och massiva, men samtidigt eleganta, med stora murskivor i brunt tegel som effektivt kontrasterar mot svepande röda fönsterband och mot delar i rå betong. Byggnaderna är ett tidigt exempel på storskaligt industribyggande med prefabricerad betongstomme och har därför även byggnadstekniskt historiska värden.



Pripps f.d. bryggeri, bebyggelsestruktur/ Kulturmiljöanalys 2019

Produktionen bedrevs huvudsakligen i brygghuset (7), mälteriet (19) och tankhuset (5). Brygghuset med anslutande silor (7) och mälteriet (19) samt utjämningsmagasinet (18) ligger närmast vattnet.

Ett steg västerut ligger den mycket stora sammanhängande byggnadskroppen som rymde det höga och långa tankhuset (5) med förbindelsegång till brygghuset och tapphallens stora rumslighet (del av 2). I den stora byggnadskroppen fanns även laboratorium (17), bryggerikontor (11) och det mycket stora lagret (del av 2). Denna byggnadskropp har en kraftfull och sammanhållen arkitektur genom konsekvent användning av tegel samt horisontella fönsterband och takfotslinjer. De platta taken förstärker kompositionens enkelhet och konsekvens och dynamiken mellan uppåtsträvande och vilande. Volymspelet i anläggningen tar sin utgångspunkt i geometrins grundformer: kuben, räbblocket och cirkeln, i cylinderform och i form av den segmentformade båge som tapphallens välvda tak tecknar.

Anläggningen innefattade ursprungligen även tre fristående byggnader. I parken mot vattnet finns den byggnad som uppfördes som Pripps huvudkontor (12), en närmast kubisk byggnadsvolym vars fönsterband ger den en indelning av horisontala linjer. Frontalt mot huvudkontoret åt väster fanns en entrébyggnad (riven) till vilken

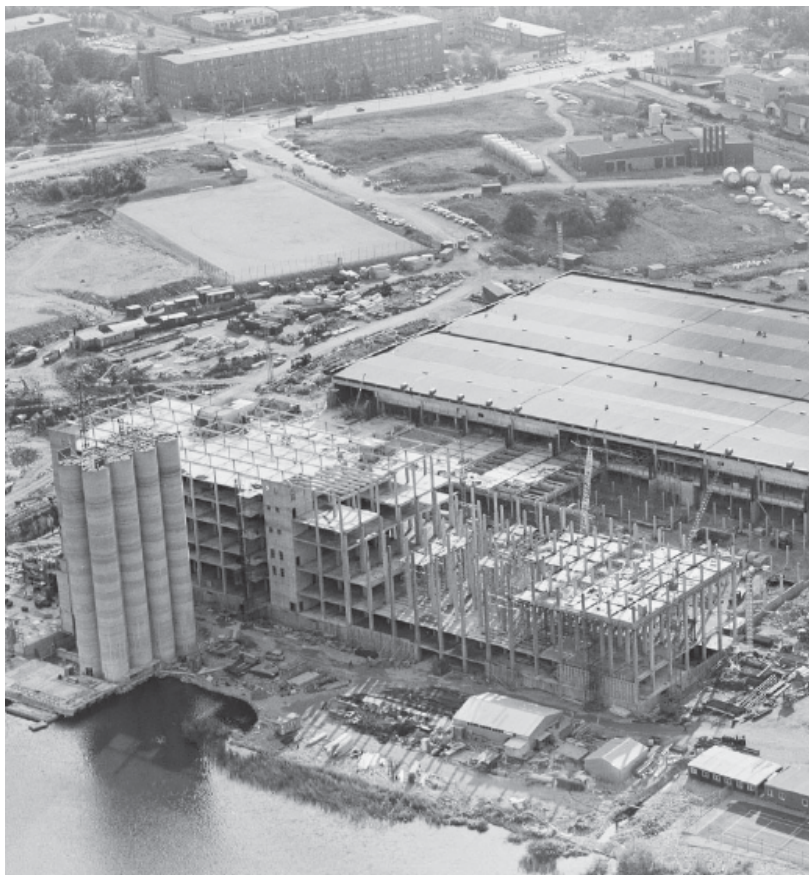
portvaktbyggnad och grind anslöt. Västerut på tomten finns verkstaden (15) som byggdes för service av Prippsåkeriets lastbilar.



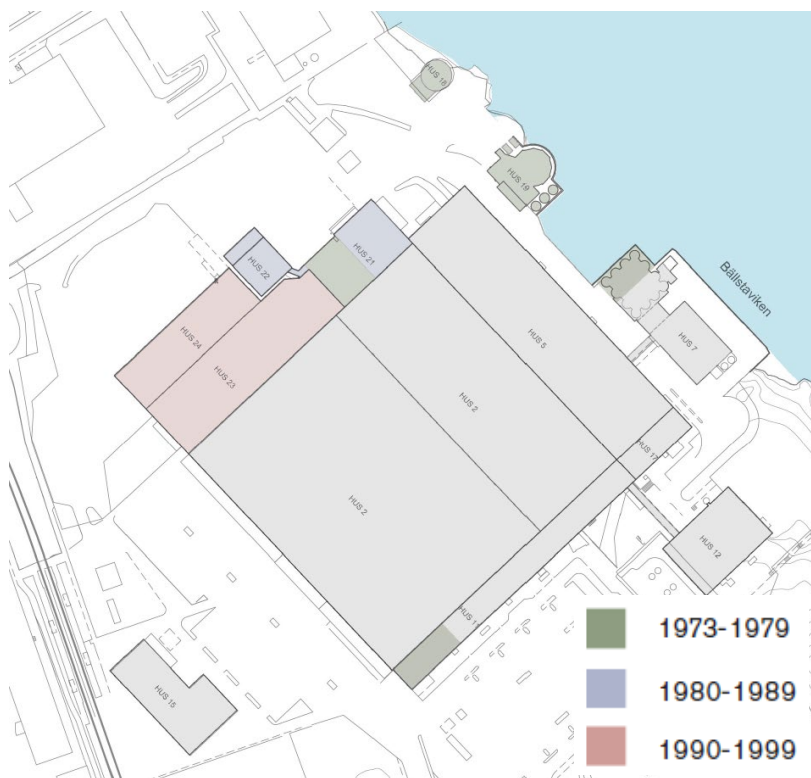
Flygbild från sydost över Pripps Bryggeri 1978.

Byggnaderna uppfördes med stommar av förtillverkad betong och ytterväggar av fasadtegel. Byggnaderna konstruerades genomgående med prefabricerade betongelement med pelare, balkar och bjälklag. Tapphallen utfördes som en fribärande bågkonstruktion med 50 meter spännvidd. På så sätt skapades ett pelarfritt och flexibelt utrymme med stora möjligheter att förändra utrustningen efter nya krav. Silobyggnaden samt trapphustornen göts på plats med glidform. I hus 5 formgjöts mellanbjälklagen i lager- och jäskällaren. Ett mörkt brunt tegel i kombination med svarta takkanter och högröda portar och fönster präglar anläggningens fasader.

Anläggningen är i huvudsak välbevarad. Några byggnader har tillkommit och ett fåtal har rivits. Även vissa fönster och entréer har förändrats. Flertalet av dessa förändringar får ses i ljuset av en intensiv och föränderlig verksamhet. På 2000-talet omvandlades större delen av anläggningen till stormarknad. I samband med detta kläddes sydvästfasaden på huvudbyggnaden in med vit plåt och mot sydöst uppfördes en entrétillbyggnad.



Flygbild från nordost som visar Prip's bryggeriet under uppförande.



Prip's f.d. bryggeribyggnaders byggår. Ursprunglig byggnad (gråfärgad).

Före detta oljebergrum inom fastighet Gjutmästaren 6. Under befintlig parkeringsplats finns ett bergrum på 13 000 m³. Bergrummet återfinns på ca 15–25 meters djup. Syftet med bergrummet var att lagra eldningsolja för uppvärmning av bryggeriets lokaler. Sedan många år tillbaka är oljebergrummet sanerat och taget ur bruk.



Bergrummets ungefärliga placering på Gjutmästaren 6. Blåa markeringar är grundvattenrörens mätplatser av förändringar i grundvattennivåer.

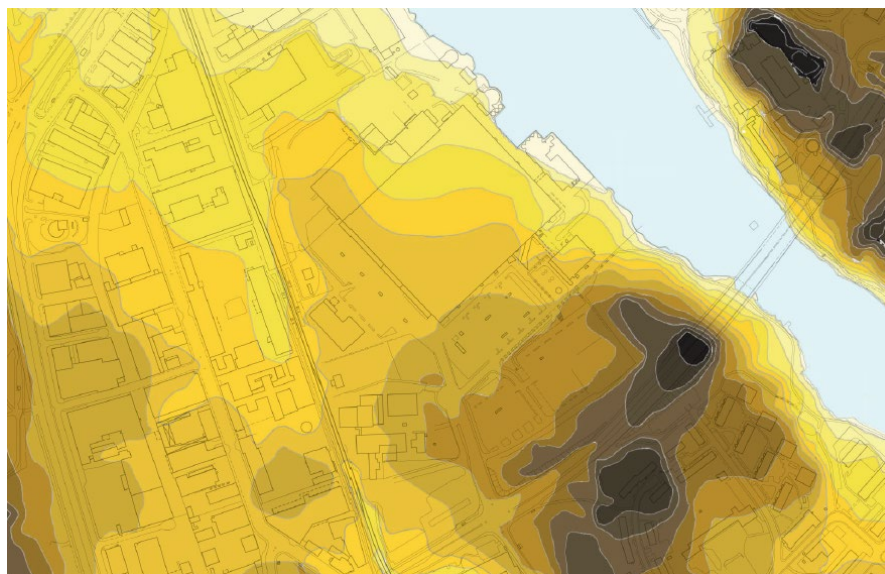
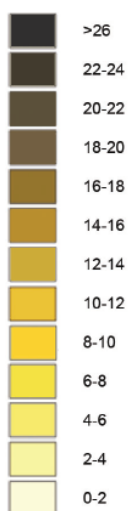
Landskap, yttre miljö, rumsbildningar och vyer

Landskapets och den yttre miljöns karaktär

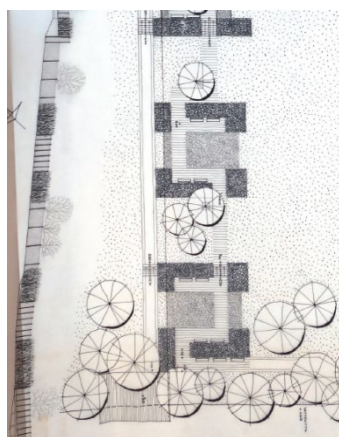
Inom planområdet varierar marknivån mellan +1 och +20 meter över havet (nollplanet). Terrängen lutar ner mot Bällstaviken där marken är som lägst. De högst belägna delarna, upp till +20 meter över nollplanet, ligger i öster mot Huvudstaleden. Direkt öster om planområdet, mellan planområdet och Huvudstabron, finns ett höjdparti från vilken bron utgår ifrån, med höjder upp till 25 meter över nollplanet. Framförallt vid Huvudstabron upplevs krosszonen vid Ulvsundasjön med branta bergpartier på båda sidorna. Höjdlinjernas nordvästliga-sydöstliga orientering vid Prippsbebyggelsen verkar fortfarande vittna om f.d. Norrby gårds orientering.

Tomtens ursprungliga topografi togs till stor del bort genom sprängning. Närmast vattnet ligger dock bryggeriet lägre. Kajen med anslutande gata som kantas av bebyggelsevolymerna är alla anpassade till den mot vattnet sluttande terrängen. Rester av kulturlandskapets topografi finns kvar dels kring den bevarade fornlämningen i väster, dels åt söder där en långsträckt bergsformation sparats.

Höjdkarta



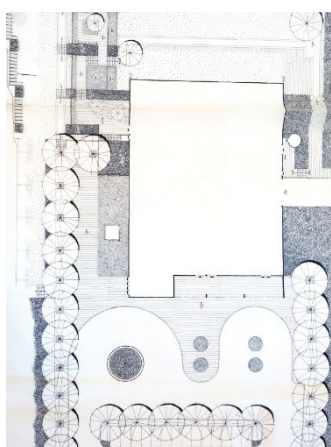
Höjdförhållanden i planområdet med omnejd.



Yttre miljö

Den yttre miljön i området har en öppen karaktär som präglas av storskaliga asfalterade logistik- och parkeringsytor kring de olika verksamheterna. Ytorna är avgränsade av den lika storskaliga bebyggelsen samt de skogbevuxna höjderna på östra och södra sidan.

När Pripps bryggerier uppfördes var all markplanering innanför avgränsningen tidstypiskt gestaltad av Gunnar Martinsson Trädgårdsarkitektkontor AB. På ritningarna angavs noga angivelser för busk- och växtplanteringar och även stålräcken, armaturer för utomhusbelysning och stängsel formgavs, se skissförslag till vänster.



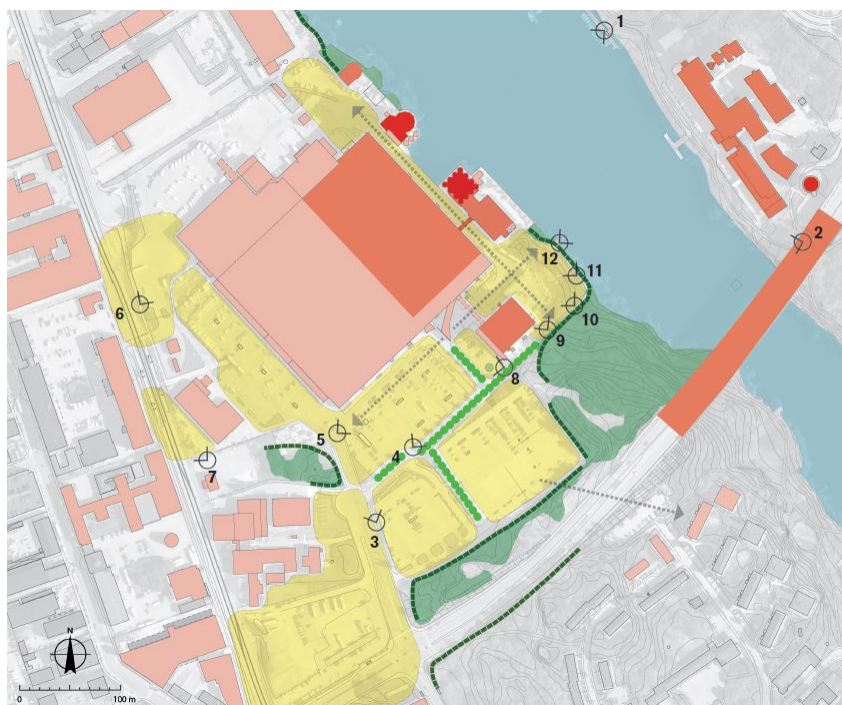
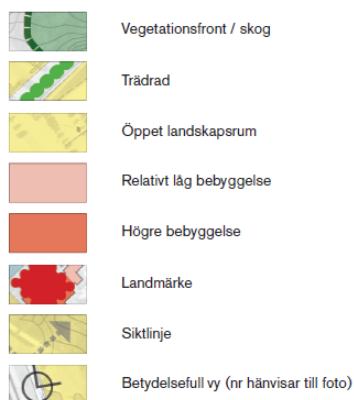
I anslutning till kontorshuset, hus 12, fick den yttre miljön en representativ karaktär som till största delen finns kvar, dock i ovårdat skick. Vid entrén anlades en plats med geometrisk utformning där en större cirkulär småstensbeklädd fontän samspelade med fyra mindre cirkulära planteringar, vilka följde årstidernas växlingar. Norr om kontorshuset anlades en kontorspark med en böljande gräsmatta vilken kontrasterar mot den bruna tegelfasadens tyngd, se skissförslag till vänster för utformning av mark och trädgårdsanläggningar.

Rumsbildningar och vyer

Kring Pripps storskaliga bebyggelse finns stora öppna ytor som är mer eller mindre tydligt avgränsade av bebyggelsens fasader, trädader eller (högre liggande) skogsmark. Framförallt södra delen av området har en öppen karaktär. Rumsbildningarna vid huvudkontoret och utmed de långa östra och norra fasaderna upplevs som tydliga och sammanhängande och gör att områdets struktur är avläsbar.

Bebyggelsen är med dess markanta placering utmed Bällstavikens strandlinje starkt miljöskapande. Detta kan upplevas bl.a. från Huvudstabron och Bällstavikens östra strand. Även på andra sidan finns markant bebyggelse med jämförbara höjder. Kombinationen av områdets bebyggelse, vegetationen och läget vid strandlinjen gör att anblicken är ett av de mest igenkännbara landmärkena i regionen.

Analyskarta rumsligheter



Analyskarta rumsliga kvaliteter och vyer. Kartans fotonummering återfinns i Kulturmiljöutredning daterad 2018-10-18. Bilder nedan är några exempel.



Vy 1



Vy 2



Vy 5



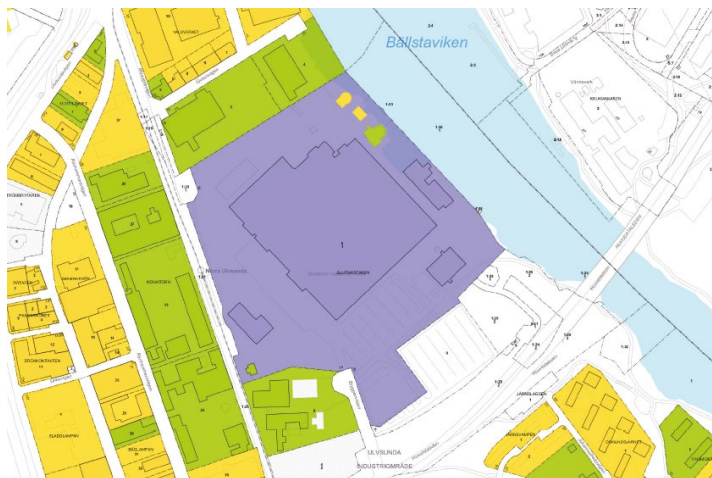
Vy 9



Vy 12

Kulturhistorisk klassificering

Större delen av Gjutmästaren 6 är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att den är en *Fastighet med bebyggelse som är synnerligen värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*. Delar av fastigheten som inte är blåmarkerad är mälteriet, utjämningsmagasinet och kylkompressorbyggnaden vilka samtliga är senare tillägg som bedömts inte vara nödvändiga för att förstå den ursprungliga processen. Mälteriet har dock grönklassats på den kulturhistoriska klassificeringskartan, vilket innebär att den bedöms ha *särskilda kulturhistoriska värden med positiv betydelse för stadsbilden*. Utjämningsmagasinet och kylkompressorbyggnaden har gulklassats på kartan, det innebär att dessa bedöms ha *positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde*.



Större delen av Gjutmästaren 6 är blåklassad av Stockholms stadsmuseum. Källa: Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Offentlig service

Skola och förskola

Närmaste grundskola (F-6) ligger i Mariehäll, ca 1,5 km norr om planområdet, här går idag ca 570 elever. I Johannesfred, ett par hundra meter sydväst om planområdet ligger Ulvsundaskolan och Lunaskolan. Ulvsundaskolan är en annexskola (F-3) som har ca 100 elever. Lunaskolan, som är en privat grund- och grundsärskola (4–9), delar lokaler med Ulvsundaskolan. Den privata grundskolan (4–9) Internationella Engelska skolan ligger ca 1,5 km väster om planområdet på andra sidan Bromma flygplats i Riksby. Det finns ett flertal förskolor i kringliggande stadsdelar.

Generellt sett råder det brist på grundskole- och förskoleplatser i stadsdelen. En omvandling av delar av Ulvsunda industriområde till en stadsdel med många nya bostäder förutsätter att det tillkommer en ny grundskola (F-9) för ca 900 elever.

Sjukvård

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

Kommersiell service

Till Bromma Blocks, som erbjuder ett omfattande utbud inom mode, sport/fritid, hus/hem, skönhet och stormarknader för dagligvaror, apotek samt Systembolag, är det ca 1 km. Planering pågår för en utbyggnad, vilket innebär att ytterligare 26 000 kvm för huvudsakligen service och kontor, tillförs dagens 55 000 kvm.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten angörs med fordonstrafik från söder via Bryggerivägen som ansluter till Norrbyvägen/Huvudstaleden. Från norr angörs fastigheten via Masugnsvägen, som via Gjuterivägen och Småltvägen ansluter till Karlsbodavägen i norr. Fastigheten består idag huvudsakligen av stora asfalterade ytor avsedda för parkering och angöring: På fastigheten saknas såväl allmänt som privat gatunät. De körbara ytorna inom fastigheten är parkerings- och logistikytor.

Biltrafik

Norrbyvägen/Huvudstaleden är en fyrfilig motorled med ca 22 000 fordon per dygn. Korsningen med Bryggerivägen och Voltavägen är signalreglerad med bussprioritering i signalen. Norrbyvägen/Huvudstaleden är en viktig huvudled i det övergripande trafiksystemet. I rusningstrafik är belastningen hög och köer uppstår.

På och intill Gjutmästaren 6 och 9 finns idag flera verksamheter som genererar tung trafik i form av varuleveranser och transporter av material. Inom Gjutmästaren 8 planeras bl.a. yrkesbutiker för VVS- och bygg som ska klara av att trafikeras av semi-trailers. Detta ställer krav på utformning av infart och korsning med Norrbyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanorna i området är få. Utmed Norrbyvägen finns gångbanor på båda sidor om vägen. Via detta stråk nås Lillsjön och Bromma i väst. Österut via Huvudstabron nås Solna och vidare norrut Sundbyberg. Längs med Bällstaviken finns fina rekreativa värden, men idag blockeras promenader längs vattnet av de inhägnade industrifastigheter som finns inom och utanför planområdet och som sträcker sig ända ned till vattnet. Även Tvärbanan samt Norrbyvägen utgör barriärer för gående. Båda trafiklederna kan endast passeras i de större signalreglerade korsningarna.

Cykelbanor saknas idag helt i planområdet. I närområdet av Gjutmästaren 6 finns två utpekade pendlingscykelstråk. Utmed Norrbyvägen sträcker sig stråket mellan Solna och Bromma och från Ulvsundavägen nås Mariehäll och Sundbyberg norrut samt Drottningholmsvägen, som leder vidare mot innerstaden söderut. Kvaliteten på pendlingsstråken varierar, breddmåttan i cykelplanen uppnås inte och på delar av sträckorna saknas separering mellan gående och cyklister. Voltavägen söder om området är utpekad som ett huvudstråk, dock saknas cykelbanor och cykling sker i blandtrafik.

Längs med Tvärbanan sträcker sig en kombinerad gång- och cykelbana. Utmed Masugnsvägen övergår cykelbanan till blandtrafik för att sedan, vid Smältvägens korsning med Karlsbodavägen, kopplas samman med gång- och cykelbanan längs Karlsbodavägen. Kopplingarna mellan de olika gång- och cykelstråken är bristfälliga vid Karlsbodavägen, här saknas gång- och cykelpassage över gatan. I höjd med Tvärbanans hållplats "Norra Ulvsunda" skiftar stråket sida om spåret för att vidare ansluta mot gång- och cykelbanan längs Norrbyvägen. Kopplingen uppfattas idag som dold då den är placerad mellan befintliga korsningar.

Parkering- bil och cykel

Idag används de delar av fastigheten som inte är bebyggda till lastnings-, lossnings- och uppställningsyta för transportfordon och parkering för anställda i samt besökare till de olika verksamheterna. Eftersom en stor del av verksamheterna är handel är en betydande del av tillgängliga ytor i söder och väster är kundparkeringsplatser. Den norra delen av fastigheten används främst för leveranser till och från verksamheterna inom fastigheten.

Sammanlagt finns idag ca 1000 parkeringsplatser för bilar i den södra delen av fastigheten. Det saknas markerade parkeringsplatser för cyklar, dessa parkeras så nära målpunkten som möjligt på tillgängliga ytor. På Gjutmästaren 9 finns idag en stor, inhägnad bussparkering.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikläget är bra med spårväg och stombusslinjer i direkt anslutning till området och närhet till tunnelbana och pendeltåg.

Intill området sträcker sig Tvärbanan med närmsta hållplatsläge vid Norra Ulvsunda. Med Tvärbanan nås viktiga knutpunkter som Sundbyberg, Liljeholmen och Alvik där byte till tunnelbanans röda respektive gröna linje kan göras. Vid planområdet sker även en utbyggnad av Tvärbanans Kistagren, som är en förlängning av spårvägen från Norra Ulvsunda via Bromma flygplats och Kista, vidare till Helenelund. Detta innebär en ökad turtäthet på spårvägen vid Gjutmästaren 6. Tvärbanan kopplar samman med pendeltågens stationer vid Sundbyberg, Årstaberg och i framtiden även Helenelund.

Stombuss 176 och 177 trafikerar sträckan Mörby station-Danderyds sjukhus-Solna-Brommaplan-Ekerö C-Svanhagen-Stenhamra och stannar längs Norrbyvägen i anslutning till planområdet. I högtrafik kör linjerna i 10-minuterstrafik. Utöver stombuss trafikeras även hållplatserna av lokalbusslinje 110 som trafikerar sträckan Alvik-Bromma flygplats. I högtrafik kör linjen i 30-minuterstrafik.

