

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåningarna och förskola genom rivning av delar av den befintliga industribyggnaden. De två befintliga garageplanen i byggnaden bevaras dels på grund av konstruktionen och dels eftersom grannfastigheternas boendeparkering inryms. Garageplanen utvecklas även med studentbostäder och lokaler för verksamheter. De övriga delarna av byggnaden rivs och ger plats för ny bostadsbebyggelse på bevarade våningsplan.

I gällande detaljplan från 2008 var avsikten att bevara fastigheten Baltic 8, som uppfördes i slutet av 1960-talet, för kontors-, centrum- och skolverksamhet. Det har visat sig att byggnaden inte är ändamålsenlig för skolverksamhet och efterfrågan på kontorslokaler har varit liten. Fastighetsägaren Trifam Fastighets AB inkom 2012 med en ansökan om planändring för att kunna uppföra bostäder inom fastigheten.

Baltic 8 kommer att utgöra en av de sista pusselbitarna i ett nästintill färdigställt Annedal. Läget är strategiskt vid det planerade Bullerbytorget och fungerar som entré till Annedal för gående och cyklister till och från Sundbyberg. Omvandlingen ger möjligheter att tillföra kvaliteter som saknas i området, såsom lokaler i bottenvåningarna. Norra delen av Annedal uppvisar en avsaknad av aktiva bottenvåningar med publika verksamheter.

Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 285 bostäder varav ca 25 studentlägenheter, ca 2200 kvm lokalyta och en förskola om 8 avdelningar. Omfattningen innebär en större skala än befintliga Annedalskvarter. För att Baltic 8 ska utgöra en god helhet med befintliga kvarter, där enhetlig skala är ett bärande stadsbyggnadsgrepp, behöver det planerade kvarteret infogas i den befintliga stadsbilden, både i volym och gestaltning.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	3:e kv 2015
Granskning	1:a kv 2016
Antagande	2:a kv 2016

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur och rekreation	7
Geotekniska förhållanden	7
Dagvatten	7
Befintlig bebyggelse	8
Stadsbild	9
Offentlig service	10
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	12
Utgångspunkter för planarbetet	12
Ny bebyggelse	13
Gestaltungsprinciper	15
Allmän plats	22
Förskola	22
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Markföroreningar	25
Luftkvalitet	26
Buller	26
Brand	26
Stadsbild	27
Konsekvenser för barn	27
Ekonomi och genomförande	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	28
Ljusförhållanden	29
Tidplan	29
Genomförande	29
Organisatoriska frågor	29
Verkan på befintliga detaljplaner	29
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	32
Genomförandetid	32
Bilaga 1. Solstudier	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Annedal – Baltic, övergripande brandtekniskt utlåtande i samband med ny detaljplan* (Brandkonsulten AB, 2015-05-25)
- *Geotekniskt utlåtande* (SWECO, 2015-06-01)
- *Bullerutredning* (SWECO, 2015-06-01)
- *Dagvattenutredning* (SWECO, 2015-06-08)
- *Utredning – Markföroreningar inom kv. Baltic 8, Annedal* (SWECO, 2015-06-12)

Medverkande

Planen är framtagen av Sebastian Wahlström Klampfl, stadsplanerare, Anna Åsell, stadsplanerare och Lina Hallberg, kartritare på planavdelningen på stadsbyggnadskontoret. Ansvarig på exploateringskontoret är Daniel Linder. Förslaget är ritat av Scheiwiller Svensson arkitektkontor på uppdrag av fastighetsägaren Trifam Fastighets AB. Gestaltningen av torgytan är ritad av Landskapslaget.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåningarna och förskola genom rivning av delar av den befintliga industribyggnaden. De två befintliga garageplanen i byggnaden bevaras dels på grund av konstruktionen och dels eftersom grannfastigheternas boendeparkering inryms. Garageplanen utvecklas även med studentbostäder och lokaler för verksamheter. De övriga delarna av byggnaden rivs och ger plats för ny bostadsbebyggelse på bevarade våningsplan.

I gällande detaljplan från 2008 var avsikten att bevara fastigheten Baltic 8, som uppfördes i slutet av 1960-talet, för kontors-, centrum- och skolverksamhet. Det har visat sig att byggnaden inte är ändamålsenlig för skolverksamhet och efterfrågan på kontorslokaler har varit liten. Fastighetsägaren Trifam Fastighets

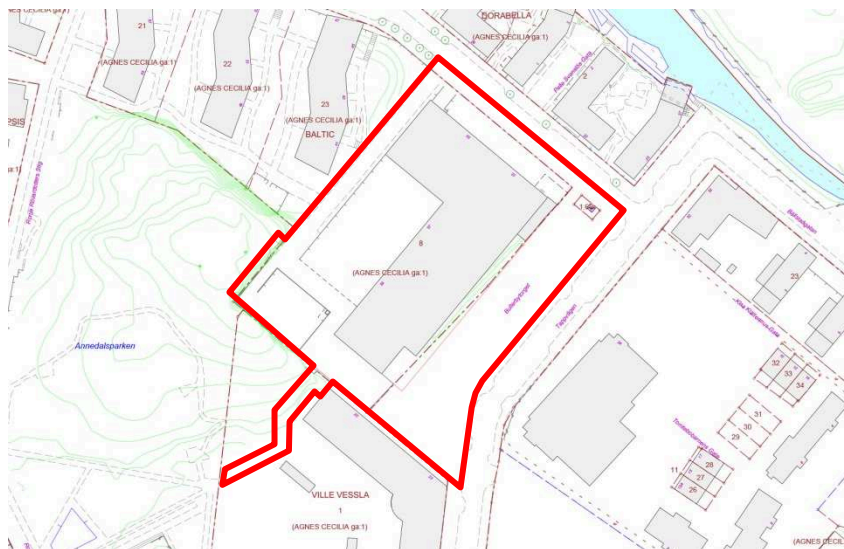
AB inkom 2012 med en ansökan om planändring för att kunna uppföra bostäder inom fastigheten.

Baltic 8 kommer att utgöra en av de sista pusselbitarna i ett nästintill färdigställt Annedal. Läget är strategiskt vid det planerade Bullerbytorget och fungerar som entré till Annedal för gående och cyklister till och från Sundbyberg. Omvandlingen ger möjligheter att tillföra kvaliteter som saknas i området, såsom lokaler i bottenvåningarna. Norra delen av Annedal uppvisar en avsaknad av aktiva bottenvåningar med publika verksamheter.

Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 285 bostäder varav ca 25 studentlägenheter, ca 2200 kvm lokalyta och en förskola om åtta avdelningar. Omfattningen innebär en större skala än befintliga Annedalskvarter. För att Baltic 8 ska utgöra en god helhet med befintliga kvarter, där enhetlig skala är ett bärande stadsbyggnadsgrepp, behöver det planerade kvarteret infogas i den befintliga stadsbilden, både i volym och gestaltning.

Plandata

Planområdet omfattar hela fastigheterna Baltic 8 och Mariehäll 1:66 samt del av fastigheterna Ville Vessla 1 och Mariehäll 1:10. Området avgränsas i nordost av Annedalsvägen, i sydost av Tappvägen, i söder av Mariehällsskolan, i väst av Annedalsparken och i nordväst av Baltic 23. Fastigheten Baltic 8 omfattar 9735 kvm. Lagfaren ägare till Baltic 8 är Trifam Fastighets AB. Lagfaren ägare till Mariehäll 1:10, 1:66 och Ville Vessla 1 är Stockholms kommun. Ville Vessla 1 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.



Fastighetskarta. Planområdet är markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Området ingår i den centrala stadens utvidgningsområde enligt stadens översiktsplan. Fastigheten ligger centralt i Annedal som genomgår en förvandling från industriområde till stadsdel.

Annedal ingår i stadsutvecklingsområdet Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda. Intentionen är att området ska bebyggas med en blandad stadsstruktur, med såväl bostäder som arbetsplatser.

Strukturplan för Annedal

Strukturplanen för Annedal togs fram genom en arkitekttävling 2003 som Erskine Tovatt arkitekter vann. I samband med detta formulerades de viktigaste målen för gestaltningen av den kommande utbyggnaden. En av punkterna betonar vikten av att Annedal ska ha en varierad och mångsidig arkitektur men samtidigt en sammanhållen karaktär och klart avläsbar identitet. Vidare ska Annedal uppvisa en stadsmiljö av hög arkitektonisk kvalitet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Dp 2006-08228-54, antagen 2008-01-17, föreskriver centrumändamål, skola, idrott och icke störande industri på fastigheten Baltic 8. Byggrätten överensstämmer med befintlig kontorsbyggnad samt tillåter utökad byggrätt i det sydvästra hörnet av fastigheten för skol- och idrottsändamål. Avsikten var att bevara och integrera den befintliga kontorsbyggnaden i den nya strukturen. Fastigheten var tänkt att vara ett viktigt bidrag till att skapa ett funktionsblandat Annedal genom att innehålla bland annat arbetsplatser och publika lokaler. Genomförandetiden löpte ut den 21 februari 2013.

