

Pär Sandström, tel. 0708-96 23 76

Rapport om förvaltning, uthyrning och framtid

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Rapport om förvaltning, uthyrning och framtid godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Slakthusområdet, Västberga, Hammarby Sjöstad

Bolaget äger 3 tomträtter i Slakthusområdet. Byggnaderna innehåller totalt en uthyrningsbar yta om ca 60.000 kvadratmeter innehållandes främst kontorslokaler och datahallar. Vidare äger bolaget en tomträtt i Västberga innehållandes kontor och lager och en tomträtt i Hammarby Sjöstad innehållandes kontor och skola. Sammanlagd uthyrningsbar yta i dessa områden är ca 73.000 kvadratmeter.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Kylluset 15 - Slakthusområdet

- Projektet GrowSmarter fortgår. Byte av takpapp inklusive isolering på huskropp A och B, samt utbyte av ventilationsaggregat huskropp A är åtgärdat. Montering av solceller på huskropp A och B utförs tredje kvartalet 2018.
- I december 2017 påbörjades renovering av lokal för sittande hyresgäst. Ombyggnaden omfattar 300 kvadratmeter aktivitetsbaserad kontorslösning. Hyresgästen tillträdde lokalerna i februari.

Sandhagen 10 ("Palmfelt Center") - Slakthusområdet

- Entreprenaden om 930 kvadratmeter har färdigställts och hyresgästen tillträdde lokalerna planenligt 2018-04-01.
- Entreprenaden avseende hyresgästanpassning om 4.554 kvadratmeter löper enligt tidplan och budget med planerat inflyttningsdatum 2018-10-01.
- Entreprenaden om 2.038 kvadratmeter löper enligt tidplan och budget med planerat inflyttningsdatum 2018-09-01.
- Den stora omfattningen av samtidigt pågående byggentreprenader i fastigheten innebär att sittande hyresgäster blir störda. För att i minimera störningarna så förläggs visst arbete kvälls-/natttid och hyresgästerna ges extra information, "jourtelefon", alternativa möteslokaler i och utom fastigheten, hörselkåpor, ljudmätningstrustning etc.

Dikesrenen 18 – Västberga

- En ny port vid lastkaj måste installeras för att säkerställa driften av transporthissen.

Godsfinkan 1 – Hammarby Sjöstad

- Fasad- och fönstertvätt, är framflyttat till hösten 2018.
- Entreprenaden avseende hyresgästanpassning om 943 kvadratmeter löper enligt tidplan och budget med planerat inflyttningsdatum är 2018-06-11.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till ca 5.000 kvadratmeter av totalt ca 73.000 kvadratmeter, d.v.s. 7 % vakans, varav merparten i Palmfelt Center.

Isterbandet 6 - Slakthusområdet

Befintlig hyresgäst kommer att avflytta 181231. Arbetet kring fastighetens framtid/utveckling är påbörjad.

Sandhagen 10 ("Palmfelt Center") – Slakthusområdet

Bolaget fokuserar på uthyrningen av datahallar. Hittills under 2018 har kontrakt om 20 kW tecknats.

Uthyrningsarbetet avseende den sista kontorslokalen (ca 1.700 kvadratmeter) pågår. LOI har tecknats med en hyresgäst om att hyresgästanpassa del av lokalen (1275 kvm).

Hyresdiskussion pågår med två intressenter avseende den kvarvarande delen (475 kvm)

Dikesrenen 18 – Västberga

En hyresgäst som hyrde 140 + 180 kvm kontor/lager har gått i konkurs. Förhandling pågår med befintliga hyresgäster om att ta över merparten av lokalerna. En viss hyresgästanpassning kommer att behövas.

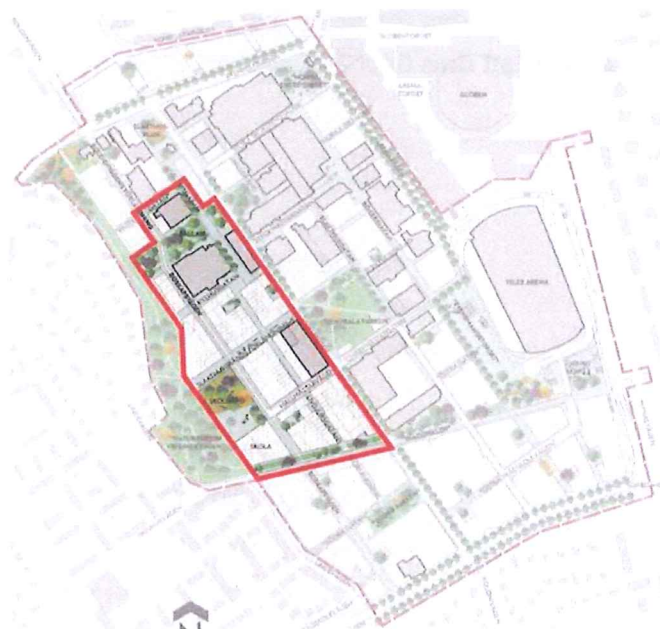
Godsfinkan 1 - Hammarby Sjöstad

Förhandling avseende lokal om 943 kvadratmeter är avslutad och hyresgästen beräknas flytta in 2018-06-11. Därmed är fastigheten fullt uthyrd.