Möjligheten att nå tunnelbanans blå linje och pendeltåg i Sundbyberg centrum är även god. Dessa finns på ca 1,5 km avstånd och kan nås på 5 min med cykel eller genom 10–15 minuters promenad. Närmaste tunnelbanestation Solna Strand ligger på ca 1,2 km promenadavstånd från planområdet och nås via Huvudstabron.



Tillgänglighet

Planområdet har stora nivåskillnader på ca 20 meter från den upphöjda parkeringen i söder ned till kajen. De interna gatorna och ytorna för angöring och parkering har på flera ställen lutningar som överstiger stadens riktlinjer.

Störningar och risker

Föroreningar i mark och byggnader

Inom industriell bryggeriverksamhet förekommer användning av kemikalier, främst för rengöring och desinficering av processinstallationer, men även för underhåll av maskiner, smörjning av processutrustning m.m. I teknikutrymmen har det funnits en panncentral för produktion av värme, kylanläggningar, transformatorstation och ställverk, undercentraler för el och ventilation. Inom fastigheten har

det även förekommit verkstäder för service och underhåll av maskiner och processinstallationer. Efter bryggeriverksamhetens upphörande har byggnaderna upplåtits till annan verksamhet såsom dagligvaruhandel, motorverkstäder, verkstadsindustri, finsnickeri, kontor, upplevelseverksamhet m.m.

Föroreningar från bryggeriverksamheten bedöms framförallt utgöras av olika typer av processkemikalier såsom lut, svavelsyra, desinfektionsmedel och liknande kemikalier. Bryggeriverksamheten bedöms också kunna ha förorenat byggnaderna med olika typer av petroleumprodukter, framförallt smörj- och hydrauliska oljor, men också olika typer av verkstadskemikalier såsom avfettningsmedel m.m. I pannrum bedöms även risk för PAH och tungmetaller från eldning finnas. Efterkommande verksamheter såsom motorverkstäder, finsnickeri, service av arbetsmaskiner etc. bedöms också kunnat förorena byggnaderna med olika typer av petroleumprodukter såsom oljor, drivmedel, lösningsmedel, tvätt och rengöringsprodukter, färg och lack m.m. Övriga verksamheter (dagligvaruhandel, upplevelseverksamheter etc.) bedöms ej utgöra risk för föroreningar.

Se Geo- och Markmiljötekniska förhållanden, Markföroreningar sid 15 för sammanfattning av genomförd markmiljöundersökning.

Luft, lukt

Luftkvaliteten i Ulvsunda industriområde bedöms vara god. För utsläppsåret 2015 låg värdena för PM₁₀ årsmedelhalt (partiklar under 10 mikrometer) och NO₂ årsmedelhalt (Kvävedioxid) på 10–15 ug/m³ för båda dessa. Miljökvalitetsnormen som ska klaras för PM₁₀ är 15 ug/m³ och för NO₂ 20 ug/m³. Det bedöms inte bedrivas verksamheter i Ulvsunda industriområde som skulle orsaka störningar i form av lukt.

Buller

Planområdet är utsatt för väg-, spår- och flygtrafikbuller som verksamhetsbuller från närliggande verksamheter och Bromma flygplats.

Buller från biltrafik kommer idag främst från Ulvsundaleden och Huvudstaleden. Idag finns ingen genomfartstrafik för bilar på fastigheten. Väster om planområdet passerar Tvärbanan vilken också orsakar visst buller. Bromma flygplats som ligger ca 1 km väster om planområdet orsakar såväl flygbuller, när flygplanen är i luften, som verksamhetsbuller, när flygplanen taxar eller annat arbete på marken utförs, t.ex. snöröjning, avisning eller motortester. På andra sidan Bällstaviken ligger Solnaverket, en fjärrvärmeanläggning, vilken också orsakar verksamhetsbuller.

Farligt gods

Det aktuella planområdets risk kopplade till transport av farligt gods (främst fordonsbränsle) på Norrbyvägen har bedömts vara mycket liten. Dels är transportomfattningen relativt liten, dels är vägens trafik-tekniska standard relativt hög med beaktande av rådande hastighets-begränsning. Även om en olycka skulle ske är förhållandena sådana att det inte finns skäl att anta att risken för olycka med farligt gods skulle överstiga den nivå som samhället kan acceptera.

Spårtrafik

Planpassagen över Tvärbanan bedöms utgöra det mest specifika risk-inslaget där oskyddade trafikanter rör sig frekvent.

Flygtrafik

Riskbidraget till planområdet avseende flygtrafiken till och från Bromma Fpl ligger med god marginal inom samhällets toleransnivå. En tredjepartsutredning genomförd av National Aero Space Laboratory (NLR) anger att den redan låga risknivån succesivt förväntas minska fram till år 2038.

Farlig verksamhet

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

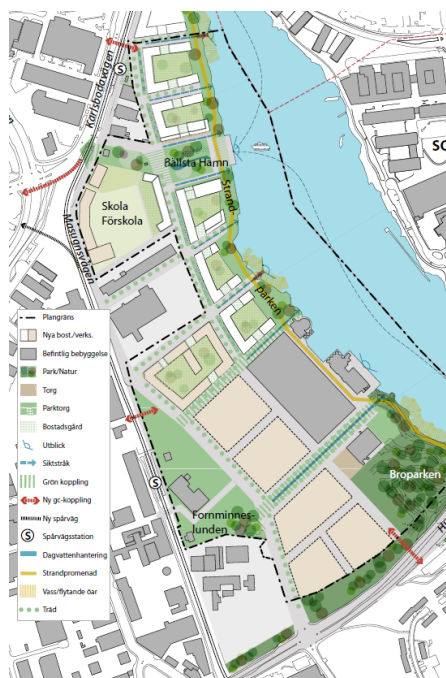
Vision och stadsbyggnadsprinciper

Vision för Bällsta hamn

Visionen är att omvandla detta hårdgjorda industriområde till ett attraktivt blandstadsområde, med god tillgång till kvalitativa gröna ytor samt rekreativa och ekologiska funktioner på såväl kvartersmark som allmän platsmark. Målsättningen är även att skapa en blandstad med ett varierat innehåll av funktioner som bidrar till att området upplevs befolkat, tryggt och händelserikt större delen av dygnet, året runt. Då området är isolerat är det viktigt att med nya gator och gång- och cykelvägar överbrygga befintliga barriärer till kringliggande områden. En ny strandpark med promenad tillgängliggör och kopplar ihop stadsdelen med omgivande bebyggelse på båda sidor om Bällstaviken.

Stadsbyggnadsprinciper Bällsta Hamn

De stadsbyggnadsprinciper som arbetats fram för Bällsta hamns planläggning har kortfattat redovisats i detaljplanens Start-PM: Strukturen i förslaget bygger på en tydlig kvartersindelning. Bostadskvarteren är slutna mot bullerkällorna vid Bromma Flygplats samt



Strukturskiss, Start-Pm dec 2017

Ulvsundavägen och öppna ut mot Bällstaviken för att gynna ljusinsläpp med kvällssol och luftighet mot Strandparken samt bidra till siktlinjer mot vattenrummet. Kvarteren föreslås få öppningar i nord-sydlig riktning för att bidra till ljusinsläpp på gårdarna och siktlinjer mellan gård och gata. Bebyggelseskalan samspelar med anslutande bebyggelse på båda sidor om Bällstaviken.

Bebyggelsens skala föreslås trappa upp från högst sex våningar vid strandpromenaden till en basskala vid Smältvägen på åtta våningar, vilket ansluter till omgivande och planerad bebyggelse vid Karlsbodavägen. Skalan längs Karlsbodavägen-Smältvägen bedöms kunna kompletteras med högre byggnadsdelar på totalt nio-tio våningar för att markera viktiga platser, som exempelvis kvartershörn, samt skapa en rytm och djupverkan i stadssilhuetten.

För att minska den upplevda skalan från gatu- och parkrummen föreslås bebyggelsen delas in i en tydlig entrévåning, mellandel och takvåning, där den översta våningen generellt dras in från fasadliv. Takterrasser kompletterar bostadsgårdarna och skapar vistelsezoner med utblickar samt goda sollägen. Genom att taken och fasaderna ges olika djupverkan och uttryck skapas ett varierat taklandskap. Syftet är att skapa variation i volymhantering och utformning.

Våningshöjden i entrévåningarna ska möjliggöra etablering av verksamheter. Entrévåningar och entrépartier bör ges en avvikande gestaltning för att tydligt markera byggnadens sockel och entréer. I anslutning till entréer föreslås fasta utvändiga sittplatser för att stärka samhörigheten med gatan.

Balkonger och utkragande delar föreslås huvudsakligen placeras mot gård och i mindre utsträckning mot allmän plats, 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. det exponerade läget.

Av den befintliga bebyggelsen föreslås delar av f.d. Pripps bryggeri på Gjutmästaren 6 bevaras som ett centrum för idrott och kultur eftersom detta är en stor brist i hela Mariehäll och Ulvsunda idag. Resterande delar av fastigheten föreslås byggas med bostäder där så är möjligt, kontor och övriga verksamheter.

Planförslag

Syfte, innehåll och huvuddrag

Syftet med detaljplaneringen i Bällsta hamn är att enligt översiktsplanen omvandla denna del av Ulvsunda industriområde till blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor samt att säkerställa funktioner som skola och förskolor. Den nu aktuella, första etappen av Bällsta Hamns planläggning, detaljplanen för Gjutmästaren 6 och 9, syftar till att tillvarata planområdets höga kulturhistoriska värden. Planen syftar även till att, utgående från dess specifika förutsättningar, utveckla området till en central mötesplats för idrott och kultur samt utbildning, med flera nya kvarter för kontor, hotell och ca 450 bostäder.

Eftersom stora delar av planområdet är både hårdgjort och ingår i ett stort avrinningsområde, omfattande delar av Bromma Flygplats samt Bromma-Riksbyområdet, är det viktigt att strukturen säkerställer hanteringen av stora mängder dagvatten. P.g.a. tidigare industriverksamheter är marken förorenad, varför marken behöver saneras och anpassas till föreslagen markanvändning. Då bullerproblematiken med trafik-, flyg- mark- och verksamhetsbuller är mycket komplex, , behöver strukturen likaså säkerställa tysta gårdar/uterum samt ljud-dämpad sida för kommande bostadsbebyggelse.

För att kunna omvandla det hårdgjorda industriområdet till ett attraktivt blandstadsområde krävs god tillgång till kvalitativa gröna ytor med rekreativa och ekologiska funktioner. I detaljplanen föreslås därför nya parker och en grönstruktur med ekosystemtjänster för att uppnå en ekologiskt och socialt hållbar stadsdel. Förutom tillkommande bebyggelse med lokala parker och torg samt gröna stadsgator föreslås även en ny sammanhängande strandpark längs med Bällstaviken. I den täta staden är det även viktigt att säkerställa goda sol-ljusförhållanden på parker, bostadsgårdar, utbildnings- och förskolegårdar samt i lägenheter.

För att uppnå en blandstad med ett varierat innehåll av funktioner som bidrar till att området upplevs befolkat, tryggt och händelserikt under huvuddelen av dygnet, året runt, krävs en funktionsintegrerad bebyggelse med bostäder och en stor andel service och verksamheter i entréväningarna. Parker och torg föreslås få olika karaktärer för att tillgodose olika behov och åldersgrupper. Även gång- och cykelkopplingarna behöver förbättras.

Utgångspunkter, förhållningssätt och områdesindelning

Grunden i strukturen utgår från platsens historik och det f.d. bryggeriets höga kulturhistoriska värden, vilket medför att en stor del av både bebyggelsen och kulturhistoriskt värdefulla landskapsdelar avses bevaras och förtydligas. En annan viktig utgångspunkt är att skapa nya gator, gång- och cykelvägar för att tillgängliggöra ny bebyggelse, förstärka kopplingarna till områdets entréer och omkringliggande områden samt öka orienterbarheten i det storskaliga och idag relativt instängda verksamhetsområdet. Omvandlingen från industriområde till blandstad medför ett stort behov av nya parker och torg, liksom rekreationsområden vid vattnet.

Förhållningssättet till Bromma Flygplats utgår ifrån att den nya strukturen med gator, torg och parker ska fungera även vid en eventuellt framtida omvandling av en del av byggnaderna innanför bullerkurvan till bostäder. De allmänna platserna dimensioneras för att klara ett stort antal människor, såväl boende som besökare. Både Strandparken och idrottscentret bedöms bli attraktiva rekreationsområden både för Bromma Flygplatsområde, Mariehäll och Riksby. Byggnadernas funktionsindelning görs så bred som möjlig för att möjliggöra flexibilitet över tid i de storskaliga byggnaderna. För att säkra en långsiktigt hållbar användning, behöver byggnadernas utformningskvaliteter motsvara tätbebyggd innerstadsmiljö, med ett tydligt förhållningssätt till platsens olika kulturhistoriska värden.

Strukturen i de centrala delarna utgår från Prippts f.d. bryggeri som förblir områdets huvudbyggnad, både ur kulturhistoriskt, stadsbildsmässigt och funktionellt hänseende. Detta kräver att både strukturen och bebyggelseskalan stödjer det f.d. bryggeriet som områdets landmärke och den dominerande bebyggelseskalan. Det f.d. bryggeriets strikt geometriska bebyggelse återspeglas i strukturen på båda sidor om den centrala Aktivitetsparken. Mot norr och söder är strukturen vinklad för att möjliggöra nya kopplingar och siktlinjer.

Området har hanterats i fyra olika delområden p.g.a. deras olika förutsättningar och karaktärer. Indelningen framgår enligt kartan nedan:

1. Prippts bevarade byggnader med silos och aktivitetspark
2. Kontor/skola samt hotell vid Norra Ulvsunda hållplats
3. Kontorsdel med hotell och restaurangkvarter
4. Hotell- och kontorsdel med bostadskvarter i norr



Planförslagets struktur, huvuddrag och volymhantering

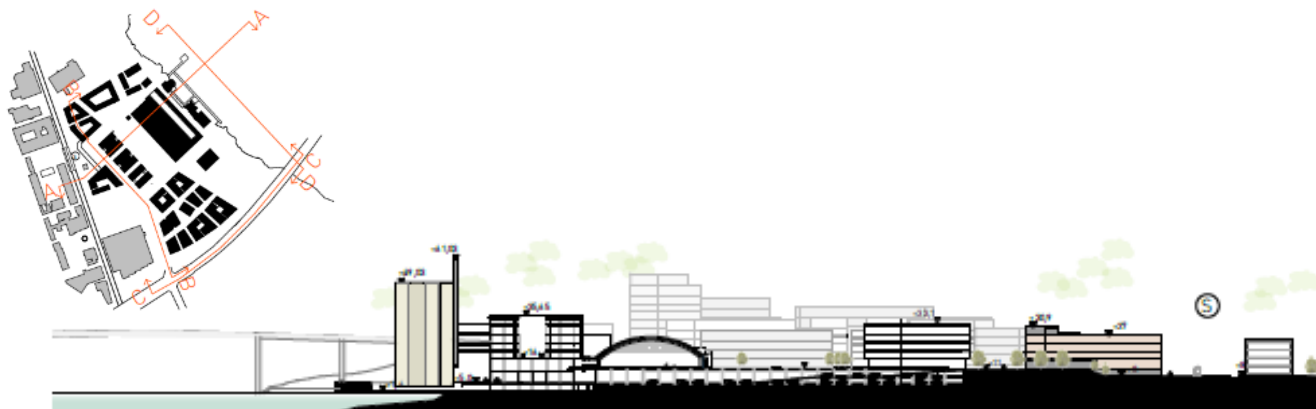


Övergripande struktur och samband

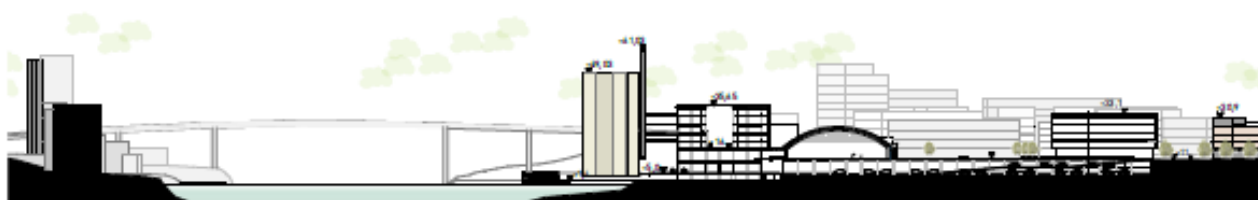
Planstrukturen utgår från f.d. Prippsbryggeriets höga kulturhistoriska värden, vilket medför att flertalet av de befintliga byggnaderna bevaras. I söder (till höger i bild) vinklas strukturen för att möjliggöra kopplingar mot Johannesfred via en ny gc-tunnel samt via Norrbyvägen. Här skapas en ny stadsfront både mot Huvudstaleden och Bryggerivägen.

I norr (till vänster i bild) vinklas strukturen mot Gjöterivägen varvid Bryggerivägen kopplas samman med Smältvägen, vilken blir områdets lokala huvudgata. Flera nya tvärkopplingar tillskapas, bl.a. från Tvärbanans planerade övergångar mot Bällstaviken och Strandparken, liksom gena kopplingar i och genom området i övrigt. Siktlinjer genom den befintliga, storskaliga strukturen möjliggörs då befintlig lagerdel rivs och ersätts av en aktivitetspark.

Nya allmänna parker och torg med olika karaktär tillskapas. Prippstorget utgör områdets entréplats vid Bryggerivägen i söder. Fornminnesparken föreslås bli områdets lugna oas. Vid Norra Ulvsunda hållplats skapas tre aktiva platser med olika karaktär. En lekpark och ett triangelformat torg föreslås norr om Aktivitetsparken, dessa ansluter till idrottscentrets entré från Smältvägen. Längs vattnet föreslås en ny strandpark som kopplar till Kontorsparken vid f.d. Pripps huvudkontor. Den nya strandpromenaden ansluter till befintliga promenadstråk och kompletteras av flytbryggor på allmän plats.



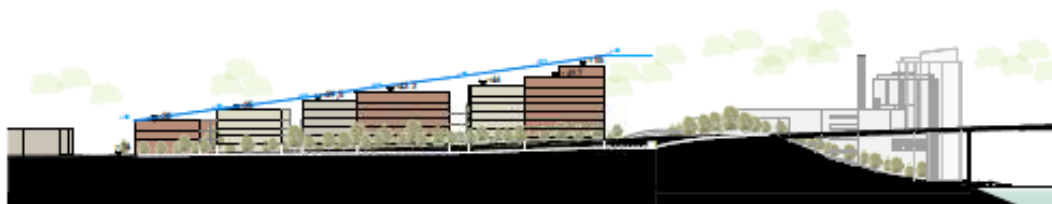
A-A Bebyggelsens skalhantering domineras av det f.d. bryggeriet. Silos, högdel och tapphall till vänster.



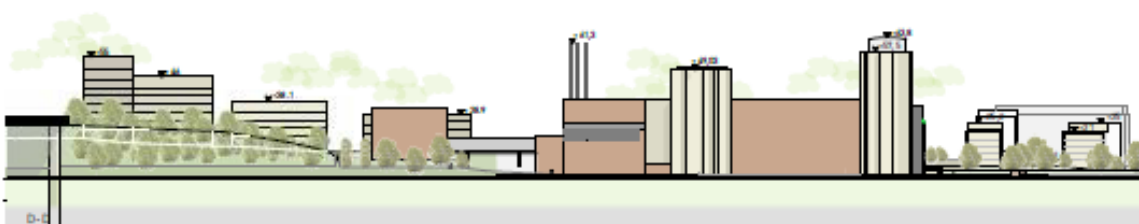
A-A Bebyggelsens volymer samspelar med de storskaliga byggnaderna på andra sidan Bällstaviken.



B-B Byggnadsskalan längs Bryggerivägen-Smältvägen följer terrängen och ökar mot Huvudsta bro.

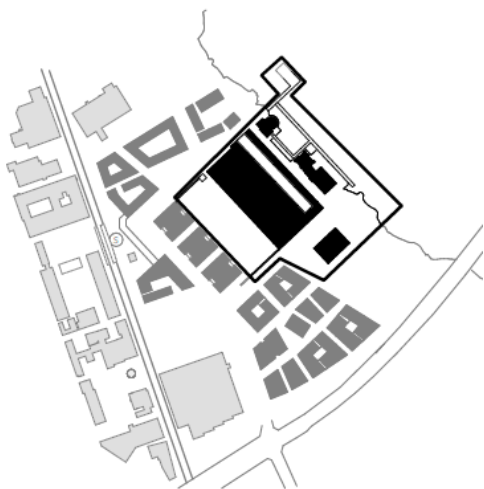


C-C Byggnadernas höjder begränsas även av Bromma Flygplats flyghinderhöjder (blå linje).



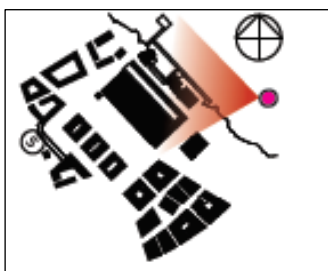
D-D Bebyggelsevolymerna mot Bällstaviken behålls och kompletteras med nya byggnader.

Område 1 – Bevarade byggnader, bostäder och aktivitetspark



Huvuddelen av den befintliga bebyggelsen bevaras, bl.a. den f.d. bryggeribyggnaden, silosar och kontor samt det ursprungliga lagrets underliggande konstruktioner i planområdets centrala del. Lågdelen överliggande lagerdel ovan mark samt de senare tillkomna skyddstaken mot norr rivs, varefter lågdelen ersätts med en aktivitetspark som kompletterar byggnadens inre idrottslokaler. Utjämningsmagasinet, som är av senare datum föreslås rivas, men lämnas kvar som avtryck i en generös sittplats i Strandparken.

Högdelen och de två silosarna som står på kajen samt f.d. Pripss kontorsbyggnad dominerar vattenfronten och bedöms ha stora kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Byggnadernas skala samspelar med kraftverksmiljön på andra sidan Bällstaviken.



Den befintliga bebyggelsens volymer mot Bällstaviken behålls intakta.

Invid huvudbyggnaden föreslås flera nya platsbildningar för att skapa tydliga respektzoner kring Prippts monumentala bryggerianläggning, bl.a. vid tapphallens norra entré mot Smältvägen (Triangelplatsen) och mellan tapphallen och kontorshuset (Kontorsparken). Både Bryggerivägen och lokalatorna får här generösa gaturum.

Kontorsbyggnadens befintliga trädgårdsanläggning föreslås bevaras och utvecklas utgående från dess kulturhistoriska värden. Vid Bällstaviken bibehålls kajgatan som kvartersgata. Den föreslås få en allmän gångkoppling mellan planområdets norra och södra delar och ansluta till strandpromenaden söderut. På allmänt vattenrum föreslås en allmän strandpromenad på flytbryggor med möjlighet till rekreation, exempelvis en bastu med bassäng. I den inre bryggerihamnen möjliggörs andra rekreativa funktioner, exempelvis kajakbryggor.

Område 2 – Kontor/skola samt hotell vid Norra Ulvsunda hållplats



Strukturen väster om Aktivitetsparken tydliggör den tidigare bryggerianläggningens lågdel. De tre nya byggnaderna tecknar genom sin placering och form tillsammans med Aktivitetsparken minnet av bryggeriets lagerdel. Byggnaderna flankerar ena långsidan av Aktivitetsparken och definierar tillsammans med tapphallen det mellanliggande parkrummet.

Bryggeriets befintliga, underliggande garage behålls och dess översta bjälklag utgör grunden i Aktivitetsparken. Detta ger en nivåskillnad mellan Bryggerivägen och Aktivitetsparken, vilken tas upp via trappor i gränder mellan byggnaderna. Denna nivåskillnad uttrycks även i de nya byggnadskropparnas arkader för att förtydliga berättelsen om det ursprungliga bryggeriet och dess utbredning.

Planformen i de nya kvarteren följer det ursprungliga strikt ortogonala planmönstret från den ursprungliga strukturen. Släpp mellan byggnaderna skapar tydliga siktlinjer genom kvarteret mot den öppna Aktivitetsparken. Avsikten är att dessa byggnaders struktur och funktion öppnas upp mot Aktivitetsparken, vilken utgör idrottsanläggningens yttre nav.

