

**Handläggare**Sebastian Wahlström Klampfl  
Anna Åsell  
Telefon 08-508 27 246/ 28 245**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Startpromemoria för planläggning av  
fastigheten Baltic 8 i stadsdelen Mariehäll  
(ca 20 000 kvm BTA, ca 200 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med utlåtandet.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Monika Joelsson

**Sammanfattning**

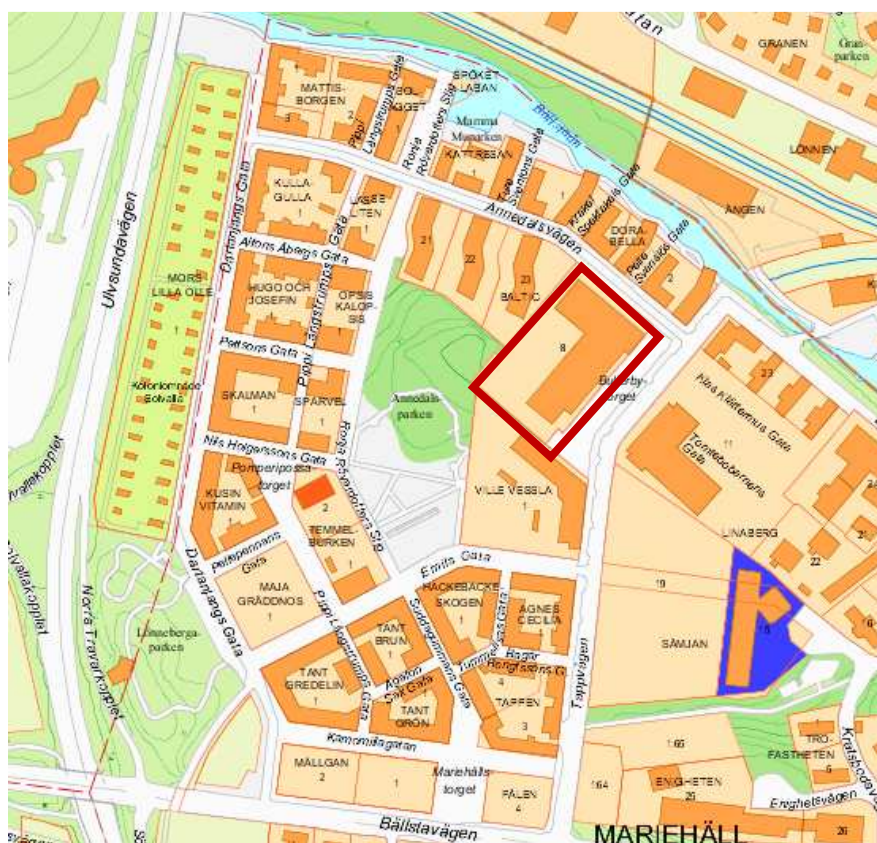
I gällande detaljplan för Annedal från 2008 var avsikten att bevara fastigheten Baltic 8 som uppfördes i slutet av 1960-talet för kontors-, centrum- och skolverksamhet. Fastighetsägaren Trifam Fastighets AB inkom 2012 med en ansökan om planändring för att kunna uppföra nya bostäder på fastigheten, då det var svårt att hyra ut befintliga lokaler.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostadshus ovan två sockelvåningar med garage som bibehålls och utvecklas med lokaler mot omgivande gator. Övriga delar av byggnaden föreslås rivas.

Annedal har en enhetlig skala och arkitektur samt intentionen att skapa en levande stadsdel med blandade funktioner i kvartersstruktur. 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 cyklisterna till och från Sundbyberg. Sammantaget ställer detta stora krav på volymhanteringen och gestaltningen av kvarteret. Omvandlingen ger samtidigt möjligheter att tillföra kvaliteter som saknas inom området. Tillskapandet av lokaler i bottenvåningarna kommer att vara av stor vikt i detta läge, då norra delen av Annedal uppvisar en avsaknad av aktiva bottenvåningar med publika verksamheter.

Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 200 bostäder, ca 2000 kvm lokalyta och en förskola om 4 avdelningar till en sammanlagd yta om ca 20 000 kvm BTA. Omfattningen innebär en större skala än befintliga Annedalskvarter. För att Baltic 8 ombyggt till bostadskvarter ska utgöra en god helhet med befintliga kvarter, där enhetlig skala är ett bärande stadsbyggnadsgrepp, krävs en vidareutveckling av förslaget inom detaljplaneprocessen.

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



*Annedal. Planområdet är markerat med rött.*



*Fastighetskarta. Planområdet är markerat med rött.*

## UTLÅTANDE

### Syfte och bakgrund

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostadshus med lokaler i bottenvåningarna genom rivning av delar av den befintliga industribyggnaden. De två befintliga garageplanen i byggnaden behöver bevaras då grannfastigheternas boendeparkering tillgodoses

där. Det innebär att en sockel om två våningar bevaras. Den övriga byggnaden rivs.

Trifam Fastighets AB inkom 2012 med en ansökan om planändring för att kunna uppföra nya bostäder på fastigheten, då det var svårt att hyra ut befintliga lokaler i byggnaden för kontors-, centrum- och skolverksamhet.