Framtid och utveckling

Slakthusområdet

Den 2 februari 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden programmet för Slakthusområdet som syftar till att möjliggöra ca 4 000 nya bostäder, en lång rad olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper där etapperna startas upp ungefär en per år eller vartannat år. Etapperna kommer att innehålla mellan 200–700 bostäder. I den första detaljplanen ingår 500–700 bostäder, en skola, en idrottshall och förskolor. De första markanvisningarna inom etapp 1 tilldelades i december 2017 och inrymmer 176 student- och forskarbostäder, 120 bostadsrätter, en förskola samt en idrottshall. Delar av etapp 1 är lokaliserad på S:t Erik Markutvecklings tidigare ägda tomträtter.



Etapp 1 Slakthusområdet, inringat med rött.

De byggnader i området som inrymmer stora kulturhistoriska värden kommer att utvecklas och bevaras för framtiden samtidigt som området kommer kompletteras med ny varierad bebyggelse.

Omvandlingen av området innebär en sammanhängande flytt av befintliga livsmedelsverksamheter till Larsboda industriområde i Farsta. Genomförandebeslut för Larsboda togs av kommunfullmäktige 30 april 2017. Besluten gällande Larsboda är viktiga led i att kunna förverkliga planerna på Slakthusområdet.

För bolaget innebär den successiva stadsutvecklingen att fastigheterna kommer att påverkas vid olika tidpunkter.

- För Sandhagen 10 (Palmfelt Center) som omfattas av etapp 2 innebär stadsutvecklingen att Parkeringshuset skall vara tomställt för rivning Q1 2020.
- Under våren 2018 har bolaget utrett möjligheten att anpassa Palmfelt Center till den kommande stadsutvecklingen i området. Fokus i utredningen har legat på hur byggnadens gatuplan skall öppnas upp och utvecklas för att passa in i den nya stadsbild som då växer fram, men också motsvara och tillvarata de behov som en modern kontorsfastighet ställer där allt fler funktioner flyttas utanför den enskilda kontorslokalen (konferensfaciliteter, representationsmiljöer, datacenterlösningar osv).
- Isterbandet 6 omfattas av etapp 4 med ett planerat genomförande perioden 2025-2027. Bolaget kommer därför att avvakta utvecklingsarbetet fastigheten för att kunna utföra det i samverkan med stadsbyggnads- och exploateringskontoren och byggherrar inom etappområdet.
- Kylhuset 15 omfattas av etapp 6 där genomförandet är planerat till perioden 2027-2030. Fastigheten kommer dock att påverkas redan under den första etappen eftersom kanaler för den planerade sopsuganläggningen kommer att dras över fastigheten.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- Dp-Start	Q4 2017/Q1 2018
- Genomförandebeslut första dp	2020
- Tidigast dp-antagande	2020
- Byggstarter	tidigast 2020 och efter antagna detaljplaner
- Flytt livsmedelsföretag Larsboda	2021
- Byggstart T-bana	2020-21
- Inflytt första bostäderna	2022/23
- Tunnelbana öppnar	2026
- Området färdigutbyggt	tidigast 2030

- *Tunnelbanan*

Projektet avseende tunnelbanans utbyggnad fortgår. Miljödom väntas i februari 2019 och därefter kan järnvägsplanen fastställas. Efter fastställd järnvägsplan kan kontraktsskrivning med de stora entreprenaderna för att bygga tunnelbanan ske.

- *Internt samarbete*

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden.

Förhandling med exploateringskontoret avseende försäljning av P-huset pågår och planeras vara slutförd under andra kvartalet 2018.

Ulvsunda

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f.d. Pripps bryggeri, i Ulvsunda. Fastigheten har utvecklats från ett bryggeri till en handels-, lager- och logistikfastighet. Av totalt närmare 100.000 kvadratmeter uthyrningsbar yta är 45.000 kvadratmeter handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB, Leos Lekland och Stockholm Vatten och Avfall.

Gjutmästaren 6 (område 2) är under försäljning till Sagax.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Citygross rustar upp sin butik. I samband med detta överväger bolaget vilka åtgärder som ska göras för att underhålla och förbättra handelsplatsen.

Flytt av Stockholm Vatten & Avfalls verksamhet från det markområde som ingår i bytesaffären med Sagax till annan del på fastigheten är klart.