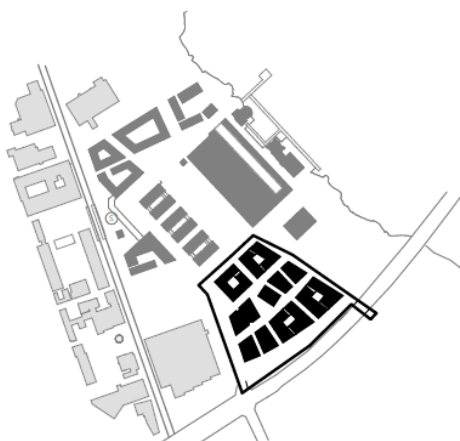


Norra Ulvsunda hållplats blir en central mötesplats för hela området

Invid Norra Ulvsunda hållplats rivs befintlig verkstad för att ge plats för en ny gata över spåret, tydligare platsbildningar runt både fornminnet och vid hållplatsen samt ett hotell. Hotellet avspeglar både Prippts rätlinjiga planstruktur samt den vridna riktningen på bebyggelse och gator på andra sidan tvärbanan. På båda sidor om hotellet skapas nya platsbildningar.

En lugn Fornminnespark tillskapas kring planområdets enda kvarvarande fornlämning söder om hotellet. Hotellet utgör fond mot parken och flankeras av den nya gatan mot den redan planlagda överfarten vid tvärbanan. Vid Norra Ulvsunda hållplats föreslås flera sammanhängande platser med utrymme för aktiviteter, som annonserar det nya idrotts- och kulturcentret och utgör en viktig entré till hela Bällsta hamnområdet och Strandparken. Vid Norra Ulvsunda hållplats har tvärbanan idag två teknikhus, varav det mindre föreslås rivas och funktionen flyttas till hotellbyggnaden för att möjliggöra en bättre disposition av torgytorna.

Område 3 – Kontorsdel med hotell och restaurangkvarter



Strukturen i områdets sydöstra del avgränsar området mot Huvudstaleden. Den nya bebyggelsen placeras i huvudsak på de befintliga, hårdgjorda parkeringsytorna mellan det ursprungliga höglagret och Huvudstaleden. Martinssons trädgårdsplanering med de ursprungliga trädalléerna som löper längs med det f.d. bryggeriet ned mot Bällstaviken behålls som ett spår från tidigare struktur och gaturummet skapar även här en tydlig respektzon till f.d. Prippts befintliga delar.

I området närmast det befintliga kontorshuset är strukturen vriden för att möjliggöra en framtida gång- och cykelkoppling från Johannesfred mot idrottscentret samt en fortsatt visuell koppling över Aktivitetsparken norrut. En mindre del av den befintliga parkeringsytan blir härmed parkmark.

De två kontorskvarteren närmast det f.d. bryggeriet har en strikt geometrisk struktur, som följer och kompletterar den befintliga alléstrukturen, medan de sex kvarteren mot Huvudstaleden har en vinklad struktur och friare form med ett generöst mittstråk och lokaler i entréväningarna. De sydligaste kvarteren skapar en ny front mot Huvudstaleden, som utpekats som en möjlig framtida stadsgata.



Kontorsdelens inre stråk har en platsbildning och restaurangkvarter.

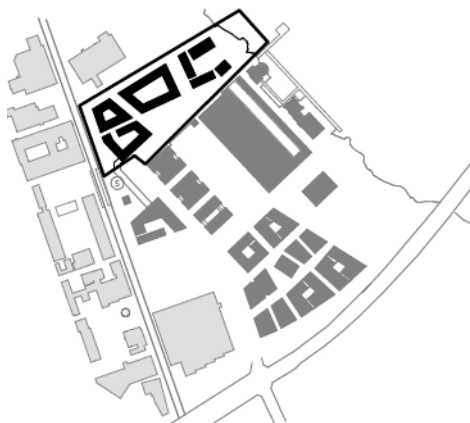
Kontorsdelens centrala mittstråk riktar sig mot Norrbyskogen och vidare mot fornminnet utanför planområdet. Centralt i mittstråket föreslås en mindre platsbildning, Kontorstorget, med ett restaurangkvarter. Denna platsbildning utgör ett lokalt torg med generösa ytor för serveringar och gemensamma vistelseytor.

Även vid Bryggerivägens infart till idrottscentrets huvudentré föreslås en liten platsbildning, Prippstorget, som möjliggör exempelvis en konstinstallation för att annonsera det planerade idrotts- och kulturcentret som en central mötesplats. Denna plats kopplar även till Fornminnesparken öster om Bryggerivägen.



Kontorsdelens mittstråk är riktat norrut mot Norrbyskogens parkområde.

Område 4 – Kontor, hotell och bostäder



I strukturens norra del föreslås två hotell-, ett kontors- och ett bostadskvarter. Dessa möter bryggeriet genom en vinklad öppen yta som utgår från det kluvna kvarteret vid Masugnsvägen och leder vidare ner mot Bällstaviken. Den diagonala gatan mellan Gjuterivägen och Bryggerivägen tangerar lekparken för att ge långa siktlinjer och orienterbarhet söderut samt en siktlinje mot Aktivitetsparken och det f.d. bryggeriet. I gatornas skärningspunkt skapas en lekplats som kopplar ihop med den nya Triangelplatsen. Från Smältvägen skapar tapphallen en fond norrut mot gatan, samtidigt som man även härifrån skapar siktlinjer och gångkopplingar över Aktivitetsparken.

Kvarteren föreslås få en annan planstruktur och skala än bryggeriets storskaliga, ortogonala mönster. Avsikten är att markera bryggeriets särställning samt skapa ett tydligt respektavstånd mellan de nya kvarteren och det f.d. bryggeriets storskaliga bebyggelse. Hotellkvarterens storlek och gatustruktur är anpassad för att möjliggöra en ändring till bostadsfunktioner i framtiden om flygbullerbegränsningen upphävs, medan kontorskvarteret har en mer kompakt utbredning.



Hotelllets småskaliga gestaltning samspelar med intilliggande lekpark.

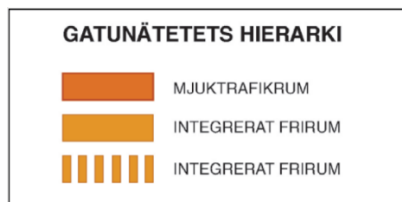
Bostadskvarterets placering intill vattnet och Strandparken kräver ett tydligt förhållningssätt till helt olika typer av miljöer – stadsgatan, det f.d. bryggeriet samt parkerna och torget. Vid Smältvägen place-
ras en L-formad byggnad som i huvudsak förhåller sig till det strikta gaturummet samt bryggeriets stora volymer och den nya platsbild-
ningen. Kvarterets skala och volymhantering föreslås utgå från bryg-
geriets befintliga byggnaders geometriska och robusta karaktär.

Bostadshusen vid Bällstaviken föreslås få en industriell karaktär men ansluter till det gröna parkrummet med fristående byggnader i en nå-
got lägre skala. Nere vid Bällstaviken tillskapas en generös, allmän
yta i Strandparken med den nya strandpromenaden. Det f.d. utjäm-
ningsmagasinets avtryck föreslås bevaras som en allmän sittrappa.



Strukturen ger ljusinsläpp, grönska och luftighet mot Strandparken.

Gatustruktur, parkering och tillgänglighet



Den nya strukturen förutsätter en omvandling av dagens industriområde med nya gator och stråk. Den nya gatustrukturen föreslås få en tydlig hierarki med Bryggerivägen-Smältvägen som lokal huvudgata, vilken kopplar samman områdets noder från Norra Ulvsunda hållplats till det föreslagna idrotts- och kulturcentret vidare mot Bällsta hamns planerade parktorg och Karlsbodavägens hållplats i norr.

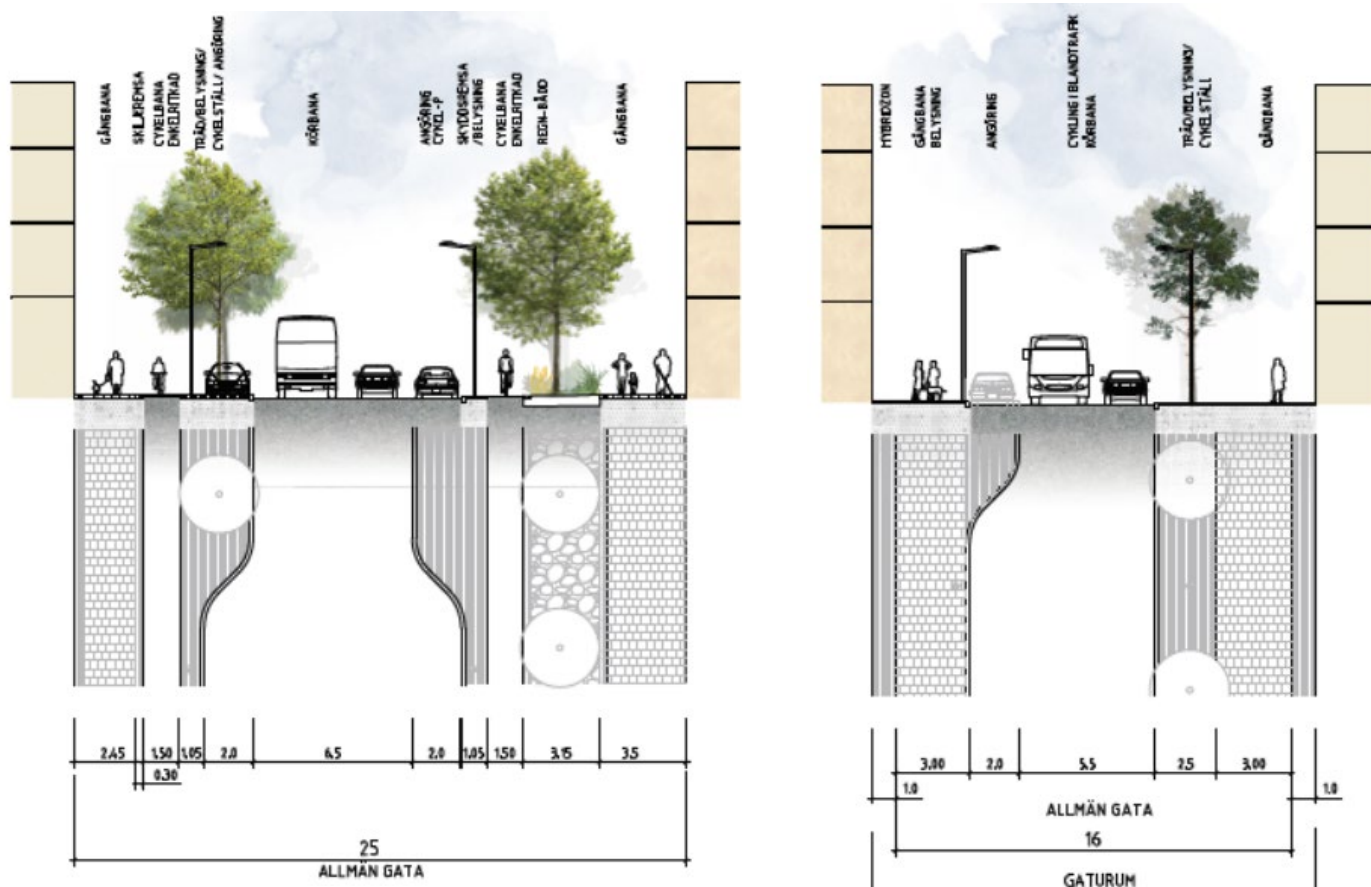
Gatunätet i Ulvsunda industriområde utgör ett viktigt strukturbildande element. Val av utformning och gestaltning baseras på det stadsrum som gatan är en del av. Gatornas utformning och gestaltning ska uppmuntra till vistelse och aktivitet samt stödja fördröjning av regnvatten. Huvuddelen av gatorna inom planområdet är allmänna gator och utformas enligt stadens riktlinjer vad gäller trafiksäkerhet, framkomlighet, angöring och dagvattenhantering m.m.



Bryggerivägen utgör områdets huvudgata och entrén söderifrån.

Bryggerivägen-Smältvägen utformas som ett grönt och identitetsbärande stråk med platsbildningar och vistelseytor på strategiska platser. Inslaget av grönska är viktigt för att bryta ner områdets bebyggelseskala, skapa ett bättre mikroklimat samt som en del av områdets dagvattenhantering. Längs huvudgatan föreslås inslaget av kommersiella verksamheter vara stort. Bredden har estimerats till 25 m.

Körbanan för biltrafik rymmer ett körfält i vardera riktning och är 6,5 meter för Smältvägen och Bryggerivägen. Mot korsningen med Norrbyvägen breddas körbanan. För övriga gator i området är körbanan 5,5 m. Gång- och cykelbanor har prioritet i området och är genomgående i korsningar. Vid Tvärbanan förbereds en vägkoppling över spåret mot den äldre delen av Ulvsunda industriområde.



Typsektioner och -planer för Bryggerivägen-Smältvägen till vänster och de lokala tvärgatorna till höger.

Tvärgatorna till huvudstråket föreslås generellt bli 16 m breda och få hybridzoner på 0,75-1 m för att hantera kvarterens dagvatten och till-skapa möjligheter till levande stadsvåningar med urbana kvaliteter. Mot Strandparken avses gatorna stärkas med gatuträd och förgårds-mark för att skapa gröna entréer mot parken. Förgårdsmarken ska även möjliggöra skärmtak, trappor och ramper för att tillskapa till-gängliga entréer i den sluttande terrängen.

Intill Strandparken föreslås en smal, enkelriktad gata för att de last-bilstransporter som sker till förskolan och bostäderna ska kunna köra runt kvarteret utan att parken behöver tas i anspråk för en vändzon. Denna lösning betraktas dock som tillfällig. Gatan föreslås övergå till gångväg då detaljplaneringen för den norra delen, etapp två för Bällsta Hamn, genomförs.

Bilparkering och angöring med bil

Gatemark planeras användas för att säkra tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning, ärenden, lastning och lossning. All övrig parkering för boende, besökare och anställda föreslås placeras i de garage som planeras på kvartersmark.

Parkeringsstalet för bostäder inom detaljplanen är baserat på Stockholms stads riktlinjer för gröna- och projektspecifika parkeringstal. Det lägesbaserade parkeringsstalet för bostäder är beräknat till 0,4 p-platser/lägenhet. Slutligt parkeringstal beror bl.a. på lägenhetsstorlekar och mobilitetsåtgärder och fastställs i bygglovsskedet. Alla redovisade parkeringstal förutsätter gemensam besöksparkering.

Gång- och cykeltrafik



I och med omvandlingen från industriområde till ett tättbebyggt bostadsområde ska planområdet tillgängliggöras för både gående och cyklister. Förslaget syftar till att säkerställa gena, trafiksäkra och framkomliga stråk för gående. Vid planeringen av gång- och cykelstråk har viktiga målpunkter i och utanför planområdet studerats.

Utmed Bällstaviken föreslås en strandpromenad, som både kan nyttjas som gent gångstråk och för rekreation. Vid den befintliga hamnbassängen föreslås ett gångstråk längs kajen, som kompletteras av flytbryggor på vattnet. Med den framtida stadsutvecklingen skapas även förutsättningar för gående att röra sig både norr- och söderut längs vattnet runt hela Bällstaviken.

Tvärbanan har enligt gällande detaljplan passager för gående och cyklister i båda ändar av plattformen. Söder om det centrala hotellet föreslås en ny vägkoppling över tvärbanan vidare mot Ranhammarsvägen och Riksby/Bromma flygplats. Korsningen med tvärbanan signalregleras och kommer endast att medge få passager per timme.

Gångbanorna inom området föreslås få en generell bredd på ca tre meter och separeras tydligt från cyklister för att undvika konflikter. Längs viktiga sträckor och i bra sollägen föreslås bredare gångbanor för att även ge plats för vistelse. Vid gatuanslutningar till Smältvägen dras gång- och cykelbanor igenom korsningen för att prioritera gående och cyklister.

Det nya cykelvägnätet skapar goda möjligheter för boende och anställda att cykla. Cykelstråket längs med tvärbanans spår kvarstår som kompletterande cykelstråk till huvudstråket, vilket sträcker sig utmed Smältvägen. Det lokala cykelvägnätet knyts samman med pendlingsstråket längs Norrbyvägen/Huvudstaleden i söder och Karlsbodavägen i norr. På lokal nivå skapar detta ett sammanhängande cykelvägnät med tydliga hierarkier.

Cykelparkering

Syftet är att cykelparkering för boende och verksamheter utformas på ett sätt som gör det enkelt för boende/anställda att välja cykel framför t.ex. bil. Runt den planerade aktivitetsparken samt den möjliga gymnasieskolan föreslås flera större områden för cykelparkering. Cykelparkering bör även finnas inomhus och vara lättillgänglig med t.ex. automatik på dörrar, inga nivåskillnader m.m.

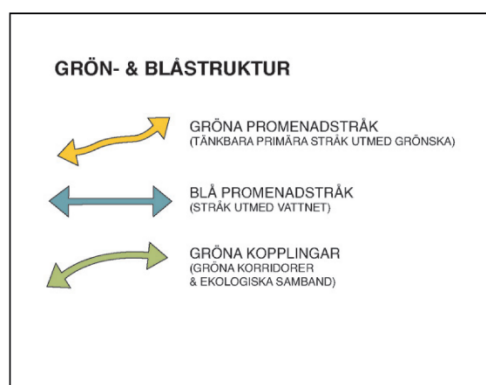
För arbetsplatser är det likaså viktigt att planera in goda möjligheter för omklädning och dusch för cykelpendlare. Parkeringstalet vid planering av bostäder föreslås till 4 cykelplatser per 100 kvadratmeter bostad enligt stadens riktlinjer. För kontor och arbetsplatser föreslås ett parkeringstal om minst 0,2 cykelplatser per anställd. Slutligt cykeltal fastställs i bygglovskedet.

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglig angöring, parkering samt ramper m.m. Planförslaget bedöms uppfylla de nationella riktlinjerna gällande lutning på gator, gångvägar och cykelbanor samt underjordiska garage, avfallshantering m.m.

Området har god tillgång till kollektivtrafik med främst tvärbanan och stombussar men även pendeltåg samt tunnelbana i Sundbyberg och i Solna strand. Huvudfokus för aktuell detaljplan är att förbättra orienterbarheten samt kopplingarna till och från Norra Ulvsunda hållplats. I detaljplaneetapp två för Bällsta hamn utreds även en kommande pendelbåtshållplats. Detaljplaneförslaget syftar till att tillgängliggöra samtliga hållplatser bättre för allmänheten.

Parker och torg

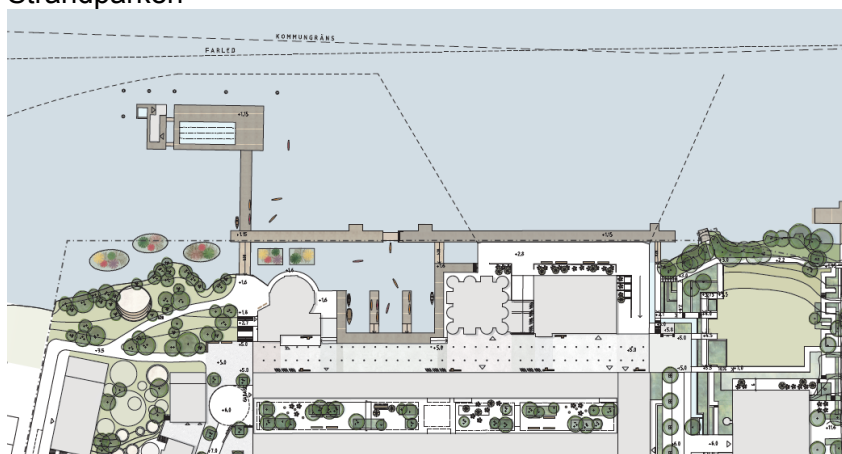


Förslaget syftar till att bebyggelse och utemiljö utformas till en stark och samordnad helhet genom en tydlig och sammanhängande stadsstruktur. Sambandet mellan Norra Ulvsunda hållplats och strandområdet förstärks med en stomme av offentliga rum. Strandparken och Bryggerivägen utgör identitetsskapande och sammanlänkande huvudstråk genom stadsdelen och längs vattnet.

Den nya spårvägsstationen integreras som en självklar entré till området. Gröna parker, torg och stråk skapar ett robust nät av platser med olika karaktär och innehåll. Stadsdelen orienteras tydligt mot vattnet både visuellt och kommunikativt där viktiga samband förstärks genom trädrader och sekvenser av gröna platser. Strandparken utformas med en hög tillgänglighet till vattnet.

Nya offentliga rum förtydligar bebyggelsestrukturen och adderar genomgående en mänskligare skala till platsen. Nya och befintliga målpunkter skapar flöden i området. Landskapets och platsens säregna historia och kulturmiljö från järnålder till nutida industrilandskap görs läsbar i stadsmiljön. Den gestaltade utemiljön av Gunnar Martinsson från Prippsepoken tas tillvara och utvecklas.

Strandparken



En strandpark föreslås längs Bällstaviken. Strandparken utvecklas med utgångspunkt i de olika platsernas befintliga karaktär. Parken tar stöd i befintlig miljö med en generös, grön del öster om det nya bostadskvarteret och som hårdgjord kaj framför bryggeriet. Strandparken kompletterar den strandpromenad som löper runt Bällstaviken från Annedal vidare mot Hässelby.



Den nya Strandparkens gestaltning tar stöd i befintliga platser.

Vid vattnet skapas nya sollägen och vistelsezoner via långsgående bryggor, solbryggor och utsiktsplatser. Vattenförbättrande åtgärder i form av flytande öar i kombination med bryggor möjliggörs och kan bidra med ekologiska och rekreativa värden. De träd, som idag växer längs stranden bevaras i största möjliga mån.

Den föreslagna, publika solbryggan med en möjlig bastuanläggning är en del av målpunkten vid Strandparken, vilken avslutar den nya axeln mellan Järnvägsparcken och Strandparken. Genom sitt läge kan bryggan befolka och aktivera Strandparken samt ge möjlighet till utblickar över vattnet och kontakt med omkringliggande områden.

Bastuanläggningens placering tar hänsyn till de tydliga siktlinjer och samband som är utgångspunkt i förslaget och möjliggör kvällsol på denna del. Den befintliga arkitekturen i det f.d. bryggeriområdet föreslås vara utgångspunkt vid utformningen av bastuanläggningen.

Fornminnesparken



En samlande grön park föreslås i planområdets sydvästra del. Denna park avses tillföra lugna och rofyllda vistelsezoner i området. Parkens koncept utgår från åkerholmen och den historiska platsen med forn-lämningen som central del. Den strikta formen som i stort präglar den övriga planstrukturen frångås här med en mer organisk struktur, där en yttre grön ram omfamnar en inre, lägre öppen gräsyta.

Tydliga avgränsningar skapas utåt med träd och flacka vallar som minskar störande buller. En huvudentré mot norr föreslås länka samman parken med entrétorget och de centrala delarna. Två mindre sidoentréer föreslås från gatan i väster. Parken föreslås få karaktär av en landskapspark i koncentrat.



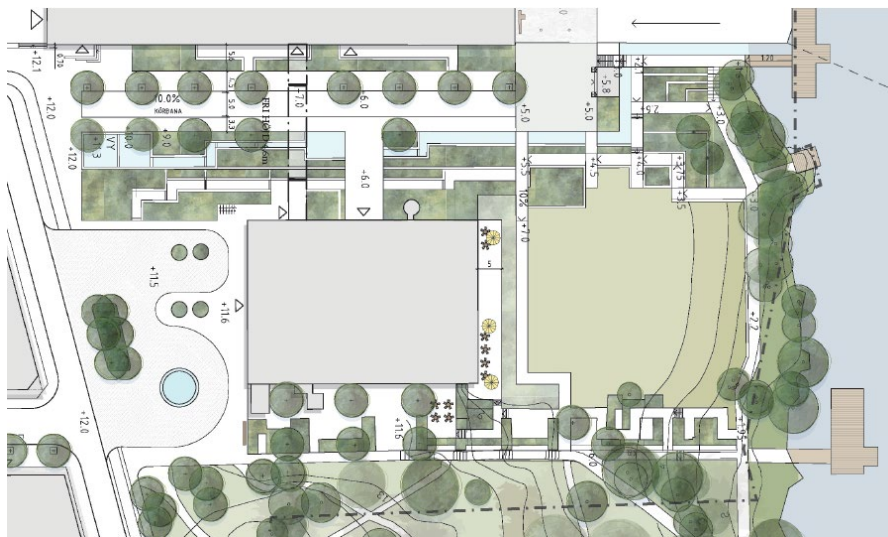
Fornminnesparken bildar en lugn oas med rofyllda vistelsezoner.

Lekparken och Triangelplatsen



Ett stråk med platser föreslås norr om det f.d. bryggeriet mellan vatten och stationen, som ett bärande grönt samband i kvarteret. Stråket utvecklar och förstärker kopplingen mellan det f.d. bryggeriområdet och de anslutande kvarteren norrut. Den triangulära formen ger stadsrummen fokus ned mot strandområdet, bryggorna och bastun.

Sambandet stärks även genom siktstråket som leder förbi lekplatsen och genom Triangelplatsen. Lekplatsen omsluts av gröna häckar och med skuggande träd i norra delen. Triangelplatsen utformas som en sluttande plats ner mot kajnivån med sittplatser och planteringar. Det gröna ges här en mer upplöst form med träd, buskar och trappor som tar upp platsens nivåskillnader.