Stadsmuseets klassificering

Kontors- och industribyggnaden är grönklassad i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Detta innebär att byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Riksintressen

Området berörs av riksintresset Bromma flygplats. Fastigheten befinner sig inom influensområdet för markbuller med nivån Leq kväll 45-50 dB(A) samt inom influensområdet för flyghinder med en högsta tillåten byggnadshöjd på 59,56 möh (RH2000).

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskyddet då fastigheten befinner sig inom 100 m från Bällstaån. Eftersom marken redan är ianspråktagen för byggnad kan strandskyddet upphävas enligt de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c-d §§ miljöbalken.

Förutsättningar

Natur och rekreation

Mariehäll har idag brist på parkmark och andra kvalitativa offentliga rum. Utgångspunkten i planeringen av Annedal har därför varit att stadsdelen ska erbjuda boende i hela Mariehäll möjlighet till rekreation, både i den värdefulla Annedalsparken, i de publika stadsrummen och längs ett nytt vidgat vattenrum vid Bällstaån.

Hela fastigheten Baltic 8 är idag bebyggd och det blivande Bullerbytorget är idag en grusad yta som saknar vegetation. Planen angränsar till den anlagda Annedalsparken. Närmast planområdet har Annedalsparken naturmarkskaraktär med en trädbevuxen yta.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt det geotekniska utlåtandet utgörs marken av sandig morän som norrut ner mot Bällstaån övergår till glacial lera. Området närmast Bällstaån är mycket sättningskänsligt och stabiliteten mot skred är låg. Delar av byggnaden är grundlagd på berg och sonderingsresultat runt den sydvästra delen av byggnaden visar på 0-5 meter fyllning eller naturligt lagrad friktionsjord ovan berg. Mot Bällstaån ökar jorrdjupet och i byggnadens nordöstra hörn har 5 meter lera noterats under fyllning som sedan följs av 5 meter friktionsjord ovan berg.

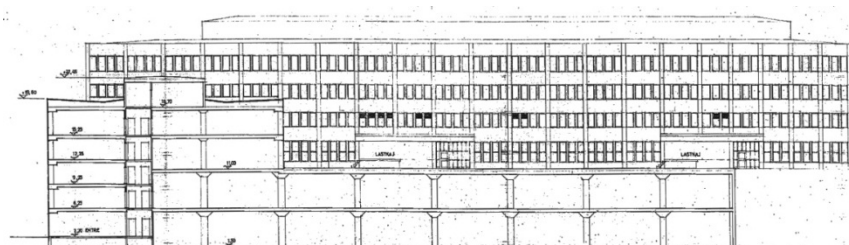
Dagvatten

I dagvattenutredningen beskrivs följande. Planområdet ligger i ett större avrinningsområde som sträcker sig upp till Jakobsberg i nordväst och mynnar strax norr om planområdet i Bällstaån. Bällstaån mynnar i sin tur i Mälaren. Bällstaån utgör vattenförekomst (SE658718-161866) och har idag problem med övergödning, syrefattiga förhållanden och miljögifter. Åns närområde är kraftigt modifierat vilket kan förstärka övergödningssproblematiken (VISS, 2014).

Enligt nuvarande detaljplan DP 2006-08228-54 gäller följande:
Dagvatten från kvartersmark ska i största möjliga omfattning omhändertas via lokala dagvattenlösningar. Där marken inte är lämplig för infiltration ska dagvatten från området tillföras Bällstaån via ledningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga byggnaden är en industri- och kontorsbyggnad som planerades och uppfördes i slutet av 1960-talet. Byggnaden har sammanlagt sex plan, varav två garageplan och omfattar ca 20 000 kvm uthyrningsbar yta. Byggnaden har en enkel, repetitiv och tidstypisk arkitektur i horisontell riktning.



Befintlig byggnad i sektion. Annedalsvägen till vänster.

Kontorsbyggnaden har en sammanlagd fasadlängd om 100 m utmed Tappvägen men bryts på ett tydligt sätt upp i två volymer. Den framträdande volymen är tre våningar hög och den bakre volymen är fem våningar hög. Mot Annedalsvägen har byggnaden sju våningar varav två indragna våningar. Från Annedalsvägen leder en ramp upp till det andra garageplanet samt till en bakgård som ligger på plan 3.

*Fasaden mot Tappvägen.**Fasaden mot Annedalsvägen.*

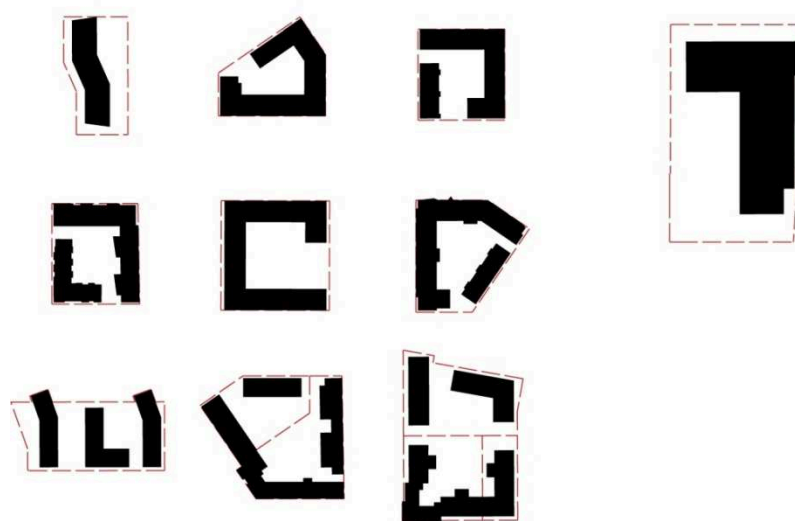
Stadsbild

Annedal planerades som en helhet och en av avsikterna var att hitta en gemensam skala som skulle avspeglas i kvarterens volymer. Eftersom intentionen var att skapa en variationsrik arkitektur med många olika material och brokiga färger är skalan desto viktigare för att binda ihop kvarteren till en helhet.



Fysisk modell över Annedal. Baltic 8 i vitt i bakgrunden till höger.

Nedan visas ett diagram med utvalda kvarter från Annedal. Figur 1-9 visar spannet i de nybyggda kvartersstorlekarna från det minsta till det största. De två största nybyggda kvarteren, figur 8 och 9, är uppdelade mellan två respektive tre byggherrar och fastigheter. Figur 10 (befintlig byggnad) visar kvarteret Baltic 8:s storlek i förhållande till övriga kvarter.



*Figur 1-9
Nya Annedalskvarter*

*Figur 10
(Baltic 8)*

Offentlig service

Skola och förskola

I anslutning till Baltic 8 ligger Mariehällsskolan som även inrymmer en förskola. Skolan har årskurs F-4 som succesivt kommer att byggas ut till F-6 med ca 600 elever. Det råder idag brist på skolplatser inom området.

I Annedal finns ett flertal förskolor men i dagsläget råder det stor brist på förskoleplatser och det planeras även för temporära lösningar med paviljongförskolor.

Kommersiell service

Annedal har en liten omfattning av kommersiell service. Utbyggnadsetappen närmast Bällstavägen som färdigställs 2015 kommer att innehålla ett torg med mindre kommersiell service. Inom 2 km ligger Sundbybergs centrum och Bromma Blocks.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Tappvägen och Annedalsvägen som är huvudgator i Annedal.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Tappvägen är en cykelbana delvis anlagd som knyter ihop Bällstavägen och Annedal med Sundbyberg. Tappvägen är även ett viktigt gångstråk för gående till och från Sundbyberg.

Kollektivtrafik

Området är med ca 1,5 km till Sundbybergs tunnelbane- och pendeltågsstation i dagsläget förhållandevis dåligt försörjt med spårburen kollektivtrafik. Bussförbindelser finns vid Mariehällskyrkan ca 500 m bort. Planering pågår för en utbyggnad av tvärbanan mot Kista, Kistagrenen, som kommer att få en hållplats i Solvalla ca 500 m bort.

Tillgänglighet

Idag sker angöring till byggnadens övre garageplan samt bakgården via kvartersgata i fastighetens norra del. Det undre garageplanet nås direkt från Annedalsvägen. Parkering finns i dessa två parkeringsplan som avses behållas dels för att grannfastigheternas boendeparkering tillgodoses här. I anslutning till Annedalsvägen finns en ca 10 m bred angöringszon för verksamheterna med ett fåtal parkeringsplatser.