Hyresgäst Anpassningar i lokal 2.149 kvm och 918 kvm är klar och hyresgästerna har flyttat in.

En utredning i syfte att skapa en säkrare och bättre fungerande trafik- och logistiklösning på fastigheten har genomförts. Utvärdering och framtagande av åtgärder pågår.

Under slutet av 2017 genomförde S:t Erik Försäkring en riskanalys av fastigheten. Resultatet var i huvudsak bra. Dock pågår nu åtgärder för att förbättra sprinklers.

Under 2018 kommer stort fokus vara på att höja kvalitén samt tillgängligheten på handelsplatsen bland annat genom att skapa ett tydligare gångstråk från tvärbanan, rusta upp utemiljön (nya bänkar, skyltar, papperskorgar etc), eventuellt en mini foodcourt, säkrare utemiljö, tydligare tillgång till Hamngatan mm. Projektgrupp för arbetet är skapad och planering pågår.

Uthyrning och hyresgäster

Uthyrning pågår av en tidigare butikslokal om ca 1900 kvm och målsättningen är att hitta en kontorshyresgäst till lokalen.

Ett antal hyresgäster har förlängt sina avtal. .

Framtid och utveckling

Bolaget lämnade i februari 2017 in en ansökan om planändring och erhöll planbesked i juni. Stadsbyggnadskontoret har upprättat en startpromemoria för planläggning som antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2017, och som berör fastigheterna Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 m.fl.. Av den befintliga bebyggelsen på bolagets fastighet Gjutmästaren 6 föreslås delar av byggnaderna bevaras som ett centrum för kultur och idrott. Resterande delar av fastigheten föreslås bebyggas med bostäder där så är möjligt, kontor och övriga verksamheter. Under 2018 kommer bolaget att intensifiera arbetet med planprocessen med målsättningen att ha en antagen detaljplan under 2020.