Parken vid befintligt kontorshus föreslås utvecklas efter Martinssons principer. Trädraderna förstärker kopplingen mot vattnet. Axeln med strikta rektangulära planteringar och sittplatser förlängs ner till en brygga, som fanns med i Martinssons ursprungliga planer men aldrig genomfördes. Bryggan blir en naturlig avslutning vid vattnet. Väster om byggnaden utformas en nutida geometrisk trädgård och vattenpark inspirerad av Martinssons formvärld. Den gestaltas kring ett dagvattenstråk och med terrasser som tar upp nivåskillnaderna.



Kontorsparkens geometriska dagvattenpark leder ner mot Bällstaviken.

Parken skapar ett starkare samband mot Strandparken, vattnet och mellan de olika nivåerna i stadsrummen. Gräsytan mot vattnet blir offentlig och sammanlänkas med Norrby skogen med en tydlig gångväg. Här skapas kvaliteter för en stadsdelspark. Bryggan från Norrby gård utgör ett av de äldre historiska spåren i området och blir en naturlig avslutning. Entrétorget renodlas efter de cirkulära formerna.

Aktivitetsparken (kvartersmark)

Aktivitetsparken har en placering centralt och strategiskt i den nya stadsdelen, med direkt anknytning och koppling till de historiska byggnaderna i norr och nya i söder. Parken som ligger på kvarterets underliggande garage och därmed på kvartersmark utgör en aktiv mötesplats. Promenadstråk längs parksidorna och diagonalt mot huvudentrén länkar platsen till anslutande stads kvarter.





Aktivitetsparken kompletterar idrottscentret med utomhusaktiviteter.

Aktivitetsparkens inre delar är friare i sin form och skapar möjlighet att samla en mängd olika aktiviteter såsom basket, fotboll, tennis, skateboard, dansscener och fria ytor att hänga på. Cykelparkering tillskapas både längs kortsidorna och vid bebyggelsens entréer. I nordvästra delen nås gatunivån genom en ramp och trappa. I sydost möter parken gatan med lägre stödmurar och trappor.

Järnvägsparken vid Norra Ulvsunda hållplats – tre platsbildningar. Mötet mellan stationen och det nya området definieras med en stor parktrappa som överordnat motiv. Parktrappan tar upp nivåskillnader och skapar ett tydligt och rumsligt element mellan torg och station som leder besökare vidare. Träd, planteringsytor och generösa ytor med sittplatser förstärker stationen som målpunkt. Den avrundade trappan ger ett distinkt möte mellan Bryggerivägen och spårområdet.





Parktrappan vid Norra Ulvsunda hållplats utgör en viktig samlingsplats.

Ett triangulärt torg skapas på den nedre nivån med plats för träd, sittplatser och cykelparkering. En av de två befintliga teknikbyggnaderna integreras som en del av torgytan. Den andra teknikbyggnaden flyttas och funktionen integreras i föreslagen hotellbyggnad. Möjligheten till butiksläge i den nya byggnad, som avgränsar platsen i öster, ger förutsättningar för ett levande stadsrum vid stationen.

På den övre nivån skapas en torgyta med träd i grus med utrymme för spontana aktiviteter som exempelvis boulespel. För att betona och stärka stationens nya koppling till vattnet och strandområdet kan visuella samband genom exempelvis en spegelskulptur mellan perong och vattenområdet tillskapas.

Planbestämmelser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplaneförslaget möjliggör ett flertal nya funktioner. Bostäder (**B**) föreslås öster om flygbullerkurvan i det nya bostadskvarteret i norr samt i högdelen och silosarna, vilka avses bevaras. Centrum (**C**) möjliggörs i de flesta byggnaders gatuplan samt vid allmänna platser. I den tidigare bryggeribyggnaden närmast Huvudsta bro medges enbart kultur- och utställningsändamål.

En idrotts- och sportanläggning (**R**) föreslås i tapphallen och högdelen två nedersta våningar samt i den nya Aktivitetsparken. Ett flertal kontorskvarter (**K**) föreslås i planområdets södra och västra delar. Hotell (**O**) möjliggörs i fem kvarter i planområdets södra, västra samt norra del.

Planen möjliggör även för vuxenutbildning eller gymnasieskola (**S1**) intill Norra Ulvsunda hållplats. I det nya bostadskvarterets nedre våningar föreslås en förskola (**S2**) på fyra avdelningar. Den föreslagna förskolans gårdsyta motsvarar ca 10 m²/barn.

Parkering under mark (**P**) föreslås för hela södra kontorsdelen, liksom för hotellet i väster och hotell- och kontorsbyggnaderna i norr. Även det befintliga parkeringsdäcket under högdelen, högd och Aktivitetsparken samt de tre nya byggnaderna bibehålls som parkering under mark.

Del av befintlig vändplan vid Bryggerivägen i sydväst föreslås överföras till angränsande industrifastighet (**J**).

I Ballstaviken föreslås, förutom öppet vattenområdet (**W1**) även vattenområde för flytbryggor för gångtrafik och rekreation (**W2**). I en begränsad del av vattenområdet får även byggnader för rekreation finnas (**W3**). I den befintliga hamnbassängen möjliggörs både fasta bryggor och flytbryggor (**W4**). Största sammanlagda area för bryggor är 3000 m².

Bevarande och varsamhet

De byggnader som har bedömts ha högst kulturhistoriskt värde är silosarna, bryggerihuset, högdelen med det laboratoriet, tapphallen samt det ursprungliga kontorshuset. De skilda byggnadernas kulturhistoriska värden har analyserats och förses med skydd för att säkerställa att deras specifika karaktär och arkitektur inte förvanskas (**q3-q10**). Även de kulturhistoriskt värdefulla landskapsdelarna - entréparken med fontäner invid kontorshuset samt trädgårdsanläggningen med betongterasser och - murar förses med skydd för att bevaras (**q1- q2**). Fornminnesparken förses med skyddsbestämmelse (**q-skydd 2**). Likaså skyddas befintlig kontorspark med terrassanläggning (**q-skydd1**).

Placering och förgårdsmark

De tre nya kontorsbyggnaderna, hotellet vid Norra Ulvsunda hållplats samt byggnaderna som vetter mot Smältvägen ska i huvudsak placeras i fastighetsgräns mot gata och torg (**p1 och p5**) för att stärka platsernas urbana karaktär. Övriga kvarter ska förses med en 0,75–1 m huvudsakligen infiltrerbar förgårdsmark mot gata (**p2**), dock ej mot Bryggerivägen (**p3**), för att hantera dagvatten och nivåskillnader samt skapa hybridzoner för ett levande möte mellan privat och offentligt. Delar av bebyggelsens förgårdsmark regleras med prickmark. I kontorsdelen ska centrumändamål förutom kontor placeras mot gata (**p4**) för att skapa levande entrévåningar.

På kvartersmark som vetter mot allmänna platser får stödmurar, ramper och murar byggas till en höjd av max 0,8 m så att de kan kunna nyttjas som sittytter. Större nivåskillnader ska indelas med terrasserings. Mot Strandparken ska mur anordnas mellan planerat bostadskvarter och gångväg för att separera förskola och strandpark.

Byggnadshöjder

Byggnadshöjderna i området understiger områdets flyghinderbegränsningar och regleras via högsta totalhöjd ochnockhöjd i meter över nollplanet (RH 2000). Höjdbestämmelserna har även anpassats så att befintliga bryggeribyggnader fortsatt dominerar i stadsbilden.

Entréväningarna

Entréväningarna ska generellt göras förhöjda jämfört med övriga våningar. I kontorsdelen får max 75 % av entréväningarnas fasad mot kvarterets utsida utföras av glas (**f8**). Syftet är att skapa tydliga och generösa entréväningar mot det offentliga gaturummet.

Tak och byggnaders avslut

Där inte annat anges ska tak utföras platt eller som pulpettak. Där taklutning så medger ska tak, takterrass ej medräknad, utföras vegetationsbekladda på minst 50 % av takytan, undantaget kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Räcken på tak ska placeras indragna från fasad och utformas genomsiktliga för att minska den upplevda byggnadshöjden. Restaurangbyggnaden föreslås särskiljas genom en fri takutformning (**f6**).

Entréer och entrésituation

Huvudentréer till lokaler och bostäder ska placeras mot gata. Huvudentréer ska utföras minst 0,6 m indragna från fasadliv med fast sittplats utomhus. Entrépartiet ska särskiljas med avvikande material, kulör eller fasadhantering. Syftet är att skapa entrétäthet samt aktiva och upplevelserika gaturum.

Balkonger, burspråk och utstickande byggnadsdelar

Där inte annat anges får balkonger och utstickande byggnadsdelar mot/över allmän plats kraga ut högst 0,8 m från fasadliv med en fri höjd om minst 4,5 meter för att skapa öppna och generösa gaturum.

Fasadhantering, material och färgsättning

För att framhäva områdets industriella karaktär ska fasaderna huvudsakligen utföras i tegel, utöver tegel får även rosttrögt stål, betong eller trä användas (**f5**). Restaurangbyggnadens fasader ska utföras i ofärgat trä och glas (**f6**) för att den ska framhävas i strukturen. Där inte annat anges ska fönster placeras tydligt inskjutna i fasad och fasaden utformas med tydligt framträdande relief för skapa ett kraftfullt, rationellt uttryck och variationsrika fasader.

Gestaltungsprinciper – utformning och utförande
Nedan redovisas områdesspecifika planbestämmelser.

Område 1 – Bevarade byggnader, bostäder och aktivitetspark
Kärnanläggningens kulturhistoriskt mest intressanta delar bevaras (**q1-q10**) och Prippsbebyggelsens byggnadsvolymer dominerar fortfarande över området. Bebyggelseskalan samt volymhanteringen mot öster/Bällstaviken bibehålls intakt då silosarnas, högdelen, tapphallens samt kontorets volymer bibehålls.



Bryggeriets huvudvolymen dominerar fortfarande över Bällstaviken.

Omvandlingen av de olika industribyggnaderna utgår från deras konstruktionsmässiga och generella förutsättningar avseende exempelvis möjligheter till rumshöjd, ljussättning etc. Avsikten är att även efter en omvandling kunna avläsa bryggeriprocessen i bevarade byggnader genom bl.a. fönstersättning, så att fasadhanteringen både visar en skillnad på befintliga och nya håltagningar samt tydliggör tidigare industriella funktioner som t.ex. jäskarens och bjälklagens lägen, se principillustrationer A-F nedan.

Vid ombyggnationen av de befintliga byggnaderna är det viktigt att bevara de i kulturvärdesanalysen utpekade arkitektoniska och kulturhistoriska värden, så att byggnadernas värden och områdets industriella karaktär inte förvanskas (varsamhetsbestämmelser **k1-k4**). Dessa byggnader beläggs även med ett rivningsförbud (**r**) för att säkra deras framtida existens.

Lagerdelens avtryck utgörs av Aktivitetsparken, vilket tydliggörs med hjälp av låga murar. Här möjliggörs stängsel kring bollplaner. (**f9**). Befintliga bjälklag bevaras i och med att underliggande våningar bibehålls som garage. När lagret tas bort och ersätts av den centrala aktivitetsparken friställs tapphallen med dess karaktäristiska bågformade tak. Tapphallen föreslås få nya entréer mot Aktivitets-

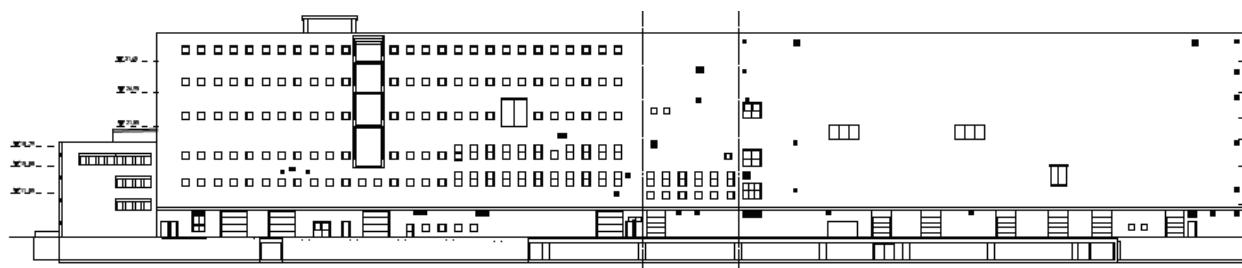
parken, enligt illustration A nedan, för att samspela med Aktivitetsparken samtidigt som denna industrihistoriskt viktiga byggnad synliggörs i strukturen (**f 10**).

Principerna för högdelens utformning mot Bällstaviken visar bryggeriets tidigare funktioner. Dess idag slutna sydvästra fasad föreslås få öppningar i tegelmuren för fönster samt indragna balkonger, vilka delvis döljs bakom ett tegelraster för att den upplevda volymen ska hållas intakt. Balkonger får inte kraga ut över befintlig fasad. Även på gavlarna föreslås ett raster som bibehåller gavlarnas volymer, men tillåter att ljuset silar igenom till den innanförliggande bostadsgården (**k1**), se principillustration C och D, fasader mot sydost och nordväst.

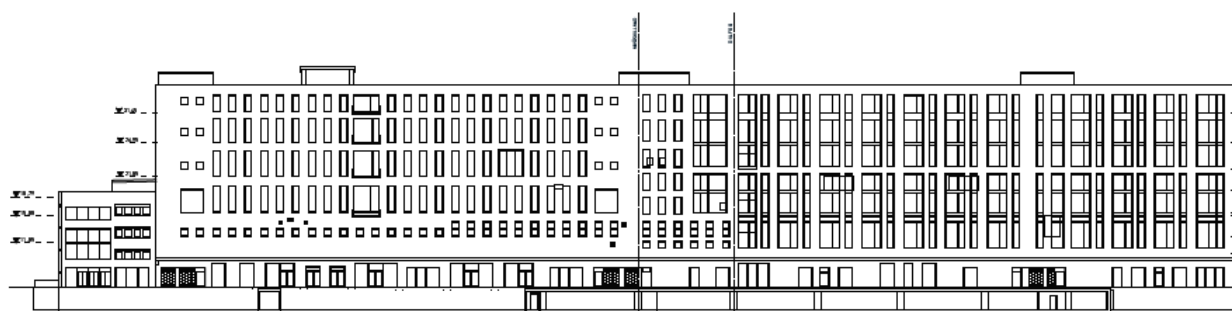
Befintliga fönster på högdelens södra sida (till vänster ovanför vy B) bibehålls men förstoras för att tillgodose tillräckligt ljusinsläpp i de nya bostäderna. Befintliga lastportar m.m. bibehålls huvudsakligen, liksom passager och gångar. På fasadens norra sida (till höger i vy B) görs nya håltagningar, som motsvarar de tidigare cisternernas utbredning och placering. Högdelens nya håltagningar för både fönster och dörrar ska vara tydligt avläsningsbara genom att materialet i yttre fönstersmygar och nischer visar tydlig skillnad på befintliga och nya håltagningar (**k1**).



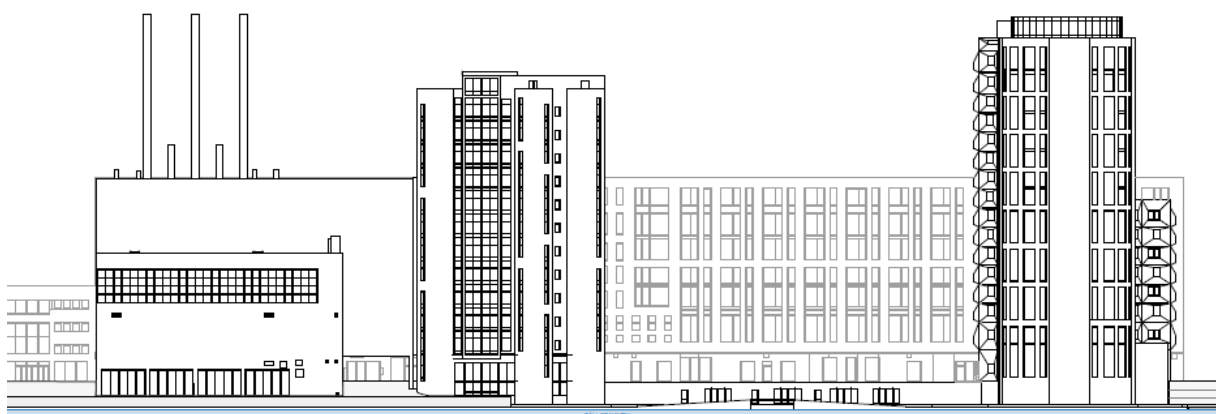
A. Principerna för taphallens nya entréer i fasad samt håltagningar i högdelen befintliga fasad.



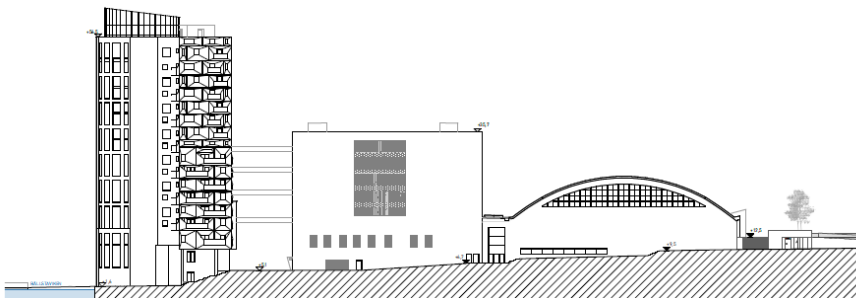
Högdelen, befintlig fasad mot nordost med håltagningar.



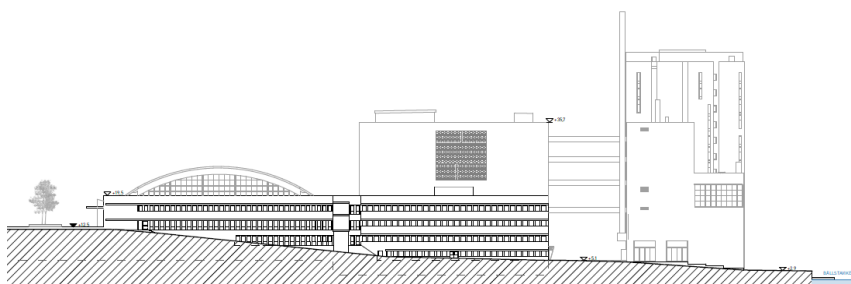
B. Princip för ny fasadutformning, högdelen, befintlig fasad mot nordost.



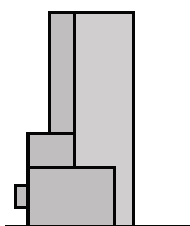
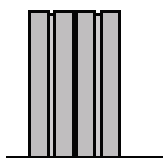
C. Principer för fasadhanteringen i bryggerihuset samt silosarna mot Bällstaviken/nordost.



D. Princip för den norra silosens, högdelens och tapphallens fasader mot nordväst.



E. Princip för tapphallens, högdelens, bryggerihusets och den södra silosens fasader mot sydost.



Befintliga silos på kajen föreslås bevaras och byggas om till bostadshus. Den södra silosens inre delar ersätts med en rationell kärna som delvis når ut i fasad för att möjliggöra ljusinsläpp till de nya bostädernas samt visualisera silons nya funktion. Även denna byggnad föreslås få en takterrass/gemensam gård på taket. Fasaden av befintlig betong föreslås isoleras och putsas i färg liknande befintlig.

Den norra silosens rektangulära del föreslås få en fasad i plåt där vind- och ljudreducerande balkonger integreras i gestaltningen. Håltagningar för fönster i den runda silodelen tas upp i två plan för att redovisa den ursprungliga kompositionens bjälklag och samspela med byggnadens stora skala. En takterrass anläggs som komplement till föreslagen gård på kajen.



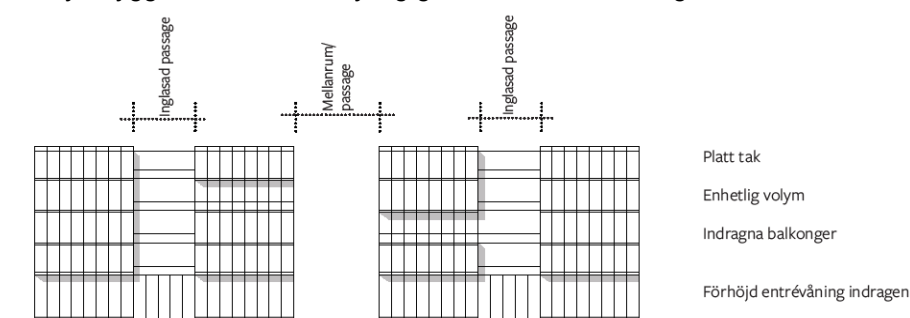
Den södra silosens rör utformas med vertikala fönsterslitsar som löper över flera våningar. Den norra silosens rektangulära del ges kontrasterande gestaltning för att hantera buller och mikroklimat.

Bryggerihuset söder om de befintliga silosarna och den ursprungliga kontorsbyggnaden i sydost avses behållas utan större förändringar, förutom viss anpassning vid behov av nya entréer för att tillgängliggöra byggnaderna, se vy B mot Bällstaviken..

Område 2 – Kontor/skola samt hotell vid Norra Ulvsunda hållplats
Gestaltningmässigt utformas de tre nya byggnaderna nordost om Bryggerivägen i enkla, rakskurna geometrier ordnade i en rationell, funktionell och teknisk arkitektur vilken kopplar till bryggeriets industriella gestaltning. Genomgripande tema är tegel. Utöver tegel får rosttrögt stål, betong och trä användas (f5). Generösa arkader med öppna och transparanta entréer och fönsterytor eftersträvas i bottenvåningarna (f7). Stora ytor får liv genom de djupverkande fasaderna med tydligt formspråk i bärande och buret samt indragna fönster. Principerna för gestaltningen framgår ur illustrationen nedan.



De nya byggnaderna har en tydlig grammatik samt indragna arkader.



De nya byggnadernas grammatik är enhetlig och tydlig i bärande/buret.

Hotellbyggnadens volymhantering mot Fornminnesparken kräver en lägre bebyggelseskala samt nedbruten gestaltning, eftersom detta utgör en viktig allmän plats med hög känslighet. Hotellkvarteret föreslås i övrigt få en sammanhållen gestaltning med inspiration från det befintliga bryggeriet med tegelfasader (f5). Även här föreslås fasader

med tydligt framträdande relief. Sockelvåningen ges här en högre höjd med avvikande karaktär för att möjliggöra publik verksamhet.

Väster om hotellet ligger spårvagnshållplatsen och dess entrétorg. Här föreslås en ny stor trappa, som möter hotellets fasad. Syftet är att skapa en naturlig samlingsplats för dem som rör sig till och från tvärbanans hållplats. Formen är rundad i den norra delen likt de järnvägsspår som tidigare svängde av från spårområdet här och hade sin slutstation vid Pripps norra sida. Det mindre, befintliga teknikhuset avses rivas och funktionen flyttas till hotellet.

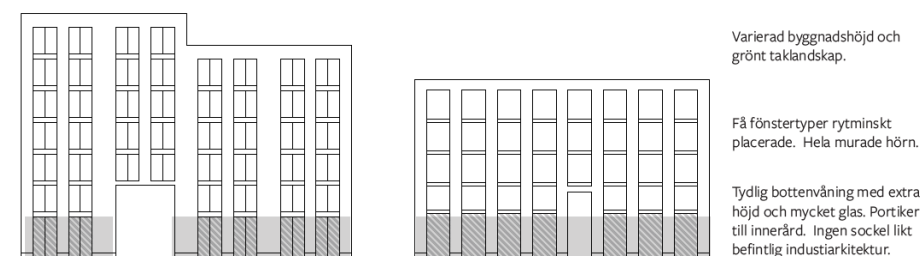
Område 3 – Kontorsdel med hotell och restaurangkvarter

Kontorskvarterens bebyggelseskala varierar och är något lägre mot Prippsbyggnaden samt mot söder, för att släppa in ljus på de slutna gårdarna. De enskilda byggnadernas skala föreslås bli större och ha enhetligare volymer än bostadskvarteren. I kontorsdelens södra delar föreslås en högre skala (fem till åtta våningar) och i planområdets sydöstra hörn föreslås en nio våningar hög byggnad för att markera entréläget vid bron.



En nio vånings byggnad markerar entréläget vid Huvudstabron.

Områdets karaktär föreslås reflektera den industriella gestaltningen från bryggeriet med en jämn rytm i fönstersättningen inordnad mellan vertikala bärande delar samt hela murade hörn. Gestaltningen av kontorskvarteren föreslås bli relativt storskalig med tegel som genomgripande tema med en variation i utförande, kulör och typ (**f5**). Restaurangbyggnaden föreslås få en avvikande karaktär med glas och trä som fasadmateriäl (**f6**). I området föreslås generösa och transparenta entrévåningar, dock så att fasaden bibehålls som en sammanhängande struktur, med max 75 % glasad yta (**f8**), se bild F. Principen framgår enligt illustrationen nedan.



F. Kontorsdelens fasader har en rationell typologi och hela, murade hörn.



Kontorskvarteren är storskaliga med ett kraftfullt, rationellt formspråk.