Störningar och risker

Förorenad mark

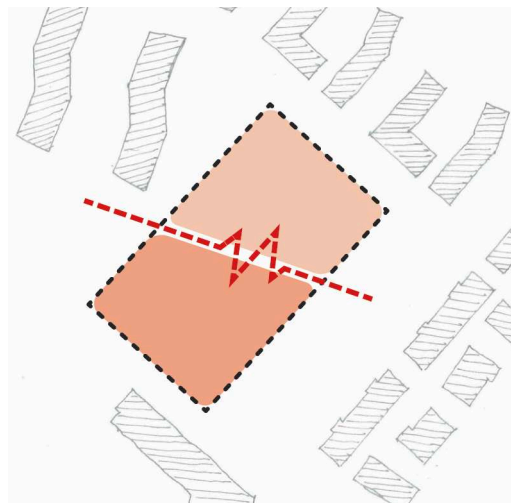
Inom planområdet har industriverksamhet bedrivits sedan början av 1900-talet och i byggnaden som uppfördes på 1970-talet har olika miljöfarliga verksamheter bedrivits fram tills idag. Enligt Miljöförvaltningens uppgifter har kemisk industri, lager för farligt avfall och metall och verkstadsindustri funnits på platsen. Tidigare markarbeten i Annedal har visat att föroreningar kan finnas både i fyllnadsmassor, i lerlagret och även under.

Planförslag

Utgångspunkter för planarbetet

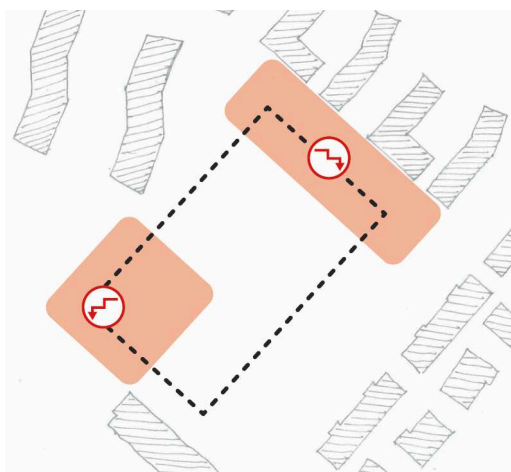
Följande utgångspunkter har varit vägledande för utvecklingen av fastigheten inom planprocessen, utifrån de mål som formulerades efter arkitekttävlingen för Annedalsbebyggelsens identitet.

Skalanpassning



Baltic 8 är mellan två till tre gånger större än övriga Annedalskvarter. Vid en omvandling från industri till bostäder behöver fastigheten delas upp i mindre enheter, både i gårds- och gatumiljö för att bryta upp storskaligheten. Längden på fastigheten mot det nya

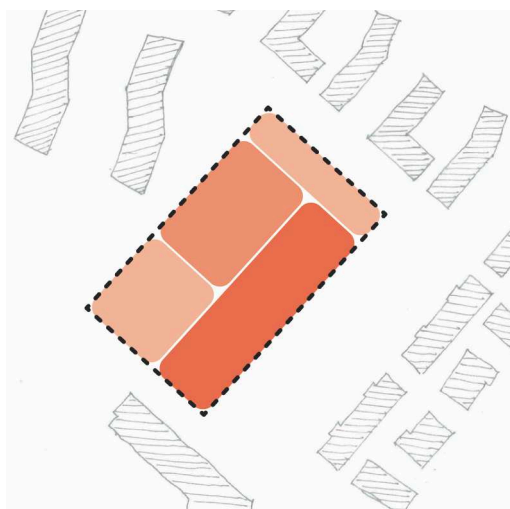
Bullerbytorget är 130 meter och kommer att utgöra de viktigaste fasaderna i detta stadsrum, vilket kräver en väl bearbetad gestaltning.



Mötet med omgivningen

Befintliga byggnader längs med den södra sidan av Annedalsvägen, inklusive Baltic 8, trappas ner till 5 och 6 våningar för att möta fyra-våningsbebyggelsen på den norra sidan. Vid en nybyggnation är det viktigt att denna planerade stadsbild beaktas. Det är även viktigt att Annedalsparken fortsatt upplevs som vild naturskog och att ny bebyggelse inte inkräktar med sin privata sfär.

Volymhantering



Annedal karaktäriseras av täta kvarter och intima gårdar i en balanserad skala mellan fyra och sju våningar med inslag av stadsradhus, samt ett fåtal högre byggnader. Att uppnå denna balanserade skala i Baltic 8 är en viktig utgångspunkt för volymhanteringen.

Bullerbytorget kan hantera större volymer medan Annedalsvägen och Annedalsparken förutsätter mindre volymer.

Parkeringstal

För projektet gäller ett cykeltal på 2,5 cyklar per lägenhet och ett parkeringstal på 0,7 bilar per lägenhet.

Ny bebyggelse

Övergripande

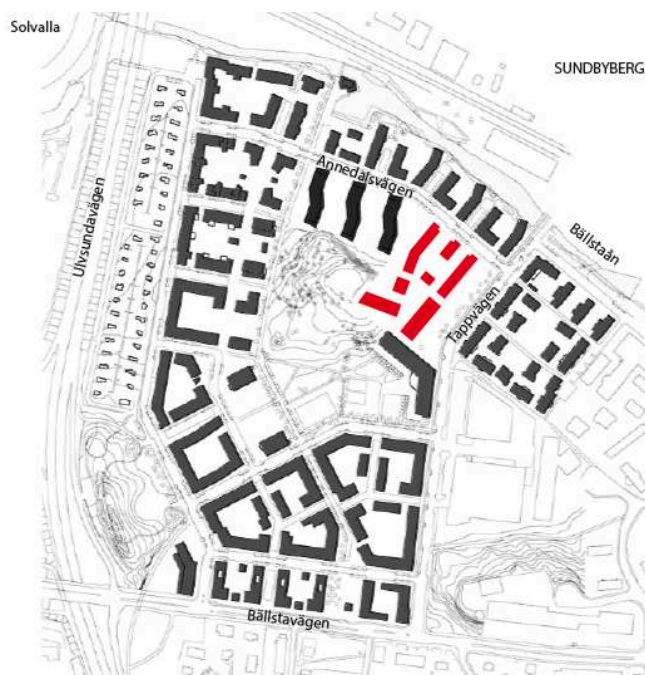
Förslaget uppvisar en nybyggnation om två kvarter med 285 lägenheter på en sockel som utgörs av befintligt garagedäck i två plan. Den befintliga byggnadens fyra övre våningsplan rivs och de två nedre våningsplanen behålls. Totalt varierar hushöjderna mellan 2-13 våningar.

Fastigheten föreslås byggas ut till fastighetsgränsen mot Annedalsvägen med tre gavlar som smalnar av och trappas ner för att skapa ett elegant avslut mot Bällstaån. Gavlarna utgör en

fortsättning på det stadsbyggnadsmotiv som återfinns längs med Annedalsvägen, Bällstaån och Bällstaågatan.

Längs Bullerbytorget syns två kvarter med olika karaktär. Det horisontella tegelhuskvarteret uppvisar ett stabilt och tungt uttryck medan det vertikala kvarteret är utformat med förskjutning av fönsterraderna och lättare material.

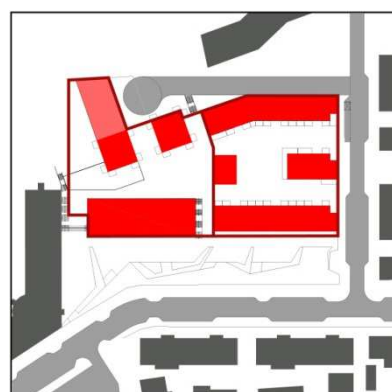
Bottenvåningarna mot Annedalsvägen och Tappvägen planeras för ca 2200 kvm lokalytor för service och verksamheter. Våning två mot Annedalsvägen planeras för ca 25 studentbostäder. Byggnadsvolymen närmast Annedalsparken planeras för en förskola i tre plan med åtta avdelningar.