Annedal har ett stort behov av fler förskoleplatser, skolplatser samt en gymnastiksal. Inför uppstarten av detta planarbete utreddes därför möjligheten att använda fastigheten till skolanvändning enligt syftet i den gällande detaljplanen, som antogs 2008. Trots det stora trycket på nya skolplatser är inte utbildningsförvaltningen intresserad av att bedriva skolverksamhet i den befintliga fastigheten på grund av eventuella föroreningar och närheten till den nya Annedalsskolan. Utbildningsförvaltningen ser istället möjligheten att tillgodose efterfrågan i den kommande utvecklingen av Solvalla. Bromma Stadsdelsförvaltning har meddelat att de önskar inrymma fyra förskoleavdelningar inom projektet.

### **Planområdets läge och omfattning**

Planområdet ligger i den norra delen av Annedal vid det planerade Bullerbytorget, som idag utgörs av markparkering. Planområdet omfattar fastigheten Baltic 8 och avgränsas i nordost av Annedalsvägen, i sydost av det blivande Bullerbytorget och Tappvägen, i söder av Annedalsskolan, i väst av Annedalsparken och i nordväst av Baltic 23. Fastigheten Baltic 8 omfattar 9735 kvm.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Baltic 8 ägs av Trifam Fastighets AB.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### *Promenadstaden*

Området ingår i den centrala stadens utvidgningsområde enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden. Fastigheten ligger centralt i stadsdelen 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.

Området berörs av riksintresset Bromma flygplats.

#### *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.

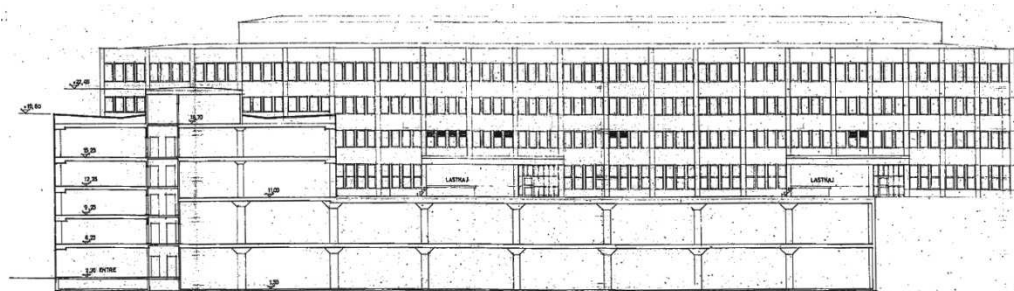
#### *Stadsmuseets klassificering*

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

### **Nuvarande förhållanden**

#### *Befintlig byggnad*

Den befintliga byggnaden är en industri- och kontorsbyggnad som planerades och uppfördes i slutet av 1960-talet/ början av 1970-talet. Byggnaden har sammanlagt 6 plan, varav 2 garageplan och omfattar ca 20 000 kvm uthyrningsbar yta. Byggnaden har en enkel, repetitiv och tidstypisk arkitektur i horisontell riktning.



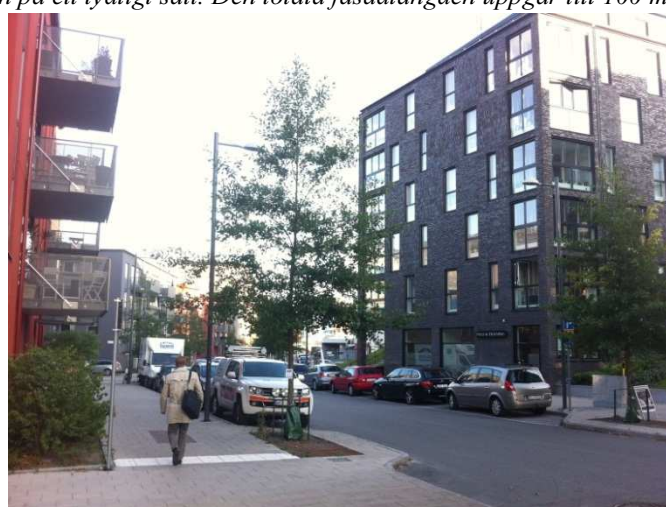
*Befintlig byggnad i sektion. Annedalsvägen till vänster.*

Kontorsbyggnaden har en sammanlagd fasadlängd om 100 m utmed Tappvägen men bryts på ett tydligt sätt upp i två volymer, vilket mildrar den storskaliga upplevelsen. Den framträdande volymen är 3 våningar hög och den bakre volymen är 5 våningar hög. Mot Annedalsvägen har byggnaden 5 våningar + 2 indragna våningar. Från Annedalsvägen leder en ramp upp till det andra garageplanet samt till en bakgård som ligger på plan 3.





*Fasaden mot Tappvägen. En lägre utskjutande volym i 3 plan och en högre indragen volym i 5 plan hanterar storskaligheten på ett tydligt sätt. Den totala fasadlängden uppgår till 100 m.*



*Bild t.v. Fasaden mot Annedalsvägen. Byggnaden är placerad 10 m från gatan och bildar en angöringszon för verksamheterna. Byggnadshöjden är i 5 plan + 2 indragna plan. Motstående fasad är i 4 plan med uteplats i BV.*

*Bild t.h. Grannfastigheten Baltic 23 samt även 22 och 21 uppvisar en lamellstruktur där gavlarna möter Annedalsvägen i fastighetsgräns med 6 plan + 1 indraget plan. Motstående fasad är i 4 plan.*



*Från Annedalsparken syns de 2 översta planen och storskaligheten göms bakom topografin.*



*Fasaden mot Tappvägen kommer att spela en mycket viktig roll som fond i Tappvägens siktlinje och som entréskapare till Annedal och Bullerbytorget för gående och cyklister från Sundbyberg.*

### **Stadsbild**