Område 4 – Kontor, hotell och bostäder

Generellt föreslås bebyggelsen i denna del få en mer småskalig indelning för att samspela med bebyggelsen i både bostadskvarteret samt de föreslagna bebyggelseprinciperna i Bällsta hamn. Bostadskvarteret är slutet mot bullerkällorna i öster för att skapa tysta gårdar och öppnas ut mot Strandparken och Bällstaviken. Strukturen gynnar ljusinsläpp med luftighet och kvällssol mot Strandparken samt bidrar till siktlinjer mot vattenrummet. Kvarteret vid vattnet föreslås få en öppning i nord-sydlig riktning för att bidra till ljusinsläpp på gårdarna och siktlinjer mellan gård och gata.

Byggnaderna i detta område föreslås få en likartad arkitektonisk grammatik med tydlig, förhöjd sockelvåning samt ett publikt uttryck vid områdets huvudstråk Bryggerivägen-Smältvägen och en mer privat karaktär i de sekundära lägena. De sammanhållna fasaderna föreslås endast ha få fönstertyper och är strukturellt ordnade med ett industriellt uttryck.



Mot Bryggerivägen-Smältvägen föreslås bebyggelsen få ett publikt uttryck.

Bygghöjden i hotell- och kontorsdelen föreslås bli fem till sex våningar och följer terrängen. Bostadskvarteret är sju plus en våning vid Smältvägen, så att totalhöjden ansluter till omgivande och planerad bebyggelse vid Karlsbodavägens norra del samt principerna för Bällsta hamnområdet. Gränsen mellan allmän plats och kvarter är här skarp och byggnaderna placeras direkt i kvartersgräns. De fristående bostadsbyggnadernas skala mot Strandparken är något lägre och gränsen mellan privat och offentligt är mjukare med terrasseringsringar och låga murar.

Byggnadernas formspråk är rationellt och robust och fasaderna föreslås huvudsakligen utformas i tegel för att samspela med det intilliggande bryggeriet (**f5**). Gestaltningen av de högre byggnaderna mot Smältvägen utgår ifrån en sammanhållen kropp med en botten-, mellan- och överdel där bottendelen är förhöjd i två våningar med avvikande karaktär. Mellandelen föreslås indelas i en högre underdel och en lägre ovan del för att minska den upplevda skalan från gatu- och parkrummen (**f1**), se bild G. Hotellbyggnaden vid lekparken föreslås delas in i minst sex fasadpartier, som särskiljer sig från varandra, för att ge byggnaden en uppbruten skala mer anpassad till omgivande bostadskvarter (**f2**).

Det nya bostadskvarterets byggnader avses få en sammanhållen gestaltning (**f4**), då de syns både från Smältvägen, de omgivande lokalgatorna och Strandparken. För att minska den upplevda skalan från gaturummet ska de högre byggnadernas översta våning dras in minst 2 m från fasad (**f3**). Takterrasser kompletterar även dessa bostadsgårdar och skapar vistelseytor med utblickar över vattnet och goda sollägen. Genom att taken och fasaderna ges olika djupverkan skapas ett varierat taklandskap.

Gestaltningmässigt har hotellet och kontoret tegel som tema (**f5**). Synligt burna horisontella delar som balkonger och fönsterpartier placeras mellan de vertikala delarna. Hotellet vid lekparken är lägre i volym och har individuella entréer med separata trappor till de lägst liggande hotellrummen för att skapa en social förgårdsmark mellan hotell och lekpark. Byggnaderna har gestaltningmässigt identifierbara element från områdets industriarkitektur, som t.ex. hela hörn och för att samspeja med den befintliga byggelsens kraftfulla industrikaraktär.



G. Bostadshusen föreslås få en rytmisk gestaltning, där fönster- och balkongpartier gestaltas sammanhållna i grupper med en bottendel, mellan- och överdel.



Byggnaderna mot Smältvägen utgår ifrån en sammanhållen kropp med en botten-, mellan- och överdel där bottendelen är förhöjd i två våningar.

Bostads- och förskolegården mellan husen föreslås bli något upphöjd från Strandparken. Både bostadskvarteret och gården klarar lägsta grundläggningsnivå +2,7 m över stadens nollplan. Förskolan ska ha markkontakt mot friyta i form av en förskolegård (**f11**). Gården terrasseras ned mot vattnet för att skapa en tydlighet i gårdsindelningen mellan bostads- och förskolegårdar. Gränsen mellan gård och allmän platsmark hanteras med en låg stödmur/sittmur för att ge en tydlig indelning mellan uteplats/kvartersmark och den smala gatan vid Strandparken.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet. Det finns behov att anlägga två nya pumpstationer (**E2**) för att pumpa spillvatten från den planerade bebyggelsen närmast Bällstaviken då dessa byggnader inte kan anslutas med självfall till spillnätet. De nya pumpstationerna föreslås placeras vid vändplanen i högdalens gavel nordost om tapphallen samt vid vändplanen sydost om bryggerihuset. Pumpstationerna dimensioneras enligt diskussioner med SVOA om krav på anläggningarna.

El/Tele

Eftersom planarbetet som pågår för den norra delen, etapp 2/Bällsta hamn, förutsätter rivning samt uppbyggnad och ombyggnad av kaj, sanering av området och anläggandet av ett nytt gatunät behöver Gjutmästaren 6 & 9 klara sin elförsörjning självständigt. Planområdet föreslås därför förses med el från antingen Masugnsvägen eller Bryggerivägen. Den långsiktiga ledningsdragningen kommer att fördjupas i planarbetet för Bällsta hamn.

För att kunna försörja den nya bebyggelsen med el behövs 3-4 nya elnätstationer (**E1**) uppföras inom området. Dessa föreslås uppföras inom kvartersmarken i underjordsgarage. Utrymmen för elnätstationerna dimensioneras enligt de krav ledningshållaren har på sina anläggningar.

Tvärbanans teknikhus

En reservation för SL:s befintliga ställverksbyggnad bevaras invid Norra Ulvsunda hållplats (**E3**). Den mindre teknikbyggnaden föreslås rivas och placeras i det intilliggande hotellet.

Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Det befintliga bergrummet under parkeringen föreslås användas för energiproduktion (**E4**).

Avfallshantering

Avfallshanteringen för område 1 och 3 föreslås ske genom lokal stationär sopsug inom sammanhängande underbyggt garage med lastgård och avfallshanteringsutrymmen. Planförslaget möjliggör gemensamhetsanläggning för detta. Avfallshanteringen för hotellet vid Norra Ulvsunda hållplats, i område 2, föreslås ske genom angöring på egen underjordisk lastgård eller lastzon i gata. För bostads- och hotellkvarteren i område 4 föreslås mobil sopsug, underjordsbehållare på förgårdsmark eller konventionella soprum med kärl för hus-

hållsavfall, samt miljörum för sortering av förpackningar. För verksamheterna föreslås infart och angöring på egen lastgård. Intill lekparken föreslås en allmän återvinningsstation placeras.

Dagvattenhantering

Planförslaget innebär att ett nytt dagvattenledningsnät behöver anläggas. Höjdsättning av området behöver utföras så att dagvattenledningar kan avledas med självfall. Eftersom området i allmänhet lutar mot Ballstaviken i nordost bedöms det behövas ett eller flera nya utlopp från området direkt till Ballstaviken som komplement till befintligt ledningsnät. Dagvatten från såväl allmän platsmark som kvartersmark ska i enlighet med Stockholms stads riktlinjer omhändertas lokalt genom anläggningar som ska dimensioneras för en åtgärdsnivå motsvarande 20 mm nederbörd och som bör ha en mer långtgående rening än sedimentation.

För att säkerställa ytlig avrinning, som skydd mot översvämning vid skyfall, har bestämmelse införts om att bostadskvarter ska utformas med öppningar mot allmän plats.

Räddningstjänst

Samtliga byggnader utförs åtkomliga för räddningstjänsten genom att räddningsfordon kan ställas upp 50 m från byggnadens angrepps-/tillträdesväg. Brandposter placeras på max 75 m avstånd från uppställningsplats.

Högdelen bostadshus förses med trycksatta stigarledningar i samtliga trapphus som betjänar bostäderna. Byggnader med en byggnadshöjd över 40 meter förses med trycksatta stigarledningar. Byggnader utformas så att avståndet mellan uttag för stigarledning och den mest avlägsna delen i ett utrymme inte överstiger 50 m. Byggnader med en byggnadshöjd över 24 meter men under 40 meter förses med stigarledningar som trycksätts av räddningstjänsten.

Utrymning bygger inte på räddningstjänstens medverkan. Utrymning sker genom tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar eller via Tr2-trapphus.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan för följande miljö- och hälsoaspekter:

- Markföroreningar
- Hantering av vatten
- Buller
- Grönstruktur och biologisk mångfald

I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) tillhörande detaljplanen utreds dessa frågor. I MKB:n beskrivs översiktligt även nedan väsentliga miljöaspekter, som inte bedöms vara betydande:

- Olycksrisker farligt gods
- Risker och störningar från tvärbanan och närliggande verksamheter
- Geoteknik
- Vibrationer

Nedan sammanfattas MKB:n tillsammans med övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet och som har studerats under planarbetet.

Markföroreningar (Betydande miljöaspekt i MKB)

Föroreningar i jord – översiktlig riskbedömning

Föroreningarna vid kajen härstammar troligtvis från förorenat fyllnadsmaterial som använts vid konstruktionen av kajen. Vid planerad markanvändning kommer området fortsatt utgöras av en kaj. Då föroreningen är belägen på stort djup under en betongkonstruktion minskar risken för exponering för människor. Det finns dock stor risk att föroreningen står i kontakt med och därmed lakar till Bällstaviken. Påvisade halter bedöms därmed utgöra en risk för miljön i Bällstaviken. Åtgärd samt ytterligare kontroll av fyllnadsmassorna längs med Bällstaviken rekommenderas därför.

Jordproverna från naturområdet i nordöst, som planeras att bevaras som ett naturområde, överskrider riktvärdet med avseende på tyngre alifater. Höga halter av tyngre alifater har tidigare påträffats i jord med högt organiskt innehåll. Då jordarten består av mull och ingen

indikation på förorening noterades i fält bedöms halterna av alifater vara av naturligt ursprung och inte utgöra någon risk.

I området för planerade bostäder och förskola har det i ytligt fyllnadsmaterial påträffats kvicksilver överskridande riktvärdet för fyllnadsmaterial vid flerbostadshus. Vid förändring av markanvändningen och i samband med schaktarbeten i området bör därmed området åtgärdas.

Generellt har halter överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) med avseende på metaller och oljeföroreningar överskridits i fyllnadsmaterial i området vilket bör tas i beaktande vid schaktarbeten. I fyra av provtagningspunkterna överskrids relevant storstadsspecifikt riktvärde utifrån planerad markanvändning. Förhöjda halter av klorerade lösningsmedel har påträffats i jord i en punkt i fastighetens nordvästra del.

Bedömningen är att de fyllnadsmassor där halter av metaller och tyngre alifater överskridande riktvärdet förekommer inte utgör en risk för människor och miljö vid planerad markanvändning. Inför exploatering av fastigheten bör dock eventuella schaktmassor provtas och klassificeras för att schaktning och avlämning ska ske så effektivt som möjligt.

Föroreningar i grundvatten – översiktlig riskbedömning

Utförda utredningar av grundvattnet i tidigare och nuvarande undersökning påvisar att halter av klorerade alifater förekommer i både ytlig och djup grundvattenförekomst. I fem av sju grundvattenrör har halter av klorerade alifater påvisats där halterna överstiger flera gånger aktionsnivån enligt de Holländska riktvärdena.

Halterna har påvisats i grundvatten nordväst om befintlig byggnad till nordöst om befintlig byggnad invid Bällstaviken, vilket är i den förmodade strömningsriktningen för grundvattnet. Därutöver har halter av klorerade alifater även påvisats i det sydöstra hörnet om befintlig byggnad intill Bällstaviken. Det indikerar att föroreningen sprider sig längs konstruktioner under mark.

På grund av för liten vattentillgång i installerade rör lokaliserade sydväst om befintlig byggnad har grundvattnet inte kunnat undersökas där. Därmed kan källområdet inte helt fastställas.

I samtliga fem grundvattenrör har vinylklorid påvisats som är den mest hälsoskadliga klorerade alifaten. Hälsoriskerna med klorerade

alifater för människor utgår dock från exponeringsrisken. Vid planerad markanvändning bedöms inandning av ångor av människor som vistas i byggnader utgöra den största risken, se rubrik ”Föroreningar i porluft – översiktlig riskbedömning” nedan.

Då källan till påträffade klorerade kolväten inte är utredd kan detta innebära ytterligare spridning till och ansamling av klorerade kolväten i området.

Utredningen av PFOS i grundvattnet påvisar att halter av ämnet förekommer i samtliga tre grundvattenprover. De påträffade halterna indikerar att verksamheten vid Bromma flygplats skulle kunna ha påverkan på undersökningsområdet. Halterna av PFOS överskrider SGI:s riktvärde för PFOS i grundvatten. Riktvärdet styrs av skydd av grundvattnet som naturresurs. Påträffade halter av PFAS överskrider även riktvärdet för Vattenmyndigheternas inriktningsbeslut för riktvärde för PFAS som miljö kvalitetsnorm. De påträffade halterna av PFOS i grundvattnet kan utgöra en belastning på Bällstaviken och därmed utgöra en risk för miljön i grundvattnet eller Bällstaviken nu eller i framtiden.

I grundvattnet har generellt halter av metaller uppmätts i mycket låga till måttliga halter enligt SGU:s klassindelning.

Den utförda undersökningen är översiktlig och det går inte att utifrån denna undersökning utesluta att det kan förekomma delområden där det ställvis förekommer ytterligare högre föroreningshalter.

Föroreningar i porluft – översiktlig riskbedömning

Den miljötekniska markundersökningen av porluft påvisar att det i samtliga fyra provtagningspunkter har uppmätts halter av tetrakloreten. I tre provtagningspunkter har även halter av trikloreten uppmätts. Både tetrakloreten och trikloreten är cancerframkallande på djur och kan troligen även orsaka cancer hos människa. Halterna är dock låga och underskrider riktvärdena för inomhusluft med god marginal. Både WHO och IMM anger en lågrisknivå på 23 µg/m³ för trikloreten och en lågrisknivå på 250 µg/m³ för tetrakloreten. Högsta uppmätta halter i föreliggande utredning uppgår till 65 µg/m³ för trikloreten och 14 µg/m³ för tetrakloreten. Det motsvarar en halt i luften på 0,65 µg/m³ respektive 0,14 µg/m³ med en utspädningsfaktor på 1/100.

Uppmätta halter bedöms därmed inte utgöra någon risk för planerad markanvändning. Dock är undersökningen av porluft begränsad i

omfattning då den utförts under en dag och inte i befintliga byggnader. En fördjupad undersökning av porluft vid planerade och befintliga byggnader rekommenderas för att säkerställa att ingen risk föreligger.

Sammanvägd konsekvensbedömning markföroreningar

Förhöjda halter av klorerade lösningsmedel i den norra delen av utredningsområdet kan innebära att föroreningar ångar upp ur marken och skapar problem med inomhusluften i ovanliggande byggnader och därmed utgöra en risk för människors hälsa. Källan till påträffade förhöjda halter är inte identifierad och utredd men finns troligtvis på närliggande fastigheter utanför det aktuella planområdet. I genomförda utredningar har klorerade lösningsmedel inte bedömts utgöra risk för människors hälsa. Detta kan innebära att ytterligare spridning till och ansamling av klorerade lösningsmedel i utredningsområdet, även efter eventuell sanering i samband med att planen genomförs. Bedömd risk och nämnda osäkerheter gör att det i nuläget är oklart om det i detaljplanen är lämpligt att förlägga markanvändning som bostäder och verksamheter i områdets norra del. Framtida sanering och ytterligare utredningar av klorerade lösningsmedel behöver säkerställa att planens föreslagna markanvändning bedöms lämplig.

Planens genomförande medför sanering och reducering av föroreningsbelastningen på miljön, framförallt i Bällstaviken. I samband med åtgärder i form av sanering så kan risker med negativa konsekvenser för både människor och miljön uppstå. Identifierade risker innefattar tillfällig ökad exponering av föroreningar i samband med att dessa grävs upp, ökad spridning av föroreningar vid schaktning och eventuellt också genom damning.

Förslagets konsekvenser kopplade till markföroreningar med en minskad föroreningsbelastning på markmiljön, grundvattnet och i förlängningen på vattenmiljön i Bällstaviken bedöms som en stor positiv konsekvens av planförslaget.

Föreslagna åtgärder avseende markföroreningar

- Vidare utredning av förekomst av klorerade lösningsmedel i området bör utföras vidare.
- Påträffade förhöjda halter av kvicksilver i fyllnadsmassor bör åtgärdas i samband med schaktning när detaljplanen genomförs.
- Påträffade föroreningar (PAH, olja och metaller) i fyllnadsmassor invid kajen vid Bällstaviken bör utredas vidare.

- Sedimenten i strandområdet bör utredas med avseende på föroreningar om det planeras utföras arbete i sedimenten vid anläggning av bryggor.
- Vidare utredning av förekomst av PFAS i området bör utföras.
- Masshanteringsplan tas fram för hela planområdet.

Hantering av vatten (Betydande miljöaspekt i MKB)

Dagvattenhantering

I planeringen ska lokala åtgärder för dagvatten eftersträvas för att fördröja och rena dagvattnet. Lösningar som efterliknar en naturlig avrinning är att föredra, vilket skapar förutsättningar för en god vattenkvalitet och upprätthållande av grundvattennivåer. Dagvattenstrategin förespråkar öppna dagvattenlösningar som med fördel också kan nyttjas för att skapa attraktiva funktionella inslag i stadsmiljön.

För att nå tillräcklig rening krävs att 90 % av dagvattnets årsvolym fördröjs och renas. För att uppfylla detta ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem som är dimensionerade med en våtvolum om 20 mm. Lösningarna bör ha en mer långtgående rening än sedimentation.

Givet att dagvattenåtgärder anläggs med de volymer för rening och fördröjning enligt vad som redovisas i dagvattenutredningen uppfyller detaljplanen sin del i arbetet för att nå god vattenstatus i stadens vattenförekomster. Enligt föroreningsberäkningarna kommer ombyggnationen leda till ett minskat föroreningsinnehåll i dagvattnet från området. Reningsåtgärder inom fastigheten utgår från Stockholms stads åtgärdsnivå och riktlinjer för dagvattenhantering.

De lösningar som föreslås fokuserar på gröna anläggningar som både bidrar till en god rening av dagvatten och ger ett positivt inslag i stadsmiljön. Gatuvatten, som generellt är hårt smutsat jämfört med dagvatten från andra ytor, tas omhand i skelettjordar som generellt har en god reningseffekt. Inom kvartersmark har det säkerställts att yta finns tillgänglig för omhändertagande av dagvatten som uppfyller stadens åtgärdsnivå. Det innebär att även dagvatten från dessa ytor kommer genomgå en god rening innan det avleds till recipienten. Även lösningarna inom kvartersmark bör i första hand göras gröna eftersom åtgärdsnivån föreskriver en mer långtgående rening än sedimentation. Där öppna och gröna lösningar ej är möjliga föreslås underjordiska dagvattenmagasin.

Dagvattenflödet till ledningar inom området bedöms minska med ca 2/3 vid ett genomförande av planen. Föroreningsberäkningarna visar på en minskning av både halter och årliga mängder av samtliga

studerade föroreningar till följd av den planerade exploateringen, även utan att effekten av några av de föreslagna reningsanläggningarna har inkluderats i beräkningarna.

Höjdsättningen inom kvarteren måste möjliggöra en ytlig avrinning från gårdsytor och därmed undvika inneslutna områden. Kvarter får inte byggas med helt inneslutna innergårdar eftersom dagvatten då inte kan ledas bort vid skyfall. Analys av rinnstråk och lågpunkter visar att det med planerad höjdsättning inte finns några större områden inom fastigheten där vatten ansamlas vid ett 100-årsregn.

Översvämningsrisk

Delar av planområdet längs med Bällstavikens strand riskerar idag att översvämmas vid förhöjda nivåer i Mälaren. Planförslaget innebär att höjdsättningen av mark i den norra delen ändras så att översvämningsrisk inte längre föreligger där ny bostadsbebyggelse uppförs. Marknivåerna ändras här från befintliga ca +1,5 meter över nollplanet till som lägst +3,5 meter över nollplanet.

Vid den norra befintliga silon ligger kajen mot Bällstaviken på +1,6 meter över nollplanet och vid den södra silon ligger motsvarande kaj på +2,8 meter över nollplanet. Kajstråket i bakkant på det två silosarna ligger på +5,0 meter över nollplanet. Höjderna på kajerna här innebär att vatten kan komma att bli stående mot fasad på den norra silon vid förhöjda vattennivåer i Mälaren.

I befintliga byggnader vid och under kajen finns utrymmen som ligger under av Länsstyrelsen lägsta rekommenderade grundläggningsnivå på +2,7 meter över nollplanet. Dessa utrymmen ligger i huvudsak på +1,4–1,6 meter över nollplanet. En mycket begränsad del ligger på nivån -0,4 meter under nollplanet.

För bostäder och lokaler i nya byggnader säkerställs att risken för, och skador till följd av, översvämning minimeras genom planbestämmelser om lägsta nivå färdigt golv +2,7 meter över nollplanet. Byggnadskonstruktioner under +2,7 meter över nollplanet ska utföras vattentäta samt att ventilationsöppningar, fönster, dörrar och garageinfarter inte får placeras under +2,7 meter under nollplanet.

För att minimera risken för att människors hälsa och säkerhet äventyras p.g.a. översvämning och för att minska skador till följd av översvämning har bestämmelser införts för utrymmen i befintliga byggnader som byggs om till bostäder. Under nivån +2,7 meter över nollplanet får utrymmen endast användas för bostadskomplement, dock ej lägenhetsförråd. De industribyggnader som omvandlas till

bostadshus har ursprungligen planerats och byggts för att stå nära vatten och bedöms därmed vara konstruerade och utförda för att vatteninträngning ska förhindras så långt möjligt. Skulle vatteninträngning ske finns möjligheter att täta betongkonstruktioner från insidan.

Risken för högre vattenstånd i Mälaren till följd av klimatförändringar beräknas minska efter införandet av reglerande åtgärder för Mälaren vid Slussen. Den nya regleringen förväntas vara igång år 2022. Efter de nya vattenslussarnas färdigställande bedöms Mälarens högsta vattennivå till ca +1,5 meter över nollplanet. Det innebär att även befintliga byggnaders nivåer på färdigt golv ligger över denna nivå, med något undantag. Ett genomförande av föreliggande plan förväntas starta tidigast 2022.

Planförslagets genomförande medför en ändrad höjdsättning av strandområdet på ett sådant sätt att översvänningsriskerna minskar med planens genomförande. Det innebär att översvänningsrisken kopplad till högvatten i huvudsak byggs bort.

Med hänsyn till ovan bedöms risken för översvämning ha omhändertagits så att risken för människors hälsa och säkerhet är mycket liten samt att skador till följd av eventuell översvämning minimeras.

Vid en eventuell översvämning är det mycket begränsade ytor som översvämmas. Till detta ska läggas att det i planområdet inte finns några riksintressen eller samhällsviktiga objekt som kan ta skada samt att räddningsfordon kan ta sig fram obehindrat. Med hänsyn till det allmänna intresset av bostadsförsörjning, förtätning av staden och omvandling av Ulvsunda industriområde till en trivsamt och trygg stadsmiljö anser stadsbyggnadskontoret att detaljplanen säkerställer tillräckligt skydd mot översvämning.

Vatten från bergrum

I samband med anläggandet av oljebergrummet sänktes den naturliga grundvattennivån i området. Bortpumpning av grundvatten har pågått sedan bergrummet byggdes, men bör begränsas i omfattning för att minska utsläpp och påverkan på grundvatten. Se rapport *Miljö-säkring av det f.d. oljerummet på Gjutmästaren 6 (WSP 2019-06-14)*

Sammanvägd konsekvensbedömning hantering av vatten

Planförslaget ger utrymme för att tillräckliga volymer dagvatten kan renas och fördröjas på kvartersmark och allmänna ytor genom infiltration i marken på genomsläppliga ytor samt genom dagvattenmagasin. Planförslaget bedöms bidra till att förbättra vattenstatusen i Bällstaviken. Åtgärder bedöms ha vidtagits i planhandlingarna för att skydda bebyggelse från risken för översvämning så att risken för

människors hälsa och säkerhet är mycket liten samt att skador till följd av eventuell översvämning minimeras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (EU-CD:SE658229-162450) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslagets påverkan på Bällstaviken bedöms vara liten men positiv eftersom dagvatten kommer att renas i större grad än i nollalternativet. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten negativt eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjön. Dagvatten från planområdet fördröjs, renas och tas om hand inom gatumark och fastigheterna. Avloppsvatten leds till Bromma reningsverk för rening för att sedan släppas ut i Östersjön via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Sanering av föroreningar i mark bidrar till att området totalt sett släpper ut mindre föroreningar till vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön. Projektet alltför litet för att ge någon märkbar positiv påverkan på miljökvalitetsnormerna, även om den lokala påverkan är tydligt positiv. Minskad påverkan från förorenande ämnen kommer dock ha positiva effekter på vattenkvaliteten i området, vilket i sin tur bidrar till bättre förutsättningar för ekosystemet i vattenmiljön.