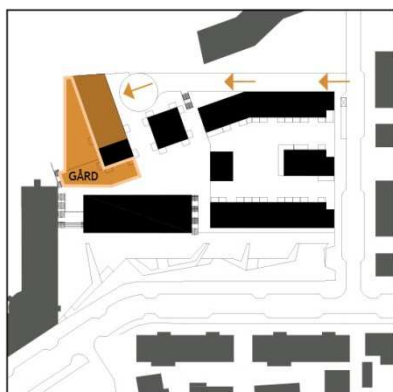
*Strukturplan Annedal, kvarteret Baltic 8 i rött.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



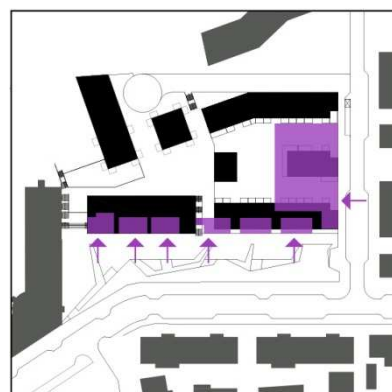
1. Rekreationsytor och kopplingar



2. Kvartersindelning



3. Förskolans läge



4. Lokaler i markplan

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen utformas med olika gestaltning och identitet för att bryta upp fastigheten i mindre enheter så att den upplevas som två kvarter. Kvarteret närmast Annedalsvägen är horisontellt med tegelfasader i en utformning som ger ett stabilt och tungt uttryck. Planbestämmelsen fl föreskriver huvudsakligen tegelfasad. Tegel är ett återkommande inslag i Annedal och planbestämmelsen säkerställer att minst halva fastigheten utformas med tegelfasader.

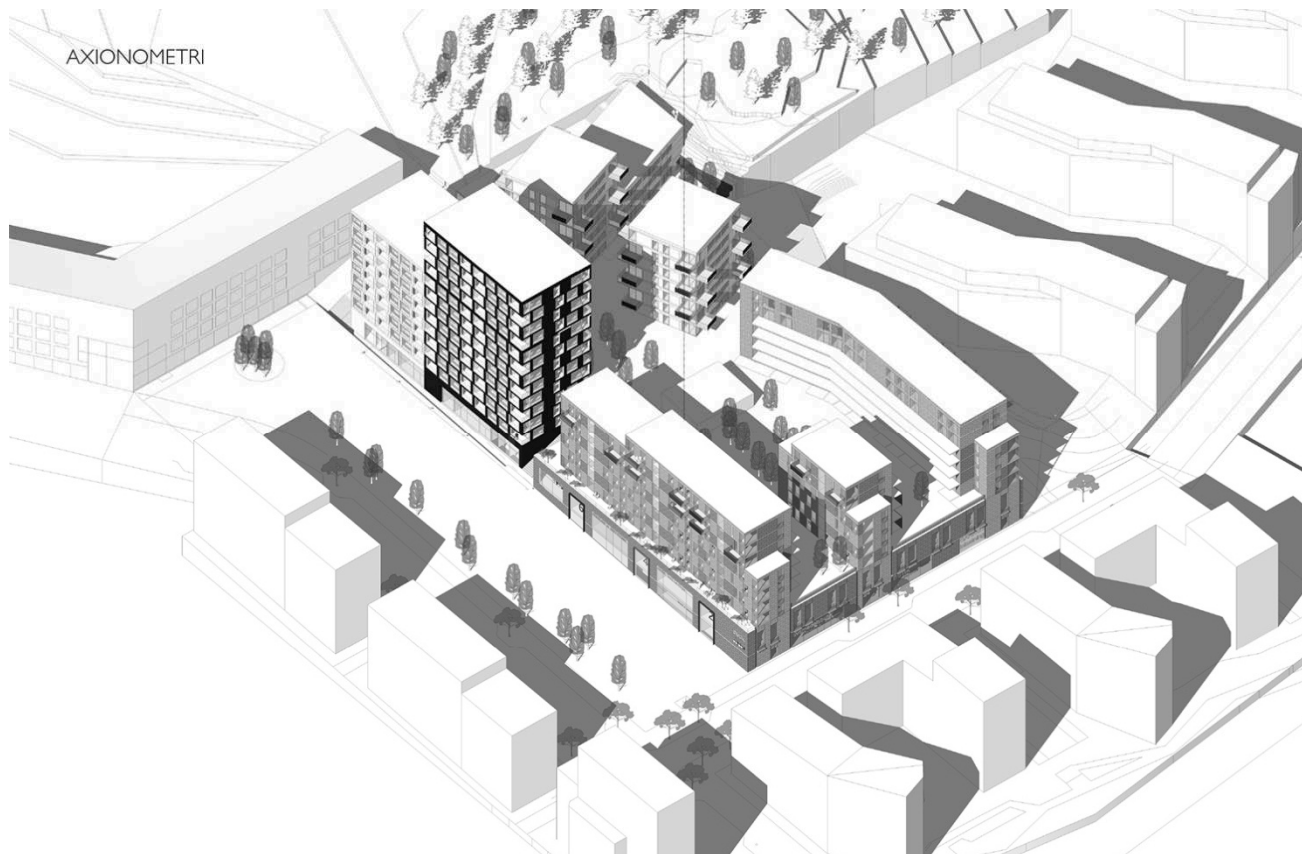
Kvarteret närmast Mariehällsskolan är vertikalt och utformas med förskjutning av fönsterraderna, indragna balkonger och lättare material. Kontrasten mellan horisontellt och vertikal samt sprången i skala skapar en intressant spänning mellan kvarteren.

Mot Annedalsvägen har stor vikt lagts vid utformningen av de tre gavlarna. För att bryta mot sockelns horisontella volym förlängs gavlarna till gatunivå så att upplevelsen blir att bostadshusen landar i gatunivå. Detta uppnås genom slitsar i tegelfasaden som visuellt separerar gavlarna från sockeln. Gavlarna både smalnar av och trappar ner mot Annedalsvägen för att ge ett nätt uttryck i samspel med befintliga gavlar utmed Bällstaån.

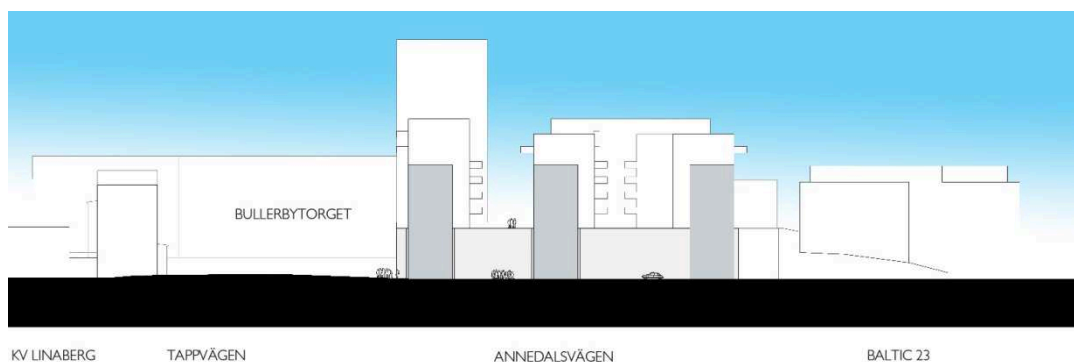


Illustrationsplan. Våningsantal räknas ovanpå sockeln om två våningar.

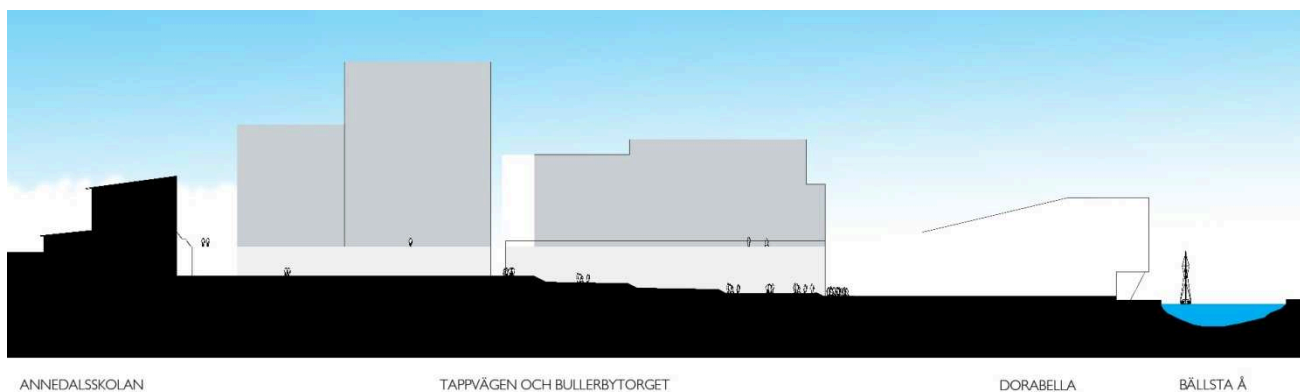
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.