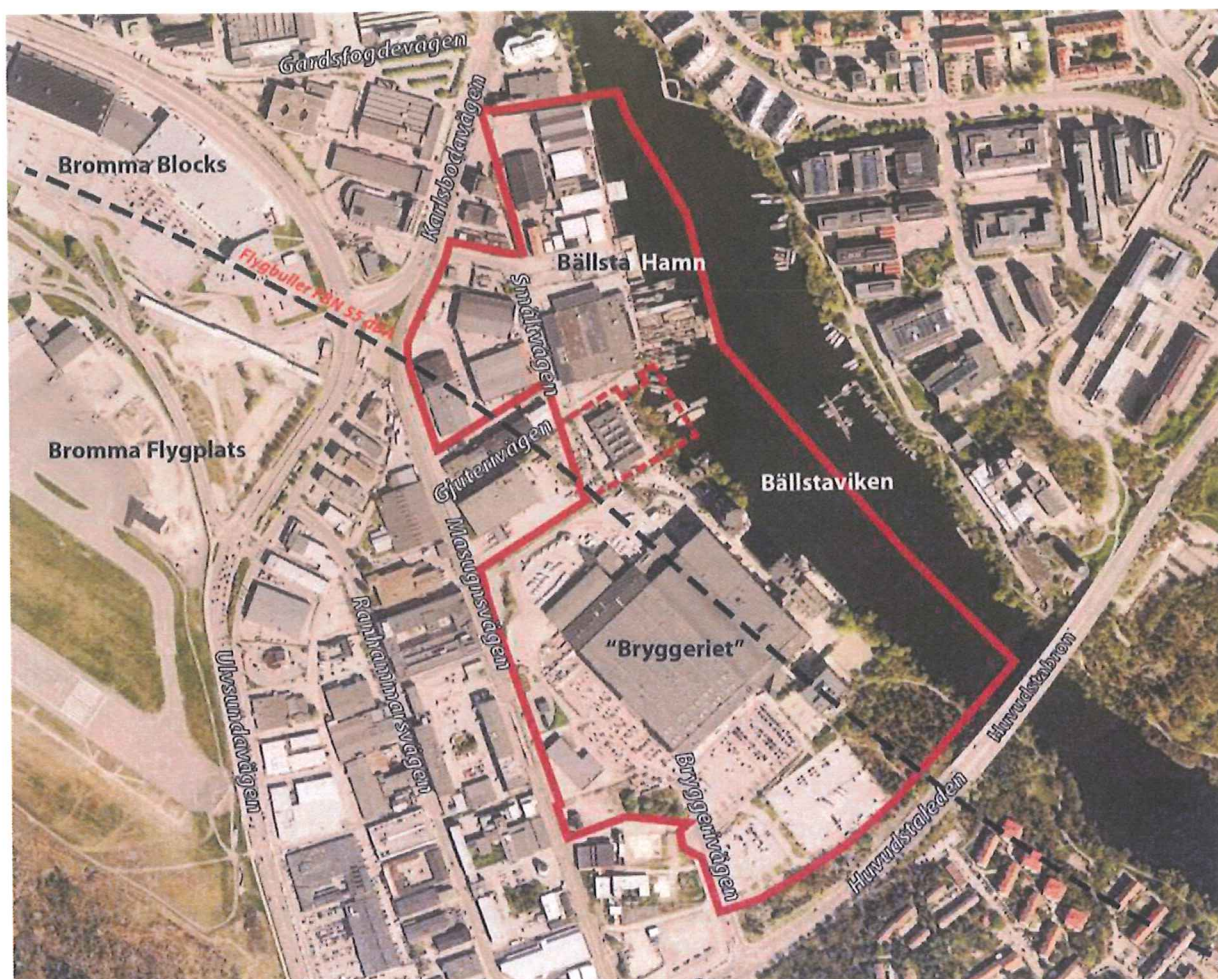


Bild ovan från "Startpromemoria för planläggning av Bällsta Hamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3,4,6 och 9, samt Valsverket 10 mfl) i stadsdelen Ulvsunda industriområde (ca 900-1200 bostäder)"; Stadsbyggnadsnämnden 14 december 2017

S:t Erik Markutveckling har lämnat synpunkter på Samrådsunderlag till Norrenergi rörande Tillståndsansökan för utveckling av Solnaverket enligt 9 och 11 kap miljöbalken. Solnaverket ligger precis mittemot Gjutmästaren 6 på andra sidan Bällstaviken. En utbyggnad av verket kan komma att påverka fastigheten negativt genom att möjligheterna att bygga bostäder längs Bällstaviken begränsas. Bolaget framhåller i remissvaret att i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) måste hänsyn tas till pågående planläggning för bostadsbebyggelse. Och vidare att utredningar kring samlokaliseringar med bostäder måste omfatta närområdet i Stockholm och inte bara Solna kommun. Vidare påpekar bolaget att pågående eller kommande utredningar rörande emissioner, lukt, synlig rökgasplym, buller samt risk och säkerhet också bör omfatta fastigheten Gjutmästaren 6. (Remissvar 2018-05-07 biläggs).

Arbetet med utbyggnaden av tvärbanans Kistagren pågår för fullt och berör nu fastigheten Gjutmästaren 6. Det innebär bland annat att Bolaget kommer att teckna ett antal servitutsavtal med SL, främst avseende ledningar i mark.

Årsta, Norra Djurgårdsstaden

Bolaget äger tre tomträtter vid Årstafältet (Postgården 5 har reglerats in i Postgården 4 varför bolaget nu endast äger tre tomträtter) samt en i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 39.000 kvadratmeter. 720 kvadratmeter är vakant i dagsläget.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Vasslan 4 –Årsta

En omfattande ombyggnad genomfördes under 2017. En efterbesiktning ska hållas i maj för att säkerställa att allt är klart.

Uthyrning och hyresgäster

Postgården 4 - Årstafältet

Förhandling om en förlängning av ett hyresavtal pågår.

Ängsbotten 8 – Norra Djurgårdsstaden

Uthyrningsarbete om den vakanta lokalen om 720 kvm pågår. Finns ett visst intresse.