Morfologiskt tillstånd och konnektivitet

Berörda parametrar för morfologiskt tillstånd i Bällstaviken bedöms vara vattendragets form, vattendragets närområde och svämplanets struktur och funktion. Dessa bedöms, tillsammans med parametrarna för långsgående konnektivitet i sjöar samt konnektivitet till närområde och svämplan kring sjöar preliminärt påverkas måttligt vid ett genomförande av detaljplanen. Fortsatt planarbete ska utreda i vilken utsträckning påverkan sker.

Detaljplanen innebär att befintliga grönytor vid stranden fortsatt kommer att vara grönytor, i form av parkmark, samt ingå i den planerade Strandparken längs Bällstaviken. Strandlinjen och parkmiljön söder om det f.d. bryggeriet kommer att påverkas i begränsad omfattning. Störst påverkan har anläggande av öppen dagvattenanläggnings mynning ut i Bällstaviken samt tillhörande trapp och rampsystem intill befintlig kaj. I norr innebär anläggande av Strandparken mer omfattande påverkan på befintlig strandmiljö. Befintliga stora

träd längs strandkanten samt strandens sektion ned mot vattnet avses bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Sammantaget skall parkmarken längs vattnet bidra till att stärka befintliga ekosystemtjänster.

Vid befintliga kajkonstruktioner och f.d. bryggeribyggnader omfattar åtgärder i strandlinjen rivning samt anläggande av kajkonstruktion inklusive fundament för flytbryggor vid silon i norr och viss muddring i befintlig hamnbassäng.

Sammantaget bedöms dessa åtgärder inte negativt påverka kvalitetsfaktorer morfologiskt tillstånd och konnektivitet.

Buller (Betydande miljöaspekt i MKB)

Situationen avseende bullerstörningar är komplex inom planområdet. Väster om planområdet finns befintliga verksamheter, Ulvsundaleden och andra gator samt Bromma flygplats som alla bidrar till omgivningsbuller. Öster om Bällstaviken ligger Solnaverket som också genom sin verksamhet bidrar till omgivningsbuller. Solnaverket planeras att byggas ut inom de närmsta åren. Planområdet är därmed utsatt för flera olika typer av buller från olika håll.

Väg- spår och flygtrafikbuller

Genomförda bullerberäkningar visar att det ekvivalenta riktvärdet 60 dBA vid fasad för väg- och spårtrafikbuller klaras. Ekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik är 50–55 dBA vid fasad på mest bullerutsatta sida på bostadskvarter. Merparten av bostäderna har vid bullerutsatt sida ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik under 50 dBA.

Föreslagen bebyggelsestruktur bidrar till att ljuddämpad sida skapas även om det inte är nödvändigt för att klara riktvärdena.

Gemensam uteplats som klarar gällande förordnings riktvärden, 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas för samtliga föreslagna bostäder. Generellt har bostadsgårdar eller platser där gemensam uteplats kan anordnas ekvivalenta respektive maximala ljudnivåer från väg- och spårtrafik på under 50 dBA respektive under 65 dBA.

Buller från flygplatser bör enligt gällande förordning inte överstiga FBN 55 dBA. Bromma flygplats influensområde för flygbuller FBN 55 dBA sträcker sig in över planområdet och begränsar möjligheterna att bygga bostäder till den östra delen av planområdet. (Se

bild nedan.) Beräkningen av gränsen för FBN 55 dBA baseras på trafikprognos för år 2038 då flygplatsen bedöms trafikeras av 80 000 flygrörelser. Idag trafikeras flygplatsen av ca 60 000 flygrörelser.

Förutom en liten del av det nya bostadskvarterets ytterhörn är föreslagna bostäder placerade öster om Bromma flygplats influensområde. Mot bakgrund av att influensområde FBN 55 dBA är beräknat på trafikprognos för 2038 års flygplansrörelser och att en mycket begränsad del av föreslagen bostadsbebyggelse tangerar FBN 55 dBA bedöms riktvärdet FBN 55 dBA klaras även för del av bostadskvarter som ligger inom influensområdet.

Sammantaget bedöms ljudmiljön avseende buller från väg-, spår- och flygtrafik vara god.

Verksamhetsbuller (inkl. markverksamhet på Bromma flygplats)
Avseende verksamhetsbuller från ett utbyggt Solnaverk ligger ljudnivåerna vid föreslagna bostäders fasad under eller på utomhusriktvärdena för dag, kväll respektive natt, vilka är 50 dBA, 45 dBA respektive 45 dBA. Ekvivalenta ljudnivåerna från Solnaverket är som högst 45 dBA vid bostäders fasad. Därmed klaras även riktvärdet för tyst sida avseende verksamhetsbuller dag och kväll vilket är 45 dBA.

I planerna för ett utbyggt Solnaverk utreds möjligheten att transportera pellets till verket med båt. Ett genomförande av planerna med båttransporter till Solnaverket, där båttransporter anlöper 0 till några gånger per vecka (0 transporter under sommarmånaderna) och där lossning bedöms ske dagtid, bedöms inte utgöra grund för beräkningar av bullernivåer.

Verksamhetsbuller från Bromma flygplats överskrider riktvärdena på stora delar av föreslagen bostadsbebyggelses västra fasad. Ekvivalenta ljudnivåer är på den bullerutsatta sidan upp till 55 dBA.

Med gjorda beräkningar som grund möjliggör föreslagen bebyggelsestruktur och enskilda befintliga byggnaders form, ljuddämpad sida för samtliga föreslagna lägenheter, utom för möjligen 4–5% eller ca 20–25 lägenheter av totalt ca 460 lägenheter. För dessa lägenheter, som alla är belägna i bevarade silos, kan tekniska åtgärder i form av specialfönster, täta balkongräcken, delvis inglasning och ljudabsorbenter komma att krävas. Ljuddämpad sida vänder sig åt öster och Solnaverket, som också orsakar verksamhetsbuller, dock under ekvivalent ljudnivå 45 dBA, vilket är riktvärdet för ljuddämpad sida.

Antalet föreslagna lägenheter som kräver tekniska åtgärder kan minskas genom sammanslagning av små lägenheter till större lägenheter. Ekvivalenta trafikbullernivåer på den, med hänsyn till verksamheter, ljuddämpade sidan är under 50 dBA, med undantag av ett par fasadpartier där ljudnivån är mellan 50–55 dBA. Detta är under riktvärdena för trafikbuller. Sammantaget bedöms sidan som vänder sig bort från flygplatsen vara ljuddämpad så som avses i vägledningen för industri- och annat verksamhetsbuller.

Sammanvägd bedömning av ljudmiljön

Gällande riktvärden för väg-, spår- och flygbuller vid bostadsfasad samt vid uteplats klaras med god marginal. Gällande riktvärden för verksamhetsbuller klaras avseende buller från Solnaverket. Verksamhetsbuller från Bromma flygplats markverksamhet överskrider riktvärdet för dagtid i viss omfattning och riktvärdet för kvällstid i något större omfattning. Dock kan samtliga lägenheter utformas med ljuddämpad sida. Sammantaget bedöms planförslaget därför möjliggöra en god ljudmiljö för samtliga bostäder. I den sammanvägda bedömningen har buller från båttransporter till Solnaverket samt lastning och lossning, i den omfattning som redovisats i Solna stads planhandlingar, bedömts acceptabla. Viss risk finns för marginellt överskridande av riktvärdena förekommer kvälls- och nattetid, om lossning vid exceptionella tillfällen skulle utföras då. Konsekvenserna för aspekten buller bedöms därför hanterade och påverkan som liten och negativ, främst kopplat till den generellt höga bullernivån i området.

Grönstruktur och biologisk mångfald (Betydande miljöaspekt i MKB)

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att befintliga alléer och grönområden bevaras och utvecklas, att stora ytor ny parkmark och friytor anläggs samt att ett stort antal nya träd planteras längs de nya gatorna och på de nya torgen.

Omvandlingen av det hårdgjorda industriområdet till blandstad tillsammans med sanering av marken och förbättrad dagvattenhantering bedöms ge goda förutsättningar för ökad biologisk mångfald och förbättrade spridningssamband. Planförslaget kan, med rätt utformning, innebära förbättringar med avseende på stödjande tjänster som pollinering av växter samt kulturella ekosystemtjänster som möjligheten att göra hälsofrämjande och sociala aktiviteter i grönområden

Spridningssamband för växter och djur kan förstärkas eftersom befintliga grönområden bevaras som park i planförslaget. Beroende på hur gaturum, parker och torg utformas så kan spridningssambanden utökas ytterligare med planteringar och träd, så kallade stepping stones, i gatumiljön. Effekten av fler grönområden är att pollinering och olika arters möjligheter till födosök gynnas. I den södra delen ersätts dock en del av skogsområdet utmed Huvudstaleden och öster om befintlig parkering, där några skyddsvärda träd finns, av gatumark vilket är negativt, samtidigt som en större del parkering omvandlas till park, vilket bedöms positivt. Föreslagen grönstruktur inom planområdet innebär positiva konsekvenser för den biologiska mångfalden.

I planområdet som helhet ökar friytor på allmän platsmark. Av totalt 19% av planområdets föreslagna friyta på allmän plats utgör 11% grön friyta, dvs parker.

Naturmiljöer och grönstrukturer på land bedöms sammantaget påverkas positivt vid ett genomförande av detaljplanen. Tillskapad park- och friyta bedöms tillgodose det ökade behovet av dessa ytor i denna del av stadsutvecklingsområdet.

Bryggor innebär en negativ påverkan på befintliga biotoper för vattenlevande organismer då deras livsmiljö till stor del tas i anspråk. Detta kan ge upphov till negativa konsekvenser för vattenmiljöns flora och fauna. Både anläggning och drift av den föreslagna strandpromenadens flytbryggor och småbåtshamn kan innebära att fyllnadsmassor i vattensediment rörs upp och sprids i Ballstaviken. Det är viktigt för den biologiska mångfalden på land och vatten att strandzonen får vara så naturlig som möjligt beträffande lutning, material och vegetation. Stora och skuggande träd i strandkanten som sparas eller ersätts är positivt för fiskbeståndet. Planförslaget bedöms ge en liten negativ konsekvens för strandmiljön då vattenmiljön kan komma att skuggas av flytbryggor. Föreslagna flytande öar kan dock medföra positiva konsekvenser om dessa förverkligas inom ramen för planarbetet.

Sammantaget bedöms planen bidra med positiva konsekvenser med avseende på grönstruktur och biologisk mångfald. Bedömningen grundar sig på att tidigare industrimark planläggs som parkmark vilket är positivt för lokala naturvärden på land. Vad gäller naturmiljön i vatten riskerar den att påverkas av planerade bryggor inom planområdet.

Olycksrisker farligt gods (Övrig miljöaspekt i MKB)

Farligt gods, individ- och samhällsrisk

Risken kopplad till transport av farligt gods (främst fordonsbränsle) på Norrbyvägen bedöms vara mycket liten. Dels är transportomfattningen liten, dels är vägens trafiktekniska standard hög med beaktande av rådande hastighetsbegränsning och dels föreslås bebyggelse på ett avstånd om 30-50 meter från vägen. Leveranser av flygfotogen till Bromma flygplats kommer via E4 och Ulvsundavägen och berör därför inte planområdet.

Sannolikheten för att Norrbyvägen skulle nyttjas som omledningsväg i händelse av att Ulvsundaleden av något skäl tvingas till en temporär avstängning bedöms så låg att effekterna av det inte skulle påverka den totala riskbilden för planområdet på något betydande sätt.

Till verksamheterna inom industriområdet väster tvärbanan har några betydande mängder farligt gods inte identifierats. Vanligt förekommande produkter som kan förekomma i nämnda verksamheter är gasol, skyddsgaser, oxygen och AC gaser, kemetyl, alcylat, terpentin, tinner och sprayfärger som levereras förpackade som styckegods. Med största sannolikhet sker dessa leveranser via Ulvsundavägen, eftersom kopplingen över tvärbanan p.g.a. bommar endast tillåter få passager, varför riskbidraget till planområdet kan bortses ifrån.

Solnaverket planerar att kunna ta emot bränsle med lastbil samt en större mängd bränsle med båttransporter via ny kaj. Transporterna av fossila bränslen till Solnaverket kommer att ersättas med fossilfria bränslen efter 2025. Den redan låga risken kommer då att minska signifikant. Det bränsle som levereras med båt kommer inte att utgöra någon direkt fara för planområdet. Båttrafiken i sig kan dock utgöra en viss risk för människor på strandpromenaden utmed Bällstaviken. Risken bedöms vara fortsatt liten även med den tillkommande strandpromenaden, men här kan krävas ytterligare utredning i samband med utformningen för att säkerställa framkomligheten på vattnet och riskbild. Frågan om av påseglingsskydd längs strandpromenaden bör därför beaktas vid detaljprojektering av området.

Vid en samlad värdering av riskerna har en så kallad proportionalitetsprincip beaktats. Proportionalitetsprincipen innebär att de fördelar som en plan innebär vägs in i lämplighetsbedömningen i enlighet med PBL. En sådan bedömning ger ytterligare stöd för att planförslaget med hänsyn till nämnda risker kan anses lämplig. Sammantaget bedöms planförslaget väl uppfylla samhällets krav på säkerhet och skydd mot olyckor enlighet vad som anges i PBL.

Risker och störningar från tvärbanan och intilliggande verksamheter (Övrig miljöaspekt i MKB)**Tvärbanan**

Kistagrenens utredning visar en mycket låg risk för urspårning samt att det primära skadeområdet i händelse av urspårning ligger inom det instängslade spårområdet. Detta medför att riskbidraget till planområdet blir negligerbart sett till samhällets riskacceptans och planens lämplighetsbedömning. Det är inte utifrån ett riskbaserat och samhällsekonomiskt baserat perspektiv motiverat att hantera riskerna förknippade med urspårning med stora skyddsavstånd.

Påkörningsrisken kan dock öka något när en större mängd oskyddade trafikanter kan förväntas korsa planpassagen över Tvärbanan som ett resultat av att skolor, hotell och kontor planeras inom planområdet. Det finns även en viss ökad risk att suicidförsök eller antagonistiska handlingar sker intill planpassagen vid stationen som ligger strax utanför planområdet när fler människor vistas inom planområdet, även om hastigheterna här är låga.

Solnaverket

Solnaverket har två fossiloljeeldade pannor, som idag eldas med träpulver och tallbecksolja. Dessa pannor har kort återstående livslängd och kommer att bytas ut. Solnaverket strävar efter att uppnå helt fossilfri produktion. En pågående detaljplanering syftar till att utveckla Solnaverket mot att använda olika förädlade biobränslen. Den planerade förändringen innebär en ny biopanna, nya silos för lagring av biobränsle, ny kaj m.m. Produktionsförnyelsen planeras vara i full drift med fossilfritt bränsle år 2025.

Solnaverket utgör en möjlig riskkälla med anledning av förekommande hantering av brandfarlig vara och andra kemikalier men påverkan mot omgivningen bedöms bli mycket begränsad.

Verksamheter väster om Tvärbanan

Verksamheterna inom industriområdet väster om Tvärbanan och planområdet består främst av småskalig mekanisk industri, detaljister och mindre mekaniska verkstäder. Dessa verksamheter bedöms inte utgöra risk för planområdet.

Geoteknik och vibrationer (Övriga miljöaspekter i MKB)

Konsekvenser kopplade till geotekniska förutsättningar och vibrationer från trafikled och spår bedöms bli försumbara. Vidare undersökningar bör dock utföras för att tydligare undersöka stabilitetsförhållandena i området. Kompletterande undersökningar bör innefatta

lodning av Bällstavikens botten samt kompletterande geotekniska undersökningar i Bällstaviken. Även en kompletterande geoteknisk undersökning i planområdets södra del bör utföras. Kompletterande geotekniska undersökningar kan vara aktuella att genomföra inför byggnation i områdets södra del.

Riksintressen

Riksintresset Bromma flygplats berörs av planförslaget vars västra del ligger inom Bromma flygplats influensområde avseende flygbuller 55 dBA FBN. Planförslaget ligger även inom område där höjdbegränsningar för byggnader m.m. finns med hänsyn till hindersfritt lufttrum runt flygplatsen. Planförslagets totalhöjder underskrider höjdbegränsningarna i riksintressepreciseringen.

Influensområde 55dBA FBN utgör beräknad gräns för bostadsbyggande med hänsyn till trafiksituationen på flygplatsen 2038. Bostäder placerade inom influensområdet kan tolkas som att de är i konflikt med riksintresset. Influensområdet utgör inget hinder för uppförande av kontor, hotell, handel eller andra verksamheter.

Planförslaget innehåller i huvudsak annan markanvändning än bostäder inom flygplatsens influensområde. I den norra delen föreslås en mindre del av ett bostadskvarter placeras inom flygplatsens influensområde. Intrånget bedöms vara marginellt och inte påverka riksintresset negativt, då det i riksintressepreciseringen hänvisas till att gränsen för influensområdet är preliminär och utgör maximal utbredning av FBN 55 dBA. Nya flygbullerkurvor, som avgränsning för influensområdet FBN 55dBA, kommer att tas fram när bullerdata för nya flygplansmodeller finns tillgängliga. Nya och moderna flygplan beräknas bli tystare än dagens.

I avvägningen mellan stadsstrukturella och stadsbildsmässiga kvaliteter och ett strikt förhållningsätt till flygplatsens preliminära influensområde, bedöms de strukturella och stadsbildsmässiga kvaliteterna som ett intrång ger, väga tyngre än att strikt följa influensområdets gräns.

Strandskydd

Generellt strandskydd om 100 meter på land och i vatten inom planområdet föreslås upphävas delvis på land och i vatten. Särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken anses föreligga.

Planförslagets relation till strand och vatten

Inför planarbetet har en strukturskiss för omvandling av hela Bällsta hamn tagits fram. I denna redovisas, förutom ny bebyggelse, även en ca 20 m bred allmän strandpark längs Bällstaviken. Det innebär att marken närmast strandlinjen i hela stadsdelen på sikt kommer att omvandlas från hårdgjord privatägd industrimark till allmänt tillgänglig parkmark.

Berörda fastigheter inom föreliggande detaljplan har under lång tid används för industriändamål. Befintliga byggnader uppfördes för storskalig bryggeriverksamhet under 1970-talet. Bryggeriet förutsatte närhet till vatten och anläggningen är placerad på anlagd kaj vid Bällstavikens strandlinje. Merparten av befintliga byggnader och delar av den yttre miljön är av stort kulturhistoriskt intresse och det är angeläget att dessa bevaras. Marken har sedan den planlades för industri inte varit tillgänglig för allmänheten.

Kajstråket är en del av en befintlig industrianläggning som sträcker sig ända ned till vattnet. Kajstråket ligger ca 4 meter högre jämfört med föreslagna promenadvägar i parkstråket. Befintliga byggnader på kajen är stora och höga, vilket bidrar till att den smala och hårdgjorda kajen under stora delar av dagen, även sommartid, kommer att ligga i skugga. I den framtida stadsdelen kommer dessa bevaransvärda miljöer och byggnader att ingå i ett urbant sammanhang i stark kontrast till föreslagna strandpark. För att möjliggöra en sammanhängande och kontinuerligt tillgänglig parkmiljö längs med och i nära kontakt med vattnet, föreslås flytbryggor anläggas längs med kajen och delvis ut i Bällstaviken för att säkra och tillgodose allmänhetens tillgång till strandområdet. Dessa flytbryggor ska ses som en viktig länk och en del av Strandparken. I anslutning till dessa flytbryggor kan vattenförbättrande åtgärder i form av t.ex. flytande öar anläggas.

I planförslaget föreslås nya byggnader, gator och torg endast på redan hårdgjorda ytor. Befintliga byggnader vid hårdgjord kaj bevaras och byggs om. Befintlig park- och naturmark längs stranden i norr och söder bevaras och utökas. Inom naturmark i norr rivs en anläggning för att ge plats åt park. Sammantaget säkerställer detaljplanen att andelen park- och naturmark ökar vid stranden samt att stranden och kajen, genom att möjliggöra nya flytbryggor, blir allmänt tillgänglig för allmänheten.

Upphävande av strandskydd

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

Mark i detaljplanen redovisad som kvartersmark samt allmän plats gata respektive torg, och som ligger inom 100 m från strandlinjen, ligger på idag redan exploaterad och hårdgjord samt delvis underbyggd mark. Marken bedöms därmed redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften samt att bevarandeintresset av befintliga byggnader och delar av den yttre miljön väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskydd föreslås upphävas inom dessa delar.

Mark i detaljplanen redovisad som allmän plats park, och som ligger inom 100 m från strandlinjen, har delvis tagits i anspråk för anlagd park. Dessa delar är bevaransvärda ur ett kulturhistoriskt perspektiv och kräver kontinuerlig skötsel och underhåll både gällande anläggningar och vegetation. Marken i dessa delar saknar inte betydelse för strandskyddets syften, men mark och anläggningar här behöver kunna skötas och underhållas i syfte att tillgodose bevarandeintresset. Strandskydd i dessa delar bedöms försvåra skötsel och underhåll av bevaransvärda miljöer, vilket är ett mycket angeläget intresse, varför det föreslås upphävas i dessa delar.



Strandskydd föreslås upphävas inom område med röd skraffering.

Inom övrig mark 100 m från stranden och som föreslås vara parkmark föreslås en strandpark anläggas. Syftet med Strandparken är att möjliggöra för allmänheten att röra sig längs Bällstavikens strand. Anläggandet av Strandparkens olika delar syftar även till att stärka grönstrukturen, den biologiska mångfalden på land och i vatten samt förbättra spridningsmöjligheterna på land. I den norra delen är

Strandparken också ett resultat av markåterställande efter sanering och i den södra delen anläggs en öppen dagvattenanläggning. Strandskydd föreslås upphävas i dessa delar då anläggande och drift av en strandpark inklusive en kontinuerlig strandpromenad är ett mycket angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Även möjligheten till sanering av marken samt anläggande av hållbara dagvattenanläggningar är mycket angelägna intressen.

Vattenområde i detaljplanen redovisad som öppet vattenområde där bryggor/flytbryggor får finnas bedöms behövas tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, d.v.s. ett kontinuerligt sammanhängande och för alla tillgängligt parkstråk längs Bällstavikens strand. Strandskydd föreslås upphävas inom dessa delar.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget har konsekvensbedömts i en skild kulturhistorisk konsekvensbeskrivning, vars slutsatser redovisas nedan. I texten hänvisar namn på byggnader och stadsrum till kartor under rubriken "Kulturhistoriskt värdefull miljö" på sid 102.

Bryggeriet har en monumental sida mot Bällstaån, där anläggningen är påtagligt vattennära. Åt söder finns huvudkontorets park invid bergshöjden Norrbyskogen som förankrar anläggningen i kulturlandskapet. Fronten är kraftfull med stora skulpturala volymer som speglas i vattnet. Från Huvudstabron är anläggningens placering utmed vattenytan och den monumentala kompositionen i det gamla bryggeriet är mycket påtaglig. Alla de volymer av särskilt högt kulturhistoriskt värde som tillsammans bygger upp f.d. Pripps bryggeri i vyn kommer att bevaras, endast utjämningsmagasinet avses rivas.

De genomgripande ombyggnaderna av de tre stora volymerna möjliggör ett bevarande av både dem och av kompositionen. Sett till den komposition av volymer som idag är påtaglig i stadsbilden kommer inte skillnaden efter genomförandet att vara stor. Det ökade antalet fönster kommer särskilt efter mörkrets inbrott att vara en skillnad mellan den industriella epokens slutenhet och mörka framtoning och volymer med många lägenheter som ger liv och ljus.



Befintlig vy över Bällstaviken från Solna mot f.d. bryggeriet.



Vy över Bällstaviken mot f.d. bryggeriet med föreslagna förändringar – bostäder i silos och högdal. Ett nytt bostadskvarter syns till höger om befintliga volymer.



Vy från Huvudstabron mot befintlig f.d. bryggeribebyggelse.



Vy från Huvudstabron efter ett genomförande av planförslaget.

Bryggerivägen anlades som infart till bryggeriet och utgör även idag entré till fastigheten. Besökare möts av den stora parkeringen till höger och till vänster av fornlämningen och den kvarvarande f.d. åkerholmen från Norrby gård. Långt borta i fonden syns hörnet på kontors- och lagerbyggnaden i vilken bryggeriets rätvinkliga plan kan skönjas. Från entrén syns även bryggeriet med mälteriet, bryggghuslön och tankhuset som en tydlig och identifierbar silhuett.

Stadsrummet förändras här i hög grad men Fornminnesparken, vägsträckningen och det nya hörnhuset i fonden bedöms ändå ge möjlighet till igenkänning och kulturhistorisk förankring.



Befintlig vy längs Bryggerivägen från entrén.