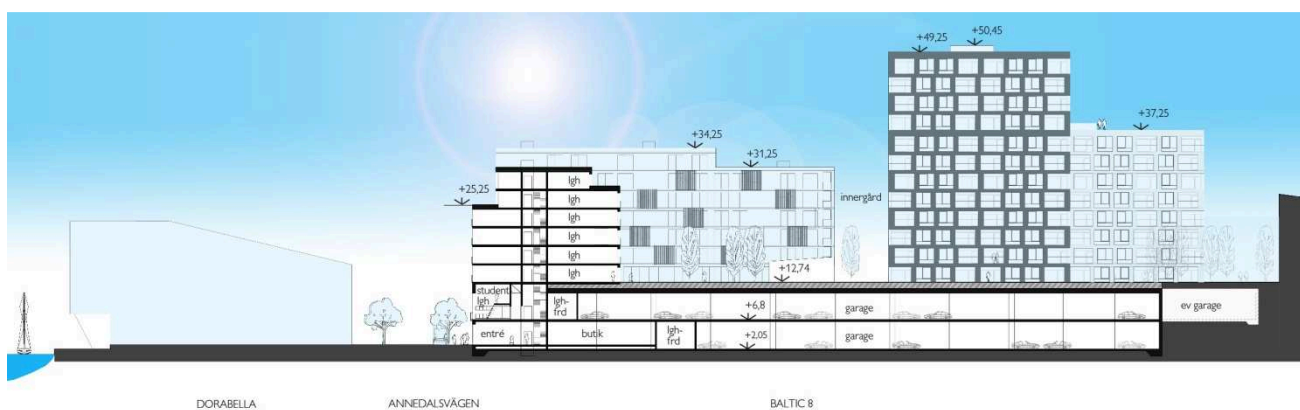
*Axonometri som visar kvarteret Baltic 8 från öst.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Elevation längs med Annedalsvägen som visar byggnadsvolymer.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



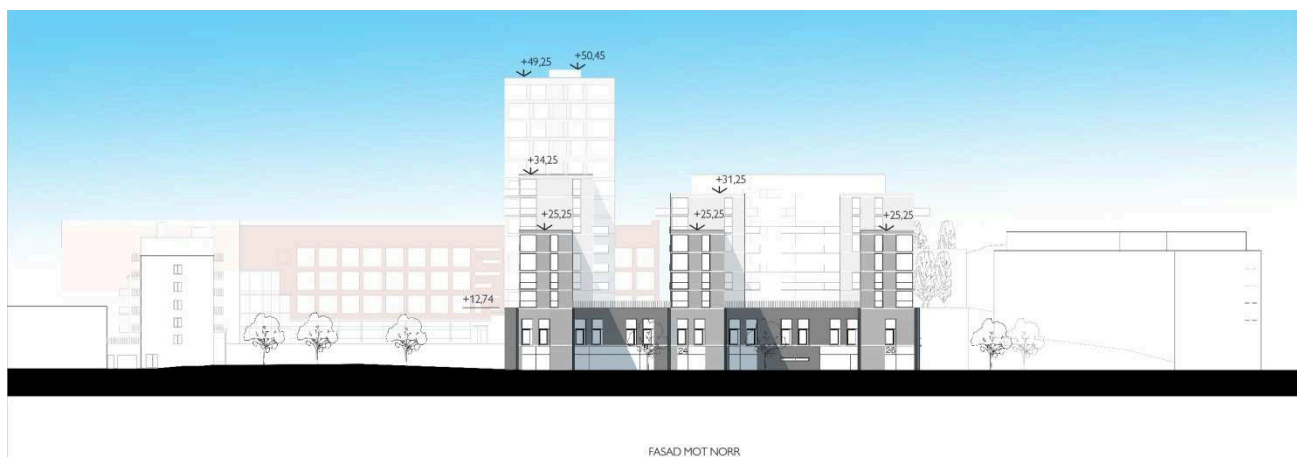
*Elevation längs med Tappvägen som visar byggnadsvolymer.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Sektion genom kvarteret.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Elevation längs med Tappvägen.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Elevation längs med Annedalsvägen.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Fasad mot Annedalsvägen.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Fasad mot Tappvägen.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Illustration från korsningen Annedalsvägen/Tappvägen.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



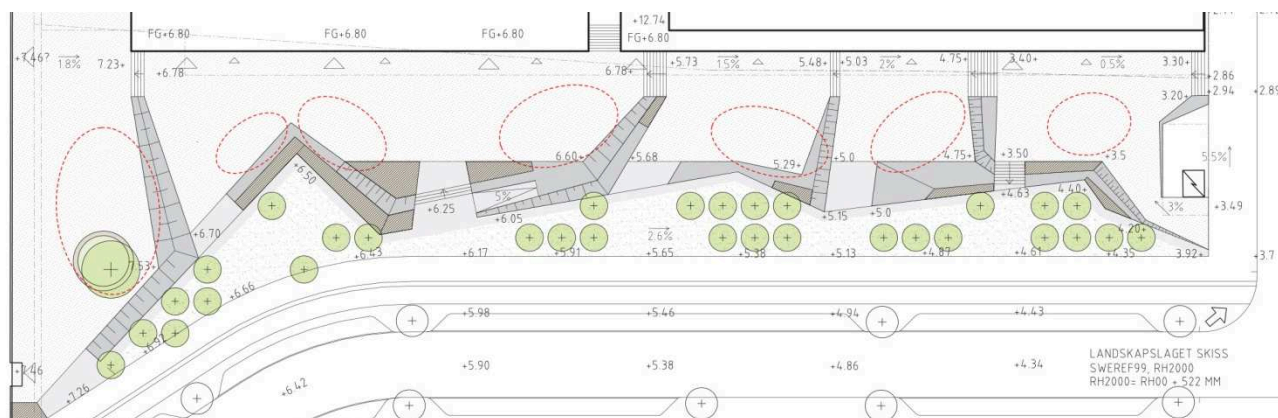
*Illustration från Annedalsvägen. Till höger syns fastigheten Baltic 23.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Illustration från höjden i Annedalsparken. Närmaste byggnaden i bild är den planerade förskolan med åtta avdelningar.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*

Allmän plats

Ytan mellan Tappvägen och fastigheten Baltic 8, Bullerbytorget, planläggs som torg. Torgets gestaltningskoncept utgår ifrån den höjdskillnad som finns på platsen och skapar terrasseringsar med ytor för aktiviteter på olika nivåer. Nivåerna utformas utifrån olika åldersgrupper och bildar därmed en "ålderstrappa". Den börjar med barnens yta närmast skolan och trappas ner till ungdomar, vuxna och äldre närmast Annedalsvägen, se nedanstående gestaltningskoncept.



Illustrationsplan Bullerbytorget. Landskapslaget.



Gestaltningskoncept "Ålderstrappan" för Bullerbytorget. Landskapslaget.

Förskola

I förslaget planeras för en förskola om åtta avdelningar som placeras närmast Annedalsparken i en byggnad om tre våningar. Angöring sker från vändplanen inom kvartersgatan. Den första våningen inrymmer kök, administrativa utrymmen och entréutrymmen. I de andra två våningarna inryms de åtta avdelningarna. Förskolegården utformas i två nivåer med direktkoppling till Annedalsparken via trappa, för att lätt kunna nå parken. Kopplingen till parken är viktig för att komplettera den begränsade storleken på gården. Gården beräknas bli ca 900-1000 kvm.



Förskolan med gården mot Annedalsparken.

Gator och trafik

Biltrafik

Infarten till och från kvarteret ansluter mot Annedalsvägen dels till den befintliga rampen och dels till den befintliga garageinfarten. Rampen leder upp till det övre garageplanet på plan 2 och vidare upp på gårdsbjälklaget för angöring till bostadshusen och förskolan.

Inlastning

I bottenvåningen mot Annedalsvägen planeras för en livsmedelsbutik som kräver transporter med lastbil. Inlastningen föreslås ske från en inlastningszon längs med kantstenen i Annedalsvägen. I bottenvåningen mot Tappvägen planeras för lokaler med service och verksamheter där nödvändig inlastning kan ske från garaget.