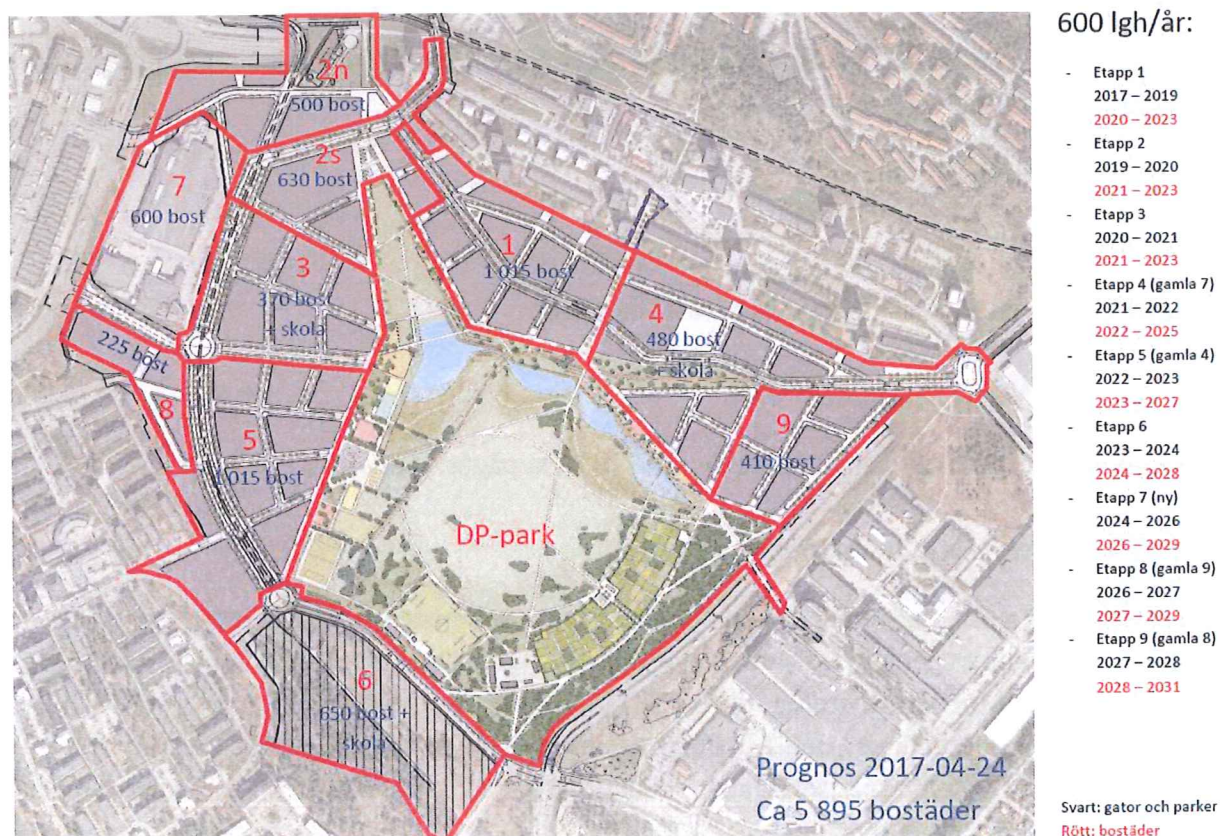
Framtid och utveckling Årstafältet

Under våren 2018 ska staden påbörja de förberedande markarbetena (bygga ledningar, gator och torg samt flytta ev. befintliga verksamheter) och ungefär två år senare beräknas de första husen byggas med första inflyttning tidigast år 2022. Totalt beräknas det byggas 6.000 lägenheter för 15.000 invånare och 130.000 kvadratmeter verksamhetslokaler, kontor och service med ca 2.600 arbetsplatser. Området beräknas vara färdigställt 2030. Se nedan etapper

där detaljplanerna har vunnit laga kraft eller där detaljplanearbetet pågår. Fler detaljplaner kommer att starta efterhand.

- Detaljplanerna för *etapp 1* (och för den befintliga parken) vann laga kraft våren 2017. Planen innehåller ca 1.015 lägenheter (123 studentlägenheter och 13 stadsradhus), butiker och förskolor.
- Detaljplanen för *etapp 2 södra* delen väntas antas av kommunfullmäktige våren 2018. Planen innehåller fem kvarter med 630 lägenheter, lokaler för service och butiker samt två förskolor. Byggstart kan tidigast ske 2020/2021 med inflytt tidigast 2022.
- Detaljplan för *etapp 2 norra* beräknas gå ut på granskning våren 2018. Planen innehåller 700 lägenheter, lokaler för service och butiker samt parkeringsgarage.
- *Etapp 3* innehåller 400 lägenheter, F-9 skola, idrottshall samt butiker, detaljplanen för etappen beräknas gå ut på granskning våren 2018. Byggstart tidigast 2020/2012 med inflytt tidigast år 2022.
- I *etapp 4* planerar staden ca 600 nya lägenheter och förskoleplatser motsvarande 16 avdelningar. I december 2017 gick startskottet för arbetet med detaljplanen och första inflytt beräknas ske tidigast 2023.

Bolagets fastigheter Postgården 2 och 4 ingår i etapp 7, som preliminärt kan rymma 750 bostäder. Planarbete har inte påbörjats. Nära dialog förs med exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bland annat kring vilka avtalstider vi har att förhålla oss till (i dagsläget till och med 2023) samt tidsplan för stadsutveckling.