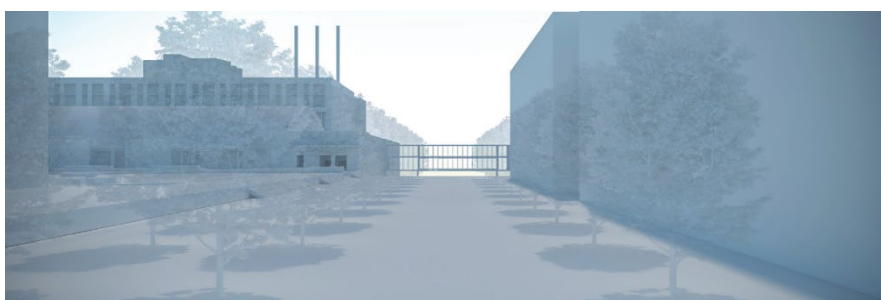
Vy längs Bryggerivägen från entrén efter genomfört planförslag.

Den långa och smala kontorsbyggnaden inklusive labbet samt huvudkontorsbyggnaden utgör idag tydliga fronter mot den stora entré- och parkeringsytan. Sentida tillägg i form låga entrébyggnader har dock medfört att siktlinjen längs Bryggerivägen ned till vattnet har brutits. Härifrån syns idag även bergshöjden Norrbyskogen som är agrarhistoriskt intressant.

Vid ett genomförande av planförslaget blir stadsrummet här tydligare då denna axel (axel C) förstärks genom siktlinje, trädplantering och ny bebyggelse. Stadsrummet ändras avsevärt genom att de långa svepande horisontella linjer som den låga kontorsdelens fasad bidrar med försvinner då huset rivs. I det nya stadsrum som skapas exponeras istället tapphall och tankhus i denna vy.



Vy från Bryggerivägen längs den långa kontorsdelen som sitter ihop med lågdelen, vilken innehöll bryggeriet lager. Till höger anas Norrbyskogen.



Vy längs Bryggerivägen österut, där den låga kontorsbyggnaden och bakomliggande lågdal rivits och ersatts med en aktivitetspark. Ny bebyggelse till höger i bild. Tapphall och tankbyggnad exponeras till vänster.

Axel C kopplar till Fornminnesparken som gör att siktlinjen till vattnet även kan upplevas här. I förslaget föreslås rivning av såväl verkstadsbyggnaden som lagerbyggnaden. Dessa ersätts med ett hotell respektive tre kontorshus. Den trädbevuxna åkerholmen med fornlämning tas som utgångspunkt för anläggandet av en park kallad Fornminnesparken.

Rivningarna av verkstads- och lagerbyggnaderna minskar det kulturhistoriska värdet. I synnerhet verkstadsbyggnadens kulturhistoriska värde är högt. Å andra sidan lyfts en landskapskvalitet från platsens agrarhistoria fram genom att åkerholmen, fornlämning och vegetation tas som utgångspunkt för anläggandet av Fornminnesparken.



Vy från tvärbanan mot norr, verkstad och lagerbyggnad syns till vänster.



Vy mot norr från tvärbanan. Till vänster syns föreslaget hotell i förgrunden med kontor i bakgrunden. Till höger den nya parken Fornminnesparken.

Entréplatsen till Prippts huvudkontor utgör ännu idag en förplats för både anställda och besökare. Huvuddelen av det ursprungliga representativa anslag som platsen formades utefter kvarstår, t.ex. vändplan med fontän, fyra planteringsrondeller (idag använda för armaturer) samt trädraderna som markerar entréplatsen. Entréplatsen utgör i förslaget en del av Kontorsparken som omger kontorsbyggnaden. Intill denna plats bebyggs parkeringsplatsen.

Förslaget innebär en avsevärd förändring av stadsrummet genom att den tidigare obebyggda parkeringen bebyggs samt genom att lagerbyggnaden rivs. De stora stadsrummen byter därmed plats. Det kulturhistoriska värdets fysiska uttryck bedöms hanteras väl trots förändringarna. I.o.m. att lagerbyggnaden rivs minskar det kulturhistoriska värdet, men samtidigt ökar värdet genom att situationen vid Bryggerivägen återskapas då sentida volymer rivs. Mer väldefinierade stadsrum ökar den bebyggda miljös klarhet och understryker dess arkitektur.



Befintlig vy över huvudkontorets entréplats mot lager och tapphall.



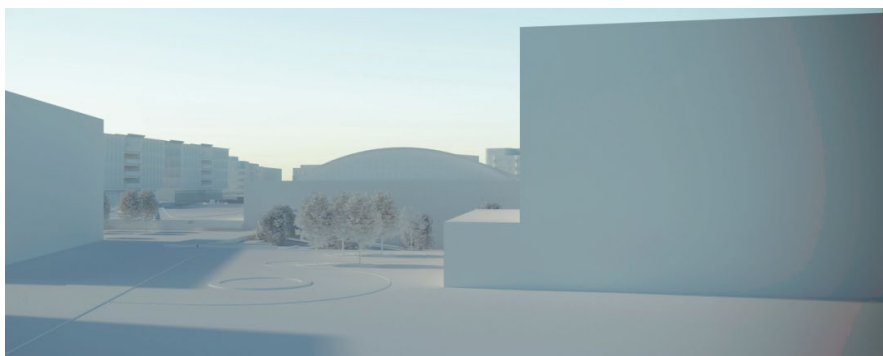
Vy över huvudkontorets entréplats mot föreslagen aktivitetspark.

Från slutningen ner från Norrbyskogens bergshöjd, i riktning mot entréplatsen, möts två olika världar, den modernistiska processindustrins hårda rationalitet och Norrbyskogens betesmark d.v.s. resterna av Norrby gårds agrara produktionsmiljö. Mötet är kontrastrikt genom att huvudkontorets kompromisslösa arkitektur med dess långa fasad möter kullens mjuka topografi på ett direkt sätt. Vyn visar hur det kulturhistoriska värdets fysiska uttryck tas väl omhand i området.

Trots stora förändringar bedöms balansen mellan bevarande, utveckling och tillkommande delar bli välavvägd. Mötet mellan tillkommande och befintlig bebyggelse är tydlig i ovanstående vy. Detta gäller även mötet mellan den agrara epoken i form av Norrbyskogen och den modernistiska processindustrins rationalitet. Bevarande eller återplantering av den ursprungliga trädraden vid entrétorget kan ytterligare bidra till det modernistiska formspråket.



Befintlig vy från söder med kontorsbyggnaden i fonden och tapphallens karaktäristiska bågformade tak i bakgrunden.



Vy från söder mot bevarad kontorsbyggnad och tapphall. Till vänster syns föreslagen bebyggelse samt Aktivitetsparken som anläggs på platsen där lagerbyggnaden står idag.

Gränden mellan brygghuset och dess tillhörande silo, mälteriet samt tankhuset och laboratoriet, med höga fasader på ömse sidor, är ett särskilt dramatiskt stadsrum. Den är en av områdets mest anslående platser där de kraftfulla byggnadskropparna med brant sluttande volymer tillsammans utgör en komposition av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader och miljö här har hög känslighet för förändring, undantaget vissa delar på detaljnivå.

Tankhuset förändras genom håltagningar för fönsterpartier i mur. Länken i fyra plan bibehålls och görs mer genomsiktig. Trots förändringar är balansen mellan bevarande och utveckling välavvägd. Stadsrummet görs mer tillgängligt för besökare, brukare och boende. Utåtriktat innehåll planeras i byggnadernas nedre delar och bostäder i tankhusets övre delar vilket bidrar till ett rikare stadsliv.

Stadsutvecklingen resulterar i vissa byggnadsrelaterade ändringar. Å ena sidan gör ändringarna att det kulturhistoriska värdet minskar på detaljnivå. Å andra sidan syftar ändringarna till återbruk av denna f.d. storindustri vilket är mycket positivt ur kulturmiljösynpunkt.



Befintlig vy från Kontorsparken mot gränden mellan tankhus och brygghus.



Vy från Kontorsparken mot gränden mellan tankhus och brygghus efter ett genomförande av planen.



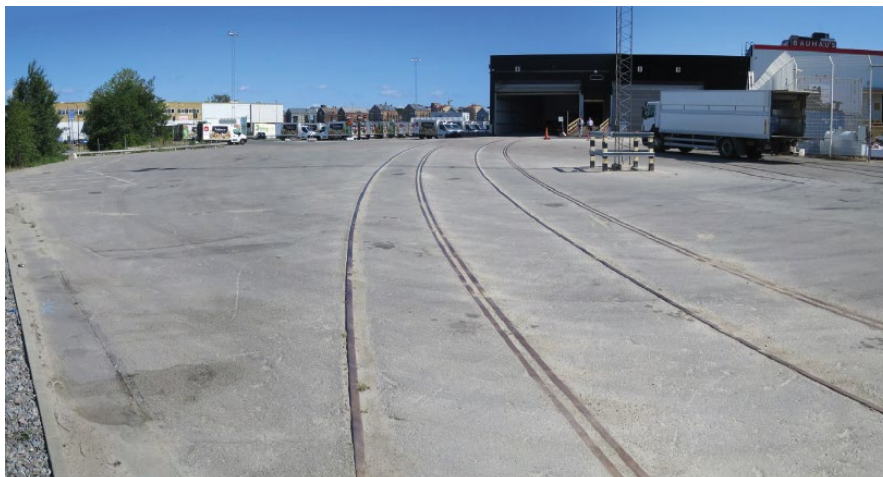
Befintlig vy från norr mot gränden mellan silosar och tankhus.



Vy från norr mot gränden mellan silosar och tankhus efter genomförd plan.

I den nordvästra delen av planområdet dominerar hårdgjorda öppna ytor och spår samt sentida överbyggnader för lastning och lossning. När bryggeriet stod nytt fanns en axel ned till vattnet även på denna nordvästra sida om bryggeriet. Siktlinjen mot vattnet återskapas genom att de nyare, sekundära byggnaderna rivs. Axeln går över en platsbildning över vilken även den förlängda Smältvägen passerar. Längs den platsbildning som föreslås bli Triangelplatsen, återfinns i dag uppställnings- och körytor för bl.a. entreprenadfordon. Närmast vattnet finns utjämningsmagasinet. Miljön präglas av bryggeribebyggelsen och de nya verksamheter som på senare år hyr lokalerna.

Det kilformade stadsrum som bildas bedöms bidra på ett bra sätt då bryggeribyggnaderna åter exponeras tydligare i stadsmiljön. Tapphallens segmentbågiga takform utgör fortsatt fond för Smältvägen.



Befintlig vy mot Bällstaviken nordväst om befintlig bebyggelse.



Vy mot Bällstaviken nordväst om befintlig bebyggelse enligt förslaget.

Planförslaget innebär att platsen ordnas till en torgyta, avgränsad av ny och befintlig bebyggelse, med terräng som sluttar mot vattnet. Genom förslaget bedöms bryggeribyggnaderna lyftas fram på ett tjänstfullt sätt, även om höjden på ny bebyggelse konkurrerar något med bryggeribyggnaderna. Ur kulturmiljösynpunkt är det fördelaktigt att bryggeriets kraftfulla volymer även fortsättningsvis råder.

Bryggeribyggnaderna – mälteriet genom sin höjd och tankhuset/packningshallen genom sin osannolikt stora längd och planmått – kommer även i fortsättningen att ange tonen i omgivningen. Förslaget gör att kontakten med ett av tre landskapselement från den agrara epoken – vattnet – förs långt in i området. Även relationen mellan den f.d. bryggeriverksamheten och Bällstaviken klargörs ytterligare.



Befintlig vy mot Bällstaviken norr om det f.d. bryggeriet.



Vy över Triangelplatsen ned mot Bällstaviken enligt planförslaget.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

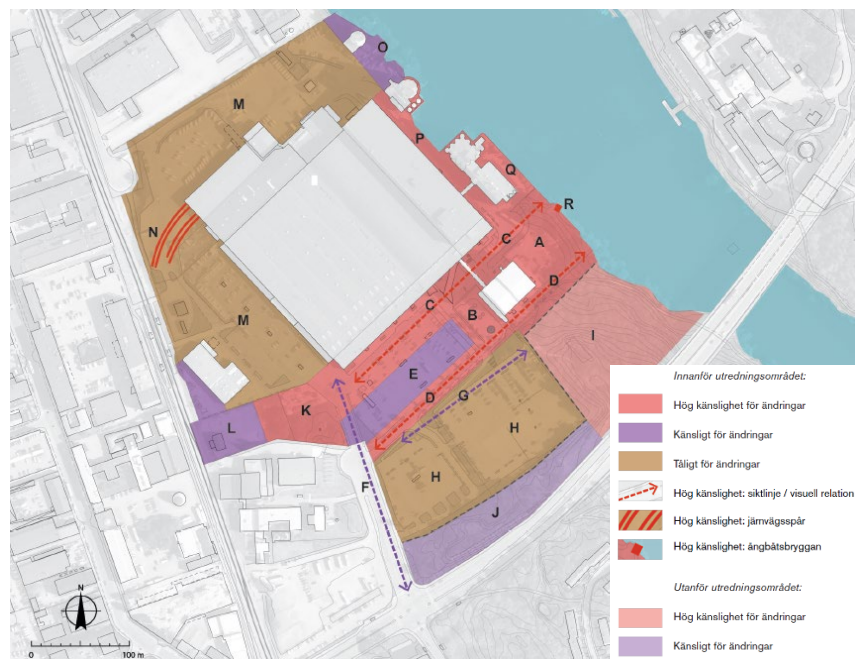
Den föreslagna omvandlingen innebär att såväl yttre miljö som bebyggelse kommer att genomgå förändringar. Flera av de föreslagna ändringarna innebär att det kulturhistoriska värdet minskar på objekt eller detaljnivå. En omvandling enligt förslaget kan dock vara fördelaktig även sett ur kulturmiljösynpunkt eftersom det möjliggör ett mer storskaligt återbruk av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stora bebyggelsevolymerna kan ges ett långsiktigt skydd i detaljplan. En genomgripande omvandling och utveckling av området möjliggör ett bevarande av det f.d. bryggeriet som fysisk form i stället för att delar måste rivas på sikt, exempelvis som en följd av bristande underhåll.

Genom förslaget kan det f.d. storbryggeriet leva vidare som symbol, stadsbyggnadselement och som berättelse.

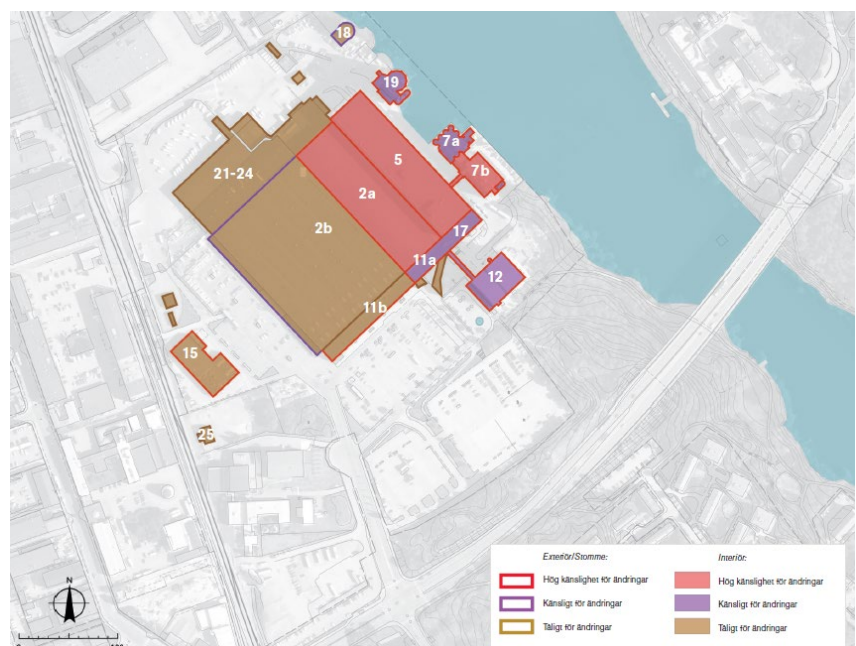
Förslag och konsekvenser beskrivs med utgångspunkt från den indelning – A-E, F-J, K-N, O-Q – av den yttre miljön och från numrereringen – 2–25 – av byggnader som tillämpas i kulturmiljöutredningen och som framgår av kartor nedan.

Bebyggelse

- 2a: Tappningshall
- 2b: Lager
- 5: Tankhus
- 7a: Brygghusets silor
- 7b: Brygghus och förbindelsegång till tankhus
- 11a: Del av kontor samt förbindelsegång
- 11b: Del av kontor
- 12: Huvudkontor
- 15: Verkstadsbyggnad
- 17: Laboratorium
- 18: Utjämningsmagasin
- 19: Mälteri
- 21-24: Sentida tillägg, sentida entréer
- 25: Sentida byggnad, ljudlab.



Känslighets – tålighetsanalys inklusive rumslig indelning av den yttre miljö.



Känslighets – tålighetsanalys inklusive numrering av bebyggelse.

Yttre miljö

Den högt känsliga rumslighet, åt norr definierad av bryggeriets långa fasad och som understryks av två parallella axlar – C och D – från vattnet och in i området har i stor utsträckning respekterats i förslaget. Även kontorshusets (12) park och entréplats – A och B - har respekterats. På ytan E mellan axlarna C och D föreslås två kvarter vilket är negativt. Åtgärden kan emellertid accepteras då kvarterens planutbredning är rätvinkligt inordnade mellan axlarna. På ytan E mellan axlarna C och D föreslås två kvarter vilket är negativt. Åtgärden kan emellertid accepteras då kvarterens planutbredning är rätvinkligt inordnade mellan axlarna.

Parkeringsplatserna – H – söder om bryggeriet har bedömts som tåliga och föreslås bebyggas med ett antal kvarter för kontorsändamål. Här finns två riktningar – F och G – som bedömts känsliga. Bryggerivägens – F – riktning bryter bryggeriets, i övrigt, rätvinkliga rutnät. Att denna riktning bibehålls har kulturhistorisk betydelse eftersom den är infartsvägen till anläggningen dit portvakt och grind förlades.

En fornlämning och ett odlingsröse med vegetation – K – tas som utgångspunkt för anläggandet av en ny park – Fornminnesparken. Förslaget förutsätter rivning av verkstaden (15). Ur kulturmiljösynpunkt hade en bättre lösning varit att låta verkstad och fornlämning samexistera, det hade varit möjligt med en alternativ utformning av planen. Här har emellertid optimerade trafiktekniska lösningar, en ny större byggrätt och en mer fredad park givits företräde i förhållande till det kulturhistoriska värdet.

Ytorna M och N, som har visst kulturhistoriskt värde, men har i en avvägning mellan olika kvaliteter prioriterats ned. Järnvägsspåren här har bedömts ha känslighet. Dessa hade integrerats i markplaneringen kunnat bidra till berättelsen om storbryggeriets historia. Spåren har inte integrerats i den torg- eller parkmiljö där det hade varit möjligt.

Kulturmiljön vid kajen kommer att förändras, dock är förändringen acceptabel då det fysiska mötet mellan befintligt och tillägg är tydligt. Grundtanken är att kajens hårdgjorda karaktär bibehålls – P och Q. Dessutom kommer det perspektiv som ges från Strandparkens yttre delar att bidra till att fler kan uppleva det f.d. bryggeriet som industriminne, vilket bedöms gynna ett aktivt kulturarvsbruk. Standzonen öster om kontorshuset - hus 12 - är en förlängning av Kontorsparken. Här bibehålls den mjukt formade stranden samtidigt som eventuella tillägg utanför stranden, i form av flytande öar, är en förändring som inte bedöms minska strandens kulturhistoriska värde.

Bebyggelse

Brygghuset (7b) och dess silobehållare (7a) är att betrakta som en enhet där de två volymerna har olika karaktär. Förslaget innebär dels en funktionsändring, dels en genomgripande ombyggnad av siloanläggningen. Fyra silobehållare tas bort i det inre, liksom tre i den yttre konturen. Principen för håltagning i silobehållarna är vertikalt sammanhållna slitsar. Ändringen faller in i arkitekturen genom att silobehållarnas vertikalitet understryks, men innebär att siloanläggningens kulturhistoriska värde minskar. Samtidigt innebär förslaget en möjlighet till ett bevarande av siloanläggningen och i förlängningen storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement. I den helheten är siloanläggningen en viktig beståndsdel.

Brygghuset (7b) är den byggnad som ska förändras minst både exteriört och interiört. Den produktionstekniska utrustningen tas tillvara vid ombyggnaden - skorstenar, bryggkärl, kontrollpaneler m.m. Anpassningar kommer att behöva göras då brygghuset byggs om t.ex. entréer i riktning mot parken, bearbetning av förbindelsegångarnas uttryck och interiör hyresgäst Anpassning. Deg begränsade ändringarna innebär att brygghusets kulturhistoriska värde till stor del bibehålls.

För Mälteriet (19) innebär förslaget dels en funktionsändring, dels en genomgripande ombyggnad till bostäder. För den siloliknande delen är lösningen relativt gynnsam sett till det kulturhistoriska värdet. Av den befintliga stommen kan bjälklagen bibehållas liksom fasadpartierna av betong utan håltagning. De lättare fasadpartierna ersätts med vertikala glaspardier. Fasaden till den rektangulära delen kommer att påverkas desto mer med håltagningar och tillägg i form av balkonger. På taket adderas ett högre, glasat räcke för en takterrass.

Påverkan på det exteriöra uttrycket blir stort men är acceptabelt med hänsyn till de krav som bostadsfunktionen ställer. De glasade fasadpartierna faller in i arkitekturen genom att mälteriets vertikalitet understryks. Något mer omfattande håltagning med balkonger på de inre, i stadsbilden mindre synliga fasaderna, är möjligt. Att nyttja taket som vistelseyta är möjligt om anpassningarna görs diskret.

Rivningen av utjämningsmagasinet (18) gör att en beståndsdel som bidrar till det f.d. bryggeriets verksamhetsberättelse går förlorad. I det avseendet minskar områdets kulturhistoriska värde. Förlusten är dock relativt begränsad eftersom utjämningsmagasinet hade en understödjande funktion i anläggningen. Utjämningsmagasinets roll i den industriella processen kommer även fortsättningsvis att kunna

läsas i form av en vistelseyta som anläggs som en del av den vatten-
nära parken.

Tankhusets (5) volym bevaras utan på-, tillbyggnader eller utskjutande delar t.ex. balkonger. Överordnade hänsyn har varit dels att bibehålla tankhusets starka volymverkan, dels att bibehålla fasadernas släthet och materialverkan med teglet som dominant. Nedre plan ska ha ett utåtriktat innehåll som är kopplat till tapphallen (2b) och brygghuset (7b). Användningen är gynnsam ur kulturmiljösynpunkt eftersom den kan bidra till historiebruk om lokalerna är tillgängliga för allmänheten. I den långsträckt lamellen ska bostäder inrymmas.

Det är fördelaktigt att finna en användning som motiverar ett återbruk av den stora byggnadsvolymen men detta kräver en genomgripande ombyggnad. Nya håltagningar i den västra och östra fasaden innebär en stor förändring men det repeterade uttrycket, och det faktum att västra fasaden p.g.a. att tapphallen skymmer från många vinklar i omgivningen, gör att tankhusets volym även fortsättningsvis kommer att vara igenkännbar.

Påverkan på det exteriöra uttrycket blir stort men bedöms acceptabelt med hänsyn till de krav som de nya funktionerna ställer. Ändringarna innebär att tankhusets kulturhistoriska värde minskar, samtidigt som den föreslagna ombyggnaden ger en möjlighet till ett bevarande av byggnadsvolymen och i förlängningen att storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement bevaras. I den helheten är tankhuset oundgängligt.

Tapphallen (2a) bibehålls som byggnadsform och kommer mer tydligt att exponeras i den fysiska miljön till följd av att lagerbyggnaden (2b) rivs. Den industriella processen blir i och med det svårare att läsa vilket minskar området kulturhistoriska värde. Det kompenseras av att tapphallens anslående rumslighet blir påtaglig i stadsbilden. Även dess användning - sannolikt sport - är en form av aktivt historiebruk som gör att hallens rumsliga kvaliteter kommer till sin rätt. En mindre justering av takformen görs för att möjliggöra ytterligare ett bostadsplan i tankhuset (5). Ändringen är marginell och påverkar inte tapphallens arkitektur negativt.

I prioriteringen mellan de enskilda byggnadsdelarna, utifrån deras kulturhistoriska värde, har lagerbyggnaden (2b) färre egenskaper. Sett till helheten har lagerbyggnaden därför bedömts som möjlig att riva, under förutsättningar att dess två plan under gatunivå bevaras. Denna undre del lämnar ett fysiskt spår i den yttre miljön uttryckt

med landskapsarkitektoniska medel, där nivåskillnaden bl.a. tas upp med stödmurar och trappor mellan aktivitetstorget och gatunivån.

Den långsträckta, arkitektoniskt samkomponerade volymen som omfattar tankhuset, tapphallens och lagerbyggnadens sydsida kommer att bevaras till knappt hälften. Hela laboratoriet (17) och en del av kontoret (11a) bevaras till sin yttre form medan återstoden av kontoret (11b), den del som sträcker sig längs lagerbyggnaden (2b) rivs. Bedömningen av byggnadsdelens värde är jämförbar med lagerbyggnadens (2b) varför den bedöms som möjlig att delvis rivas.

Pripps f.d. huvudkontor är även fortsättningsvis tänkt att fungera som kontorshus: en funktion det har för närvarande. Det planerade återbruket av huvudkontoret – med bevarad park och entréplats - är mycket positivt sett ur kulturmiljösynpunkt.

Verkstadsbyggnaden (15) är en viktig beståndsdel för att förstå bryggeriet som en helhet. Byggnadens läge gör det dock komplicerat att bevara den av flera skäl. Ett skäl är trafiktekniskt med hänsyn till en planerad gata, cykelbanors dragning, stor nivåskillnad och det utrymme tvärbanan kräver. Ett ytterligare skäl är att byggnaden i viss mån står i konflikt med en fördelaktig utformning av den park som benämns Fornminnesparken p.g.a. av den fornlämning som finns där. En rivning av verkstadsbyggnaden minskar Pripps kulturhistoriska värde. Byggnaden hörde dock inte, genom sin understödjande funktion, till de ur produktionssynpunkt mest centrala funktionerna, varför denna bedöms möjlig att riva.

På de öppna parkeringsytorna i söder planeras flera byggnader varav de två som ligger närmast bryggeribebyggelsen har inordnats i dess rätvinkliga plansystem. Det kulturhistoriska värde som bryggeriets rätvinkliga plan uttrycker respekteras genom att ny bebyggelse inordnas i denna rationalitet och industriella ordning.

I norr har föreslagen bebyggelse distanserats från bryggeribyggnaderna genom en platsbildning vilket gör bryggeridelarna synliga. Bostadskvarteret närmast vattnet har gestaltats med en materialitet och utformning som refererar till industriarkitektur. Genom att på detta sätt förhålla sig aktivt till det gamla bryggeriets arkitektur, materialitet och volymverkan bidrar förslagets arkitektur och landskapsarkitektur till att understryka områdets kulturhistoriska värde.

Trafik

En viss ökning i biltrafiken till och från planområdet beräknas tillkomma parallellt med ett ökat nyttjande av närliggande kollektivtrafik. Planområdets kollektivtrafikhärläge bedöms ge en positiv påverkan på utsläppsnivåer eftersom många får möjlighet till att åka kollektivt till och från bostäder, skola och arbetsplatser. Planförslaget innebär att verksamheter inom området minskar jämfört med befintlig situation och att transporter knutna till handel därmed minskar. Nya bostäder kommer dock innebära ny trafik till och från planområdet.

Störningar och risker

Luft

Luftkvaliteten i Ulvsunda industriområde bedöms vara god. Miljö kvalitetsnormen för PM10 och för NO₂ 20 klaras idag och planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att en miljökvalitetsnorm överskrids.

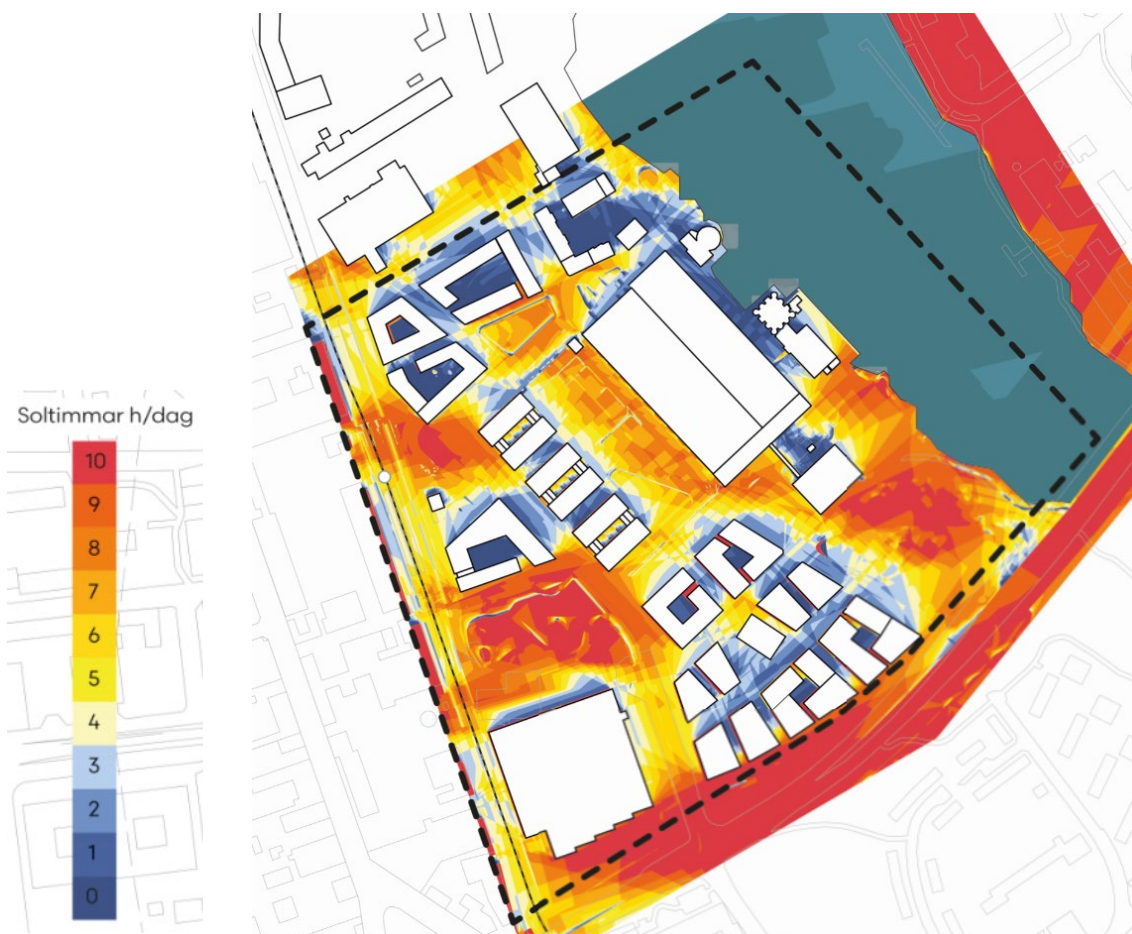
Flygtrafik

Riskbidraget till planområdet avseende flygtrafiken till och från Bromma Fpl ligger med god marginal inom samhällets toleransnivå. Den redan låga risknivån förväntas successivt minska fram till år 2038.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Genomförd solstudie visar att allmänna platser som parker och torg, vid vår- och höstdagjämning, generellt sett kommer att vara väl solbelysta med 5-10 soltimmar per dag. Flest soltimmar har de stora park- och torgrummen. Men även Strandparken, som ur väderstreckssynpunkt ligger ofördelaktigt till nordost om befintlig och föreslagna bebyggelse, får goda solljusförhållanden, vilket beror på att ny bebyggelse föreslås trappas ned mot Strandparken.

Befintlig bebyggelse kastar genom sin höga höjd långa skuggor och kajstråket mellan tankhuset och brygghuset samt silosarna kommer inte att få många soltimmar per dag. Föreslagna flytbryggor för allmän gångtrafik möjliggör, förutom en kontinuerlig, tillgänglig och vattennära strandpromenad, även bättre solljusförhållanden längs detta viktiga, allmänna promenadstråk.

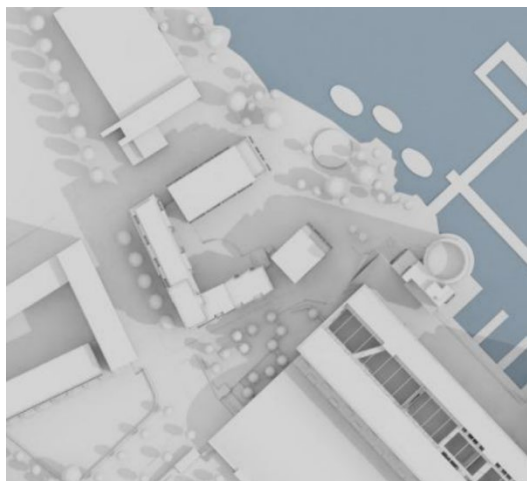
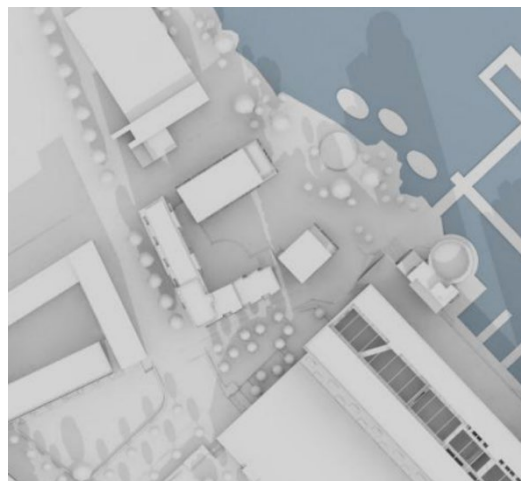
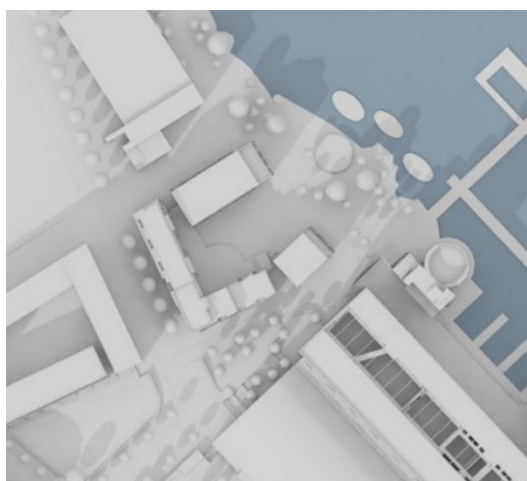
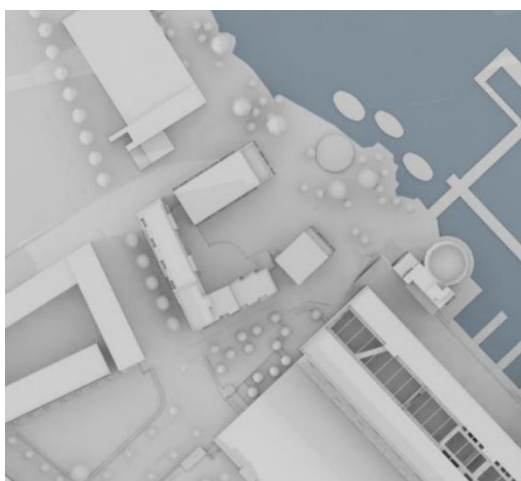
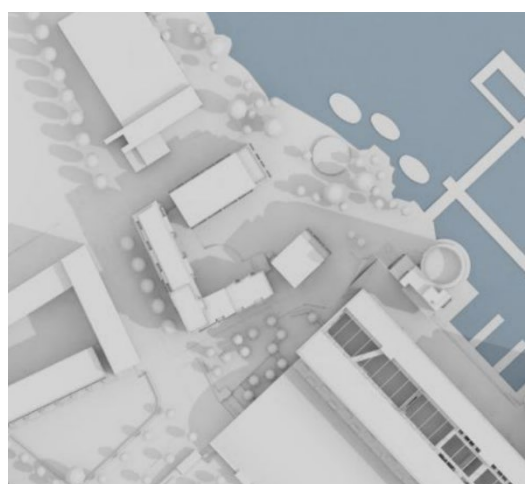


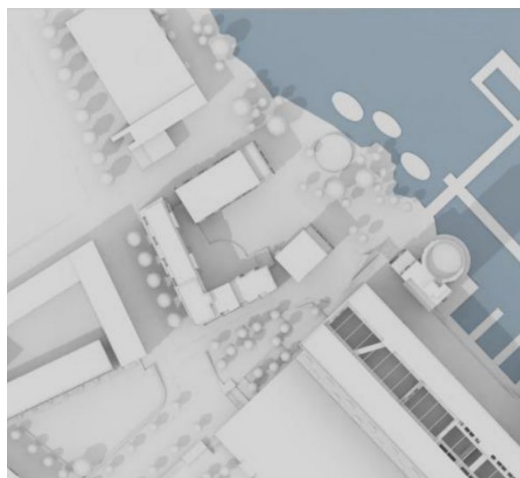
Solstudie som redovisar antalet soltimmar vid vår- och höstdagjämning.

Solljusstudie för bostadskvarteret

Strukturen på bostadskvarteret i norr, med en sluten sida mot väster och en öppen sida mot öster, är en förutsättning för att klara bullerriktvärden samt för att möjliggöra goda solljusförhållanden i Strandparken. Tillsammans med en byggnadshöjd mot Smältvägen på 7-8 våningar bidrar dock detta till begränsat antal soltimmar på bostadsgården. Förskolegården har placerats på den mest solbelysta delen av gården.

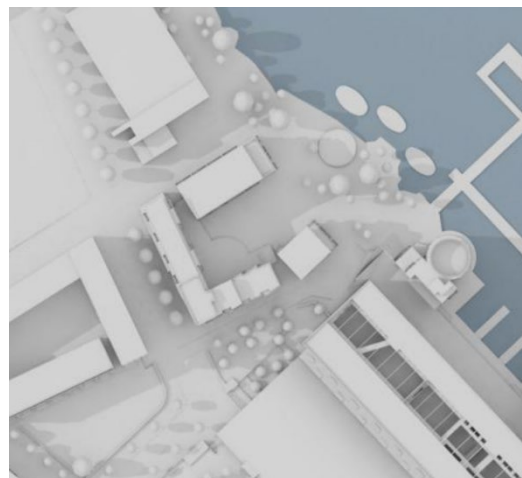
Nedan redovisas separat solljusstudie för bostadskvarteret för tidpunkterna vår- och höstdagjämning samt midsommar.

*Vår- och höstdagjämning.**kl 09.00**kl 12.00**Vår- och höstdagjämning**kl 15.00**kl 18.00**Midsommar**kl 09.00**kl 12.00*



Midsommar

kl 15.00



kl 18.00

Social hållbarhet

Sammantaget bedöms planförslaget skapa goda möjligheter till socialt värdeskapande och framväxten av en socialt hållbar stadsdel. Idag utgör Ulvsunda industriområde en barriär mellan stadsdelarna Johannesfred i söder och Mariehäll/Annedal i norr. Planförslaget är en del i det stadsutvecklingsprojekt vars mål är att omvandla de östra delarna av Ulvsunda industriområde till en stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och verksamheter. Detta kommer på sikt att koppla samman Johannesfred med Mariehäll/Annedal och bidra till en mer kontinuerligt sammanhängande stad.

Planområdet ligger i direkt anslutning till tvärbanan som förbinder platsen med stadsdelar av olika karaktär söder och norr om planområdet. Planförslagets omfattande innehåll av kultur, idrott, arbetsplatser och kanske även en gymnasieskola förväntas bidra till att platsen blir en regional målpunkt, d.v.s. en mötesplats för människor från olika delar av Stockholmsregionen.

Genom föreslagen markanvändning möjliggör planförslaget en stor variation av funktioner, såsom bostäder, hotell, kontor, skola, idrott, kultur och centrumändamål. Tillsammans med ett gatu-, gång- och cykelnät som kopplar platsen till kringliggande områden samt strategiskt placerade och till ytan anpassade torg och parker, möjliggör planförslaget för olika typer bostäder, arbetsplatser och service samt till 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, torg, lekplatser och andra rekreationsmöjligheter av olika karaktär samt gång- och cykelbanor kommer att finnas i området. Det bidrar sannolikt till att människor från olika delar av staden och av olika anledningar kommer att röra sig i det offentliga rummet under olika tider på dygnet. Detta har positiva effekter på jämlikhet, trygghet och samspel människor emellan.

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.

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 utpekade 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 bl.a. 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.

Det framtagna bebyggelseförslaget och dess innehåll bedöms tillgoda mycket av det som innevånare Johannesfred och Mariehäll/Annedal anser saknas.

Barn och unga

Gång- och cykelnätet och dess kopplingar till kringliggande stadsdelar är positivt för barn och ungas rörelsefrihet. En gång- och cykel-tunnel under Huvudstaleden vore mycket positivt för såväl barn och unga som vuxna och äldre i Johannesfred. Att den tunga trafiken i området minskar generellt till följd av att området inte längre kommer bestå av så stor andel industri- och handelsverksamhet bidrar även det till ökad tillgänglighet och ett tryggare område för barn.

Flera olika nya grönområden av olika karaktär, varav en lekplats, planeras i området vilket är positivt. Lekplatsen är centralt placerad i

området vilket också är positivt. Som en del av Strandparken planeras flytbryggor anläggas längs den befintliga kajen. Dessa kan utgöra en risk för barn.

Föreslagen aktivitetspark, som ligger på kvartersmark, möjliggör olika typer av utomhusaktiviteter och idrottsanläggningen möjliggör inomhusaktiviteter av olika slag. Dessa kan, beroende på i vilken utsträckning de blir av och under vilka former de förvaltas och driftas, komma att utgöra attraktiva målpunkter för både barn och unga.

Förslaget ligger i linje med de åsikter som framkom under dialogen med barn och unga. Barn och unga saknar parker och grönområden i Mariehäll men också idrotts- och aktivitetsparker.

Sammanvägd bedömning

Vid en samlad värdering av konsekvenserna, där de fördelar som planförslaget innebär vägts mot nackdelarna, bedöms planförslaget vara lämpligt.

Tidplan

Redogörelse e. samråd:	Q1 2020
Granskning	Q3 2021
Godkännande Sbn	Q4 2021
Antagande Kf	Q1 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Staden genom exploateringskontoret bekostar byggandet av allmän platsmark, huvudsakligen med exploateringsbidrag från byggaktören.

Exploateringskontoret medverkar genom markägaransvar och svarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark (gator, torg och parkmark). Exploateringskontoret tecknar nödvändiga avtal med byggaktören och ledningsägare för genomförande av planen.

De ledningsägande bolagen genomför omläggning och nyförläggning av ledningar i projektet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Ansökan görs av fastighetsägare och kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan byggaktören och exploateringskontoret.

Byggaktören finansierar och ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark och i anslutning till kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats inom planområdet. De ledningsdragande bolagen är huvudman för sina respektive ledningar.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören, S:t Erik Markutveckling AB. Planavtalet reglerar kostnader för detaljplanens framtagande.

Ett för- och markanvisningsavtal har tecknats mellan S:t Erik Markutveckling AB och exploateringskontoret, i vilket kostnads- och ansvarsfördelning för utredning och projektering av blivande allmän platsmark regleras.

Överenskommelse om exploatering och exploateringsavtal kommer att upprättas mellan byggaktören och exploateringskontoret. Avtalen reglerar överlåtelse av mark och frågor rörande genomförandet av detaljplanen. Avtalen ska vara klara innan detaljplanen antas.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan exploateringskontoret och respektive ledningsägande bolag.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner - stadsplan 0180–6722 samt detaljplan 0180–91123 för Gjutmästaren 6 m.m. helt upphör att gälla inom planområdet. Detaljplanerna 0180–7007 för kv Gjutmästaren m.m. och 3757A för del av Ulvsunda industriområde samt 2008–18484 samt 0180K-P2016-1835 för Tvärbana Norr Kistagrenen upphör delvis att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar hela fastigheterna Gjutmästaren 6, 9 och Ulvsunda industriområde 1:24 samt del av fastigheten Ulvsunda industriområde 1:20 (vatten).

Inom planområdet finns inga kända marksamfälligheter.

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, idrott, parkering, kontor, industri, energi och centrumändamål inom kvartersmark samt torg, park och gata inom allmän platsmark. Inom planområdet finns även vatten.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Området utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar. Prövning av lämplighet med mera görs vid lantmäteriförrättning.

För att genomföra planen krävs fastighetsreglering av allmän platsmark till kvartersmark med användning industri. På ett ställe krävs fastighetsreglering av allmän platsmark till kvartersmark med användning bostad. Dessa områden är markerade med grönt på förändringskartan.

Det krävs också fastighetsreglering av kvartersmark till allmän platsmark med användning torg, gata och park. Dessa områden är markerade med gult på förändringskartan.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlöSENSKYLDIGHET enligt 14 kap. 14 §.



Figuren illustrerar den markanvändning som blir aktuell:

Allmän plats som blir kvartersmark – grönt

Kvartersmark som blir allmän plats – gult

Kvartersmark som förblir kvartersmark – brunt

Allmän plats som förblir allmän plats – rött

Vatten - blått

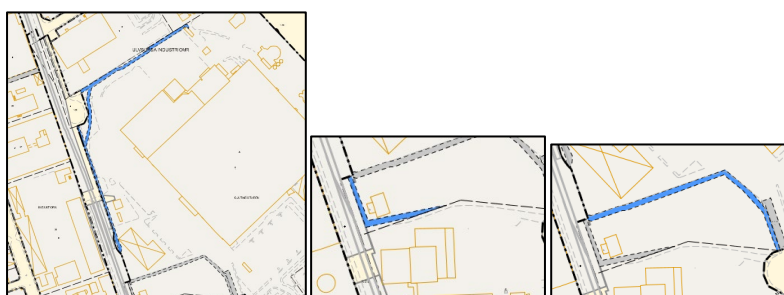
Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Gjutmästaren 6 belastas av ett flertal avtalsservitut och ledningsrätter för ledning, gasledning och vattenledning.

Mark för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u) för att säkerställa dessa rättigheter. Om nya rättigheter behövs så säkras de genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

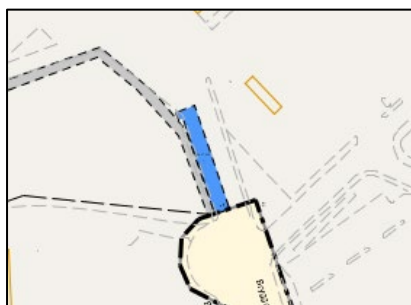
Följande servitut och ledningsrätter belastar Gjutmästaren 6:

2013-04364, ledningsrätt för starkström, blå markering



Ledningen ligger på mark som är avsatt för allmän plats (gata, torg) och kvartersmark (kontor mm). Ledningen behöver dras om ifall den inte kan kombineras med användningen av kvartersmarken.

A23/1996.1, Ledningsrätt för Stockholm vatten, blå markering



Belastar mark som är avsatt för allmän plats (gata och park).

40/307.1 (F1AC: 170) Avtalsservitut, ledning mm, till förmån för Gjutmästaren 3. Beroende på var lokaliseringen är kan servitutet behöva upphävas eller skrivas om.

69/3953B (F3A:112) Avtalsservitut, gasledning mm, till förmån för Hjorthagen 1:3. Ligger i u-området längs med Masugnsvägen där starkströmsledningen ligger, se ovan. Belastar allmän plats-mark.

98/30508.1 (G5:2585) Avtalsservitut, vattenledning, till förmån för Liljeholmen 1:2. Ligger i u-området längs med Masugnsvägen där starkströmsledningen ligger, se ovan. Belastar allmän plats-mark.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet kommer det att krävas att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören.

Byggaktören skall stå för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för eventuella återställningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Staden genom exploateringskontoret bekostar byggandet av allmän platsmark, huvudsakligen med exploateringsbidrag från byggaktören.

Intäkter kommer från försäljning av mark, samt exploateringsbidrag från byggaktören.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med staden och byggaktören.

Gatukostnader

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark till staden. Markersättningar mellan exploitör och staden regleras i exploateringsavtal mellan parterna

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse och exploateringsavtal som tecknas mellan staden och byggaktören.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och fastighetsreglering söks av respektive fastighetsägare och bekostas av byggaktören.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägende bolag ansvarar för utbyggnaden inom planområdet. Det finns behov av flertalet nya elnätstationer för om-

rådets försörjning. Avsikten är att dessa placeras inom kvartersmarken i underjordsgarage. Anslutning av den föreslagna bebyggelsen till el- och telenätet bekostas av byggaktören.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

Markföroreningar

Saneringsåtgärder av eventuella markföroreningar inom området bekostas av byggaktören.

Anläggande av nya grönytor

Projektet avser till största delen exploatering på redan ianspråktagen mark, främst parkeringsytor, redan bebyggda ytor och andra hårdgjorda ytor. Utvecklingen av området medför behov av en nyetabletering av parker och andra grönytor. Närheten till vattnet ger goda möjligheter att skapa ett attraktivt grönstråk längs Bällstaviken som ihop med angränsande projekt förbinder området med Mariehäll i norr och Johannesfred i söder.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, tele, el, fiber och gas finns i anslutning till området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

Två pumpstationer för spillvatten behöver anläggas inom området intill den planerade bebyggelsen närmast Bällstaviken då dessa byggnader inte kan anslutas med självfall till spillnätet.

Ett flertal elnätstationer behöver anläggas i området. Dessa avses inrymmas inom den planerade bebyggelsen (markeras med E i plankartan). En ny anslutningsnod för fibernätet behöver anläggas inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

SLUT