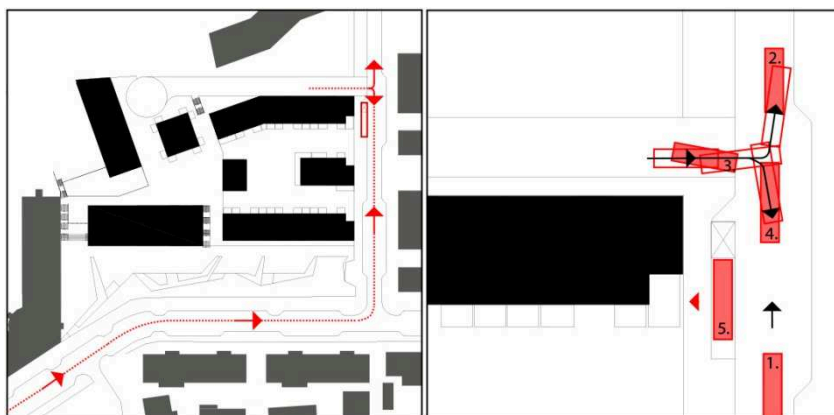
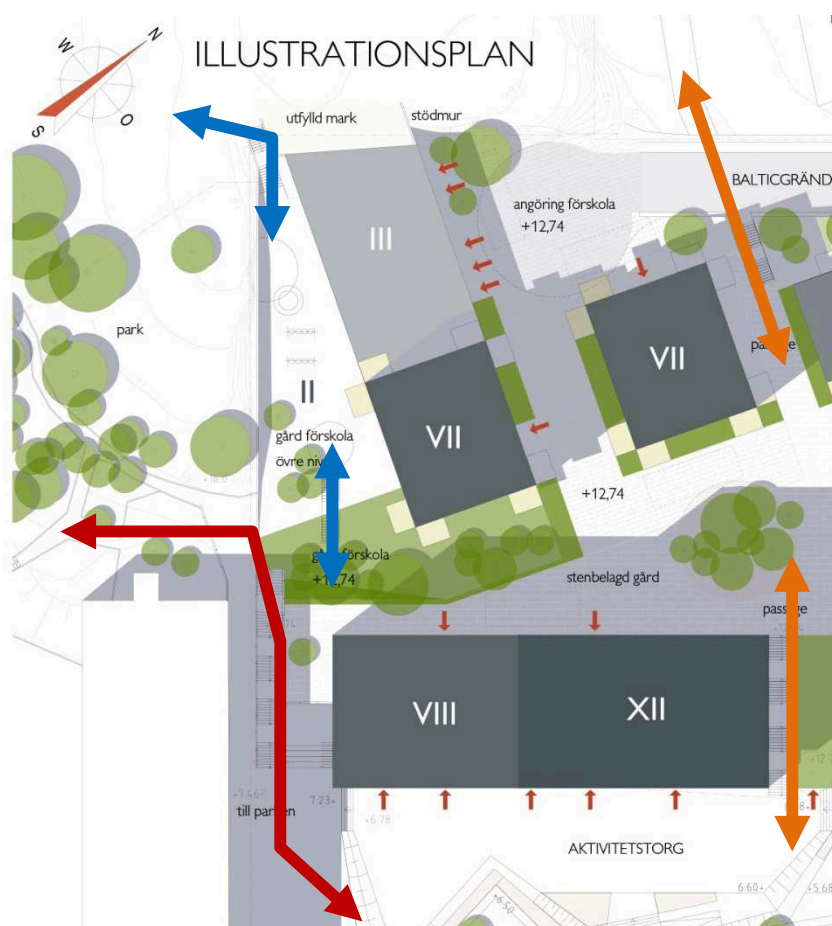


Diagramm över inlastning till livsmedelsbutiken.

Gångtrafik

Planen möjliggör nya viktiga gångvägar inom Annedal genom att knyta ihop Bullerbytorget med Annedalsparken med en trappförbindelse. Den är planerad att leda upp från Bullerbytorget närmast Mariehällsskolan till den planerade förskolan i kvarteret för att sedan leda vidare upp genom Mariehällsskolans skolgård till Annedalsparken. Kopplingen länkar ihop de viktigaste offentliga ytorna i Annedal och underlättar rörelser inom området. Kopplingen från förskolegården till parken är viktig för att komplettera den begränsade storleken på gården. Passagen över bostadgården är ur stadsbyggnadsperspektiv viktig för att skapa två skilda kvarter där gångrörelser mellan kvarteren från torget möjliggörs.



*Del av illustrationsplan. Röd pil visar planerad allmänt tillgänglig gångväg.
De blåa pilarna visar förbindelser för den planerade förskolegården. De
orangea pilarna visar förbindelser över bostadsgården.*

Tillgänglighet

Angöring till bostadshusen sker från trapphusen i garaget och även från det körbara gårdsbjälklaget. Angöring till lokalerna sker i Tappvägen och i Annedalsvägen. Angöring till förskolan sker i vändplanen på gårdsbjälklaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet i området.

Fjärrvärme, el/tele

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet och el-/teleledningar i området.

Avfallshantering

I Annedal finns en sopsuganläggning som är inrättad som gemensamhetanläggning. Det är upp till samfällighetsföreningen, som förvaltar anläggningen, att ta ställning till om nya fastigheter bör anslutas eller inte. Sophämtning inom kvarteret kan även ske från kvartersgatan eller från garageplanet.

Räddningstjänst

Räddningstjänst kan ta sig fram till samtliga bostadsentréer från det körbara gårdsbjälklaget och från Bullerbytorget.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Markföroreningar

I markföroreningsutredningen (SWECO, 2015-06-12) har följande undersökning av marken gjorts. Undersökningen har

omfattat provtagning av jord, grundvatten och porluft och har koncentrerats till fastighetens norra del längs med Annedalsvägen. Detta med anledning av att befintlig byggnad planeras att byggas ut åt detta håll. Tidigare undersökningar har varit mer koncentrerade till övriga delar av fastigheten som i det närmaste helt täcks av en industri- och kontorsbyggnad med tillhörande parkeringsgarage samt till övriga delar av Annedals f.d. industriområde som ligger utanför den nu aktuella fastigheten.

Av resultaten från denna undersökning framgår att inga föroreningar i halter över framtagna platsspecifika riktvärden har påvisats i jordprov samt att endast för området Annedal låga halter av föroreningar påvisats i porluft och grundvatten. Risker relaterade till föroreningar i porluft bedöms utifrån tidigare genomförda undersökningar vara väl utredd och bedömningen om att föroreningar i porluft inte medför någon risk för negativ påverkan på inomhusluft inom fastigheten Baltic 8 kvarstår efter den undersökning som nu genomförts.

Mot bakgrund av framkomna resultat i kombination med tidigare genomförda undersökningar och riskbedömningar bedöms marken inom fastigheten Baltic 8 vara lämplig för planerad markanvändning med avseende på rådande markföroreningsförhållanden.

Luftkvalitet

Enligt Miljöförvaltningen överskrider inte miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, NO₂, samt partiklar, PM₁₀, inom planområdet. Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kommer medverka till att miljökvalitetsnormen för luft överskrider.

Buller

Enligt bullerutredningen visar resultaten inga beräknade överskridanden av riktvärden gällande trafik- och industribuller.

Brand

I det brandtekniska utlåtandet (2015-05-25) beskrivs följande gällande utrymning och räddningsväg. Stegutrymning med räddningstjänstens maskinstege kan ske från gata eller från innergården som kommer att göras körbar för räddningstjänstens höjdfordon. Ett alternativ till utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning är att utforma trapphus som

Tr2-trappor. De byggnader som uppförs i mer än åtta våningar förses med Tr2-trappor.

Räddningsväg anordnas på innergård. Beroende på planlösning för lägenheter kan uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon behöva justeras. Detta görs i detaljprojekteringen. Räddningsvägen nås via lokalgata och vändplan. Lösningen att räddningstjänsten kan bli tvungna att köra runt kvarteret för att nå räddningsvägen på innergården är förankrad med Storstockholms Brandförsvär (Lars Strömdahl) och brandingenjör vid Stockholms stadsbyggnadskontor (Daniel Lilienberg). En förutsättning för lösningen är att det via insatsplaner på plats tydligt framgår hur räddningsvägen nås.

Stadsbild

Enligt gällande detaljplan för Baltic 8 har kvarteret förutsättningar att i Annedal bidra till en funktionsblandning mellan bostäder, arbetsplatser och andra kultur- och servicefunktioner. I fastigheten finns idag utrymme för en mångfald av mindre kontorsverksamheter och småindustrier mm, vilket är en kvalitet. Enligt den detaljplan som tagits fram för Annedalsområdet var byggnaden avsedd att vara kvar. En konsekvens av att byggnaden rivs och ersätts med nya bostäder är att området påtagligt övergår till ett renodlat bostadsområde. Positivt är att lokaler planeras i bottenvåningen mot Bullerbytorget och mot Annedalsvägen.

Industri- och kontorsbyggnader besitter ofta en typ av storskalighet på grund av dess verksamheter. Fastighetsägarens bedömning är att Baltic 8:s befintliga byggnad inte har förutsättningar att omvandlas från industri och kontor till bostäder om goda, yteffektiva lägenheter ska kunna uppnås.

Förslaget innebär generellt större volymer än övriga Annedalskvarter och en avvikande utformning på grund av de bevarade sockelvåningarna. De större volymerna har placerats mot Bullerbytorget eftersom platsens storlek kan hantera dessa. Sockeln i förslaget utvecklas från att idag endast vara garage till att tillföra kvaliteter i stadsrummet i form av lokaler för att aktivera fasaderna mot de allmänna platserna.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn då området i dagsläget används för kontorsverksamhet. En förskola om åtta avdelningar ingår i planarbetet.