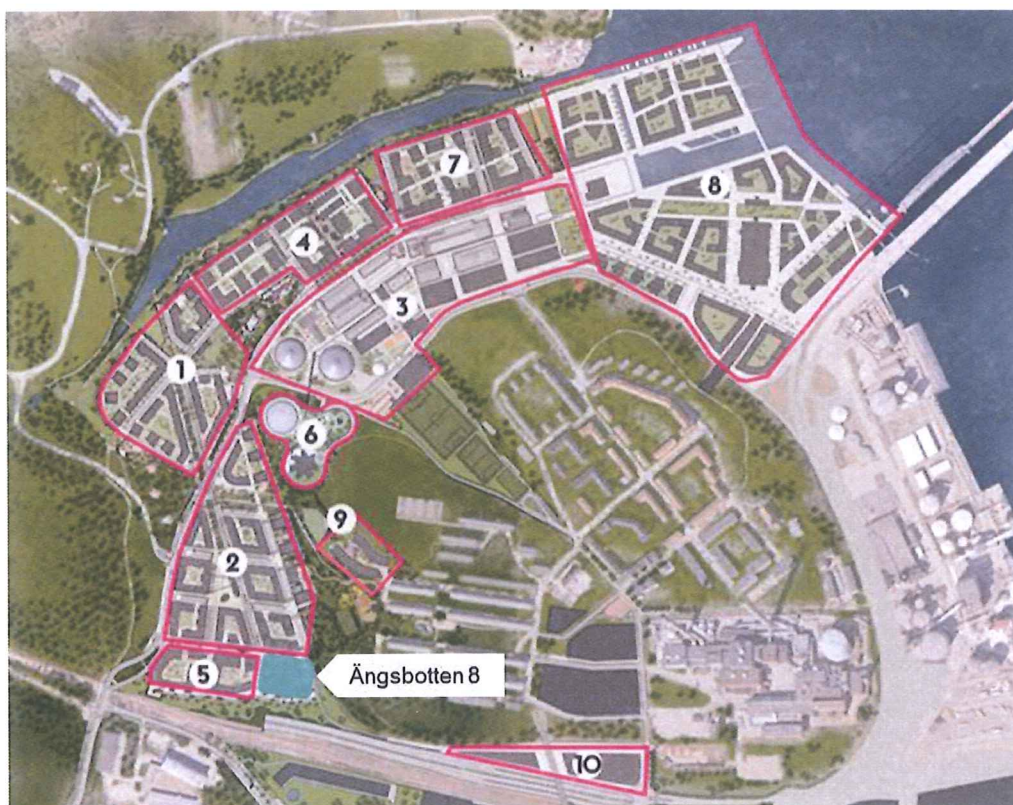


Etappindelning Årstafältet per april 2017

Framtid och utveckling Norra Djurgårdsstaden

I Norra Djurgårdsstaden planeras totalt för 12.000 nya bostäder och 35.000 nya arbetsplatser. Hittills har mark för 4.000 bostäder anvisats till 35 byggherrar (bland andra Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder). År 2020, om allt går enligt plan, har fler än 6.000 nya bostäder byggts mellan Husarviken och det gamla Gasverket i Hjorthagen.

Bolagets fastighet Ängsbotten 8 ingår inte i något planarbete idag. På sikt kommer även denna fastighet att planläggas. Fastigheten ligger i direkt anslutning till etapp 5 (kallat kvarteret Ängsbotten, se bild nedan) och påverkas i högsta grad av utvecklingen framåt i detta område. Inom kvarteret Ängsbotten planeras för ca 520 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland livsmedelsbutik. Detaljplanen för kvarteret Ängsbotten var ute för granskning våren 2017, tunga samrådsyttrande från länsstyrelsen har inkommit. Byggstart för kvarteret kan komma att ske som tidigast 2020 med första inflyttning 2022. Nära dialog förs med Exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bl.a. vilka avtalstider vi har att förhålla oss till (i dagsläget till 2021).



Etappindelning Norra Djurgårdsstaden

Bilaga: Synpunkter Samrådsunderlag – Tillståndsansökan för utveckling av Solnaverket enligt 9 och 11 kap miljöbalken, S.t Erik Markutveckling AB 2018-05-07.

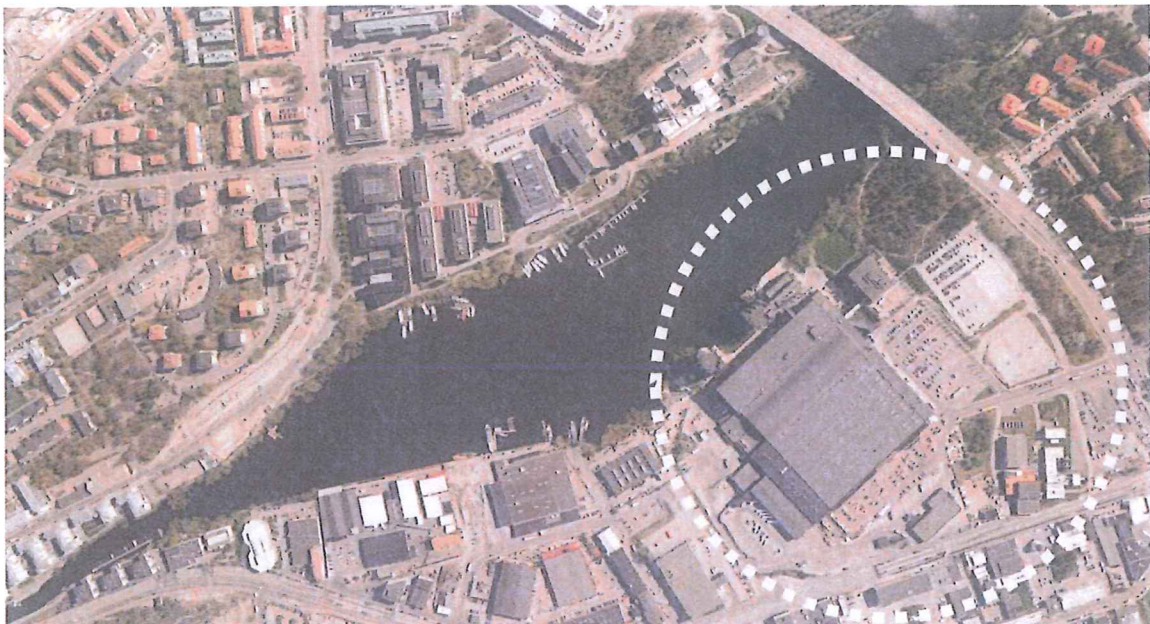
Till
Norrenergi
e-post: registrator@norrenergi.se

**Synpunkter Samrådsunderlag – Tillståndsansökan för utveckling av Solnaverket enligt 9 och 11 kap miljöbalken.
Diarie nr NE2018-3**

Ärendet

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-mästaren, som är lagfaren ägare till fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda, Stockholms kommun, har fått rubricerat ärende på samråd från Norrenergi AB inför tillståndsprövning enligt 9 och 11 kap miljöbalken avseende fjärrvärme- och fjärrkyla-anläggningen Solnaverket, Solna kommun.

Information om fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, Stockholm



Ortofoto med ungefärligt läge för fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.

Fastigheten Gjutmästaren 6 och 9 är belägna i Ulvsunda industriområde invid Bällstaviken mitt emot Solnaverket. Byggnaderna är uppförda 1967-1970 som bryggeri och mineralvatten- och läskedrycksfabrik. Bryggeribyggnaderna kallas vanligen f.d. "Pripps-bryggeriet."



Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB

S:t Erik Markutveckling AB
Postadress
c/o Stockholms Stadshus AB
105 35 STOCKHOLM

Org.nr 556064-5813
Besöksadress
Kaplansbacken 10

Telefon
08-508 290 00
E-post
info@sterikmark.se

Fax
08-509 290 80

Hösten 2004 lade Carlsberg Sverige AB ned bryggeriverksamheten och Stockholms stad köpte fastigheterna via bolaget S:t Erik Markutveckling AB. Syftet med förvärvet var att säkra mark för och underlätta framtida bostadsbyggande och stadsutveckling i Ulvsunda.



160 000 kvm mark + cirka 130 000 kvm byggnadsyta



Pripps-bryggeriet – en monumental byggnad

Den stora byggnadsvolymen är väl synlig från Huvudstabron och ger på så sätt hela området en tydlig identitet. Till ytan är fastigheten Gjutmästaren 6 överlägset störst i området – 166 000 kvm mark och ca 130 000 kvm byggnadsyta.

I avvaktan på framtida stadsutveckling har fastigheten utvecklats till en handelsplats med 40 000 kvm uthyrningsbar handelsyta och stora butiker och varuhus som BAUHAUS, City Gross och ÖoB. I fastighetens strandnära delar ryms även rekreation som Body Flight och Leos Lekland. De nedre planen hyrs ut till bygg, lager och logistik för exempelvis Mathem och Stockholm Vatten och Avfall. Stockholm Vatten och Avfall har under 2016 flyttat sitt huvudkontor samt lager och fordonsverkstad till fastigheten. Den tidigare slutna industriverksamheten har under de senaste 10 åren succesivt öppnats upp för allmänheten och fastigheten har blivit en välbesökt destination för många stockholmare.





Bryggerifastigheten nyttjas idag till handel, rekreation, kontor, Lekland med cirka 12 meter i fri takhöjd småindustri mm

Stockholms Översiktsplan 2010 och 2017, förstudier och utredningar mm inför kommande stadsutveckling

I Översiktsplan för Stockholm 2010 identifieras Ulvsunda industriområde som ett av stadens stora stadsutvecklingsområden. I översiktsplanen nämns en ny tät bebyggelse med närmare 3.500 nya bostäder främst i områdena längs Bällstaviken. I Översiktsplan för Stockholms stad 2017 konstateras att i Ulvsunda industriområde finns fortsatt mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Och att en omvandling till tät blandstad pågår närmast Bällstaviken.

Redan 2008 startade Stockholms stadsbyggnadskontor så kallat programarbete inom Ulvsunda industriområde. Fastighetsägaren S:t Erik Markutveckling har under åren tagit fram olika förstudier och utredningar inför en framtida stadsutveckling. Oklarhet kring buller från Bromma Flygplats har orsakat förseningar i stadsutvecklingen. Slutliga prognoser över flygbullrets utbredning är nu framtagna. Den tidigare bullergränsen 55 dB som gräns för nytt bostadsbyggande har förskjutits ner mot Bällstaviken. Det innebär att möjligheten att bygga nya bostäder på Gjutmästaren 6 har identifierats till ett område närmast Bällstaviken.

Startpromemoria för planläggning Bällstahamn – december 2017

Den 14 december 2017 godkände Stockholms stadsbyggnadsnämnd en så kallad startpromemoria för planläggning av Bällstahamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3,4,6 och 9 samt Valsverket 10) i Ulvsunda, ca 900-1.200 bostäder.

Målsättningen med kommande detaljplan är att skapa en innerstadstät och blandad stadsdel. Ny bebyggelse med uppskattningsvis 900-1200 nya bostäder, en ny grundskola, flera förskolor, nya parker och torg samt en strandpromenad längs Bällstaviken.

Delar av f d Prippsbryggeriet på Gjutmästaren 6 föreslås bevaras som ett centrum för kultur och idrott, och resterande fastigheten bebyggs med bostäder, kontor och övrig verksamhet.

Fastighetens skala och utformning är monumental och med läget vid Bällstaviken bidrar den till stora stadsbildsmässiga värden. Fastigheten har en högst väsentlig roll att spela i den framtida stadsutvecklingen i Ulvsunda.

Detaljplaneprocessen planeras enligt följande tidsplan:

Samråd Q1 2019

Granskning Q1 2020

Antagande Q3 2020

S:t Erik Markutveckling arbetar för närvarande med att ta fram skisser och ett närmare specificerat innehåll för såväl befintlig som ny bebyggelse. Av skissen nedan framgår att bolaget planerar cirka 600 nya bostäder i befintliga byggnader och i nya bostadskvarter längs Bällstaviken.



S:t Erik Markutvecklings synpunkter på Samrådsunderlaget utökad verksamhet vid Solnaverket

Pågående planläggning

I samrådsunderlaget saknas information om pågående planläggning av Bällstahamn, där fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 ingår.

Bolaget anser att hänsyn bör tas till planerad bostadsbebyggelse i alla relevanta delar vid framtagande av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för utökad och ändrad verksamhet vid Solnaverket. Det är angeläget att utredningar av betydelse för kommande planläggning inte avgränsas till Solna kommun, utan att hänsyn även tas till bostäder på andra sidan kommungränsen.

Samlokalisering med bostäder

Av samrådsunderlaget framgår att en utredning av möjlighet till samlokalisering med bostäder i sydvästra Huvudsta pågår.

Bolaget anser att utredningen även bör omfatta möjlighet till samlokalisering med planerade bostäder inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9. Det bör säkerställas att omgivningspåverkan från Solnaverket inte är av sådan omfattning att bostadsbebyggelse inom fastigheten inte kan accepteras.

För att detaljplaneprocessen i Stockholms stad ska kunna fortgå som planerat önskar bolaget ta del av denna utredning så snart som möjligt.

Emissioner, lukt och synlig rökgaspoly

Enligt samrådsunderlaget begränsas skorstenhöjden vid Solnaverket av flygtrafiken till närliggande Bromma flygplats. Låg skorstenhöjd medför viss risk för tidvis olägenhet i närliggande högre byggnader i form av emissioner, lukt och synlig rökgaspoly. Fördjupade utredningar och spridningsberäkningar avseende synlig poly och lukt samt kompletterande emissionsberäkningar kommer att genomföras.

Bolaget anser att fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 bör ingå i dessa beräkningar och utredningar.

Buller

Buller från Solnaverket bedöms enligt samrådsunderlaget kunna påverka både befintliga och nya bostäder, främst nattetid. Den främsta källan till buller från verksamheten är fläktar och transporter till och från verket. En kompletterande bullerutredning kommer att tas fram i det fortsatta MKB-arbetet.

De planerade bostäderna inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 är belägna mitt emot Solnaverket, på andra sidan Bällstaviken. Kvarteren inom planområdet planeras få en halvöppen form mot Bällstaviken och strandparken och en "tät rygg" mot bullerkällorna vid Bromma flygplats och Ulvsundavägen. Bostäderna är därför särskilt känsliga för eventuella ökade ljudnivåer från Solnaverket.

Bolaget anser att kommande bullerutredning även bör omfatta fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9. Det är av stor vikt att buller i riktning mot Bällstahamn begränsas i största möjliga mån.

Risk och säkerhet

Solnaverket utgör enligt underlaget en möjlig riskkälla med anledning av förekommande hantering av brandfarlig vara och andra kemikalier. Störst påverkan på risknivån för tillkommande bostäder vid södra Huvudsta bedöms transporter med farligt gods på Huvudstaleden medföra.

I MKBn bör en motsvarande bedömning gällande tillkommande bebyggelse inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 ingå.

2018-05-07



Marie Wallhammar

S:t Erik Markutveckling AB/ Fastighets AB G-mästaren
Vd