Ekonomi och genomförande

Bostadsbebyggelsen och förskolan genomförs på privat mark. Detaljplanearbetet ska finansieras genom planavtal med beställaren.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och i andra hand ska fördröjning av dagvatten ske inom fastigheten innan avledning sker enligt huvudmannens anvisningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenutredningen visar på följande slutsats och diskussion. Beräkningarna visar inte på ökade flöden från fastigheten eller en ökad belastning av föroreningar från fastigheten. Fastigheten bidrar trots detta ändå med ett visst läckage av föroreningar idag. Vid omplanering och ombyggnation bör man försöka minska belastningen av föroreningar från fastigheten. Detta föreslås att uppnås genom LOD i form av växtbäddar eller gröna tak. De föroreningshalter som sticker ut som problematiska vid jämförelse mot riktvärden är framförallt bly, zink, kadmium och suspenderad substans.

På bjälklag är förutsättningarna för dagvattenhantering begränsad och det blir troligtvis lite utrymme för konstruktioner som brunnar, ledningar och dagvattenlösningar. Att anlägga växtbäddar på bjälklag bör vara genomförbart och är bra både för att fördröja och rena dagvattnet innan det släpps vidare till ledningsnätet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten är grönklassad i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och utformningen av de nya volymerna med bostäder och lokaler måste överväga rivning av den befintliga byggnaden och förlust av dess kulturhistoriska värden.

Ljusförhållanden

I nedanstående bilaga 1 redovisas solstudier av befintlig byggnad och planerad bebyggelse.

Tidplan

Samråd	3:e kv 2015
Granskning	1:a kv 2016
Antagande	2:a kv 2016

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Trifam fastighets ab. Avtalet ska godkännas av exploateringsnämnden innan antagande av detaljplanen sker i stadsbyggnadsnämnden.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 2006-08228-54 upphör att gälla inom planområdet.

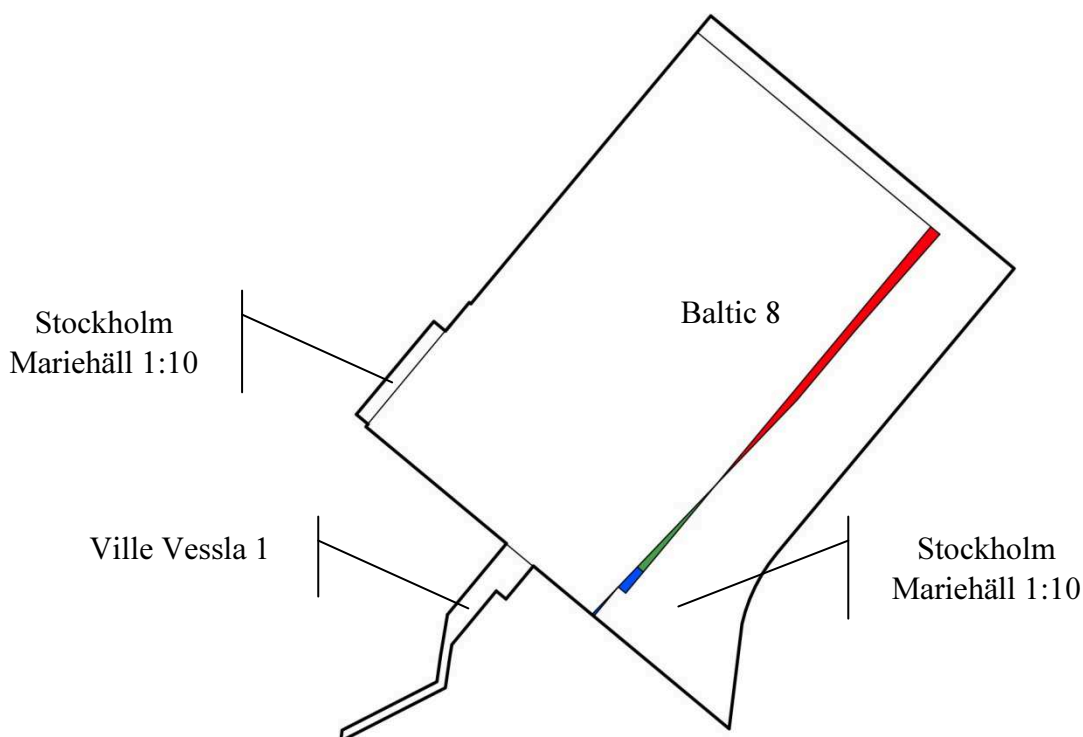
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Baltic 8 och Mariehäll 1:66 samt del av fastigheterna Ville Vessla 1 och Mariehäll 1:10. Lagfaren ägare till Baltic 8 är Trifam Fastighets AB. Lagfaren ägare till Mariehäll 1:10, 1:66 och Ville Vessla 1 är Stockholms kommun. Ville Vessla 1 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.

Fastighetsbildning

Genom planförslaget byter kvartersmarken inom Baltic 8 användning till i huvudsak bostadsändamål (bostäder, studentbostäder, centrumändamål, förskola/skola) från att i gällande plan vara utlagd som centrumändamål mm (centrum, skola, idrott, industri). Del av Baltic 8 övergår från att vara kvartersmark till allmän platsmark utmed Bullerbytorget. Genom fastighetsreglering ska mark överföras från Baltic 8 till Mariehäll 1:10 (områden markerade med rött i kartan nedan).



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Röda områden ska överföras från Baltic 8 till Mariehäll 1:10. Blåa och gröna områden ska överföras från Mariehäll 1:10 till Baltic 8.

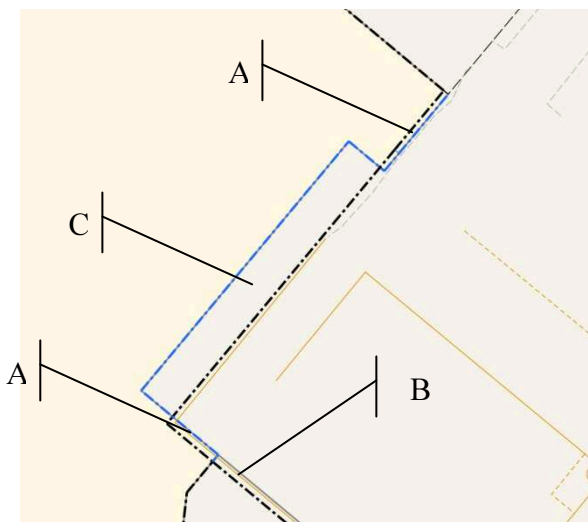
Genom planförslaget övergår några mindre områden av Mariehäll 1:10 från att vara allmän platsmark till att bli kvartersmark (bostäder, centrum, förskola). Genom fastighetsreglering ska mark överföras från Mariehäll 1:10 till Baltic 8 (områden markerade med blått i kartan ovan). Dessutom finns ett mindre

område inom Mariehäll 1:10 som i gällande plan är utlagd som kvartermark (centrum, skola, idrott, industri) som ändrar användning till kvartersmark (bostäder, centrum, förskola). Genom fastighetsreglering ska mark överföras från Mariehäll 1:10 till Baltic 8 (områden markerade med grönt i kartan ovan).

Två mindre områden av Baltic 8 (i väst i anslutning till område utlagt som park i planförslaget) ändrar genom planförslaget användning från allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostad). Ingen fastighetsreglering av området krävs. A i kartan nedan.

Ett mindre område av Baltic 8 (i sydväst mot Ville Vessla 1) ändrar genom planförslaget användning från kvartersmark (skola/förskola) till kvartersmark (bostäder, förskola). Ingen fastighetsreglering av området krävs. B i kartan nedan.

Ett område av Mariehäll 1:10 (område utlagt som park i väster) ändrar genom planförslaget användning från kvartersmark (idrott, skola) till allmän platsmark (park). Ingen fastighetsreglering av området krävs. C i kartan nedan.



Figuren illustrerar ej genomförda fastighetsbildningar i väst mot Annedalsparken.

Rättigheter

Inom planområdet finns avtalsservitut för till- och frånfart för räddningsfordon och för ledningar. Planförslaget påverkar inte rättigheterna som fortsätter gälla oförändrade.

Boendeparkering för grannfastigheterna Dorabella och Baltic 23 sker delvis i garageplanen i Baltic 8. I planförslaget behålls garageplanen och används fortsatt för boendeparkering.

Markreservat har avsatts för allmän gångtrafik (område markerat med x i plankartan). Rättigheten kan säkras genom servitut.

Några nya rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Behovet av rättigheter prövas i samband med lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Trifam fastighets AB bekostar planarbetet och samtliga byggnadsåtgärder på kvartersmark.

Tekniska frågor

Infrastruktur

De planerade byggnaderna på fastigheten ska anslutas till de befintliga näten för el, tele, fjärrvärme och till stadens vatten- och avloppsnät.

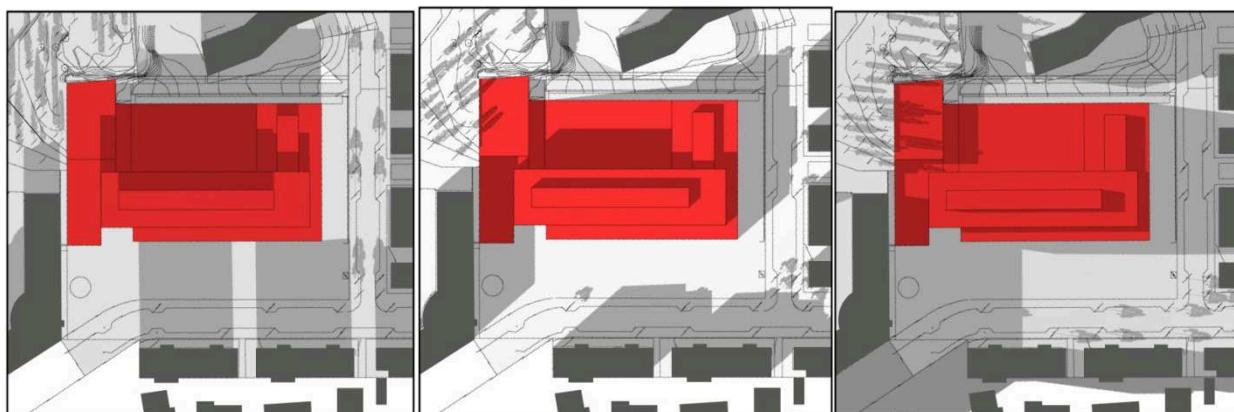
Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år från den dag planen vinner laga kraft.

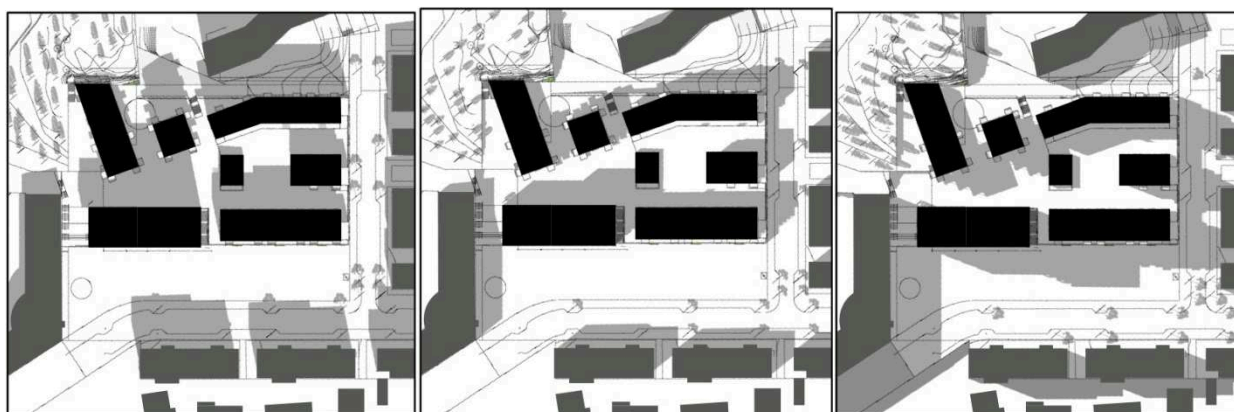
Bilaga 1. Solstudier



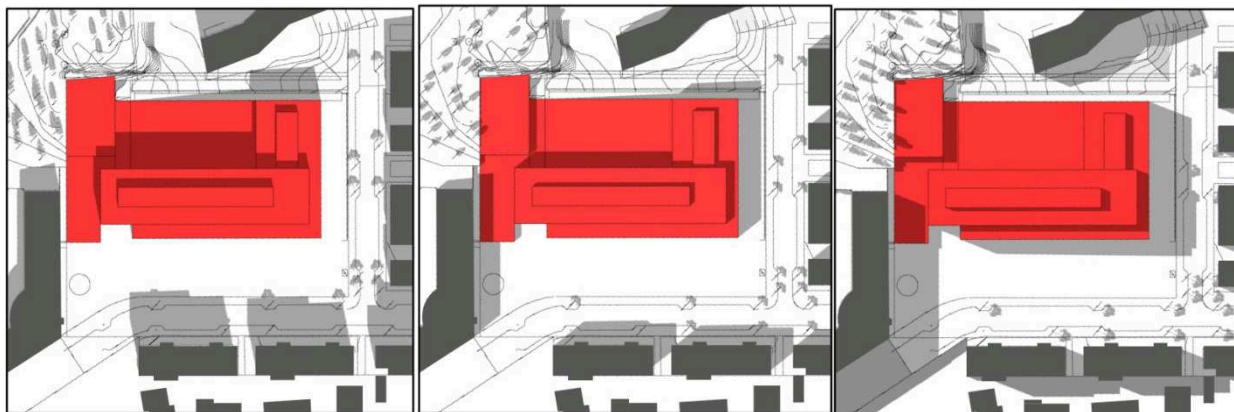
Solstudie planerad bebyggelse 20 mars kl 09, 12 och 15



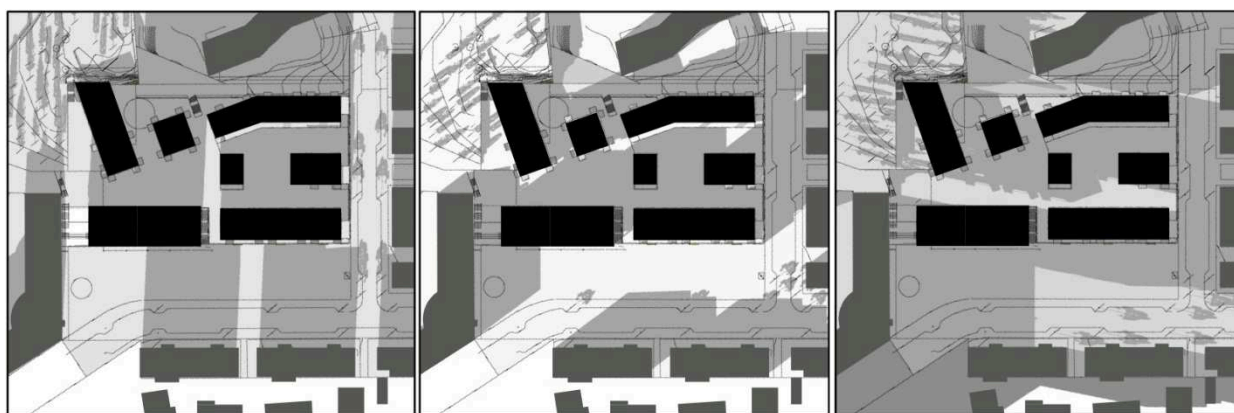
Solstudie befintlig byggnad 20 mars kl 09, 12 och 15



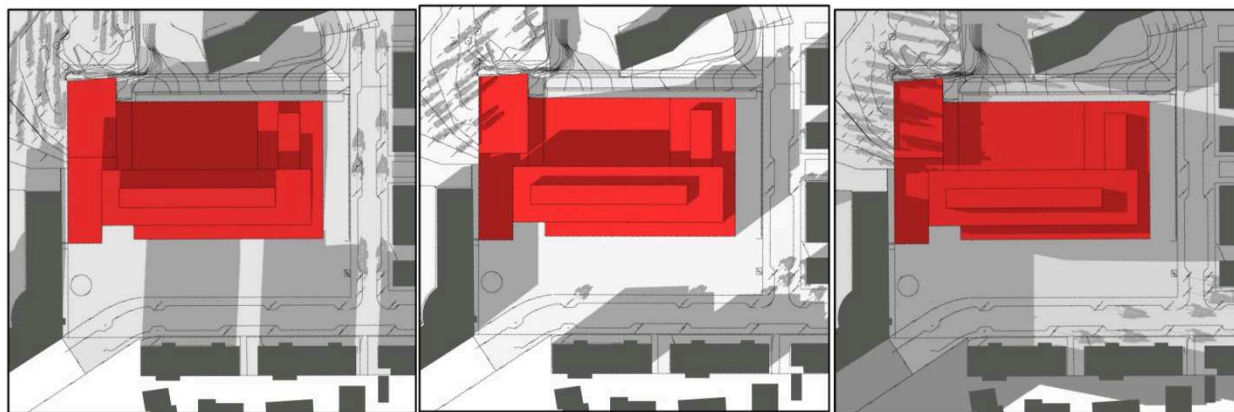
Solstudie planerad bebyggelse 21 juni kl 09, 12 och 15



Solstudie befintlig byggnad 21 juni kl 09, 12 och 15



Solstudie planerad bebyggelse 23 september kl 09, 12 och 15



Solstudie befintlig byggnad 23 september kl 09, 12 och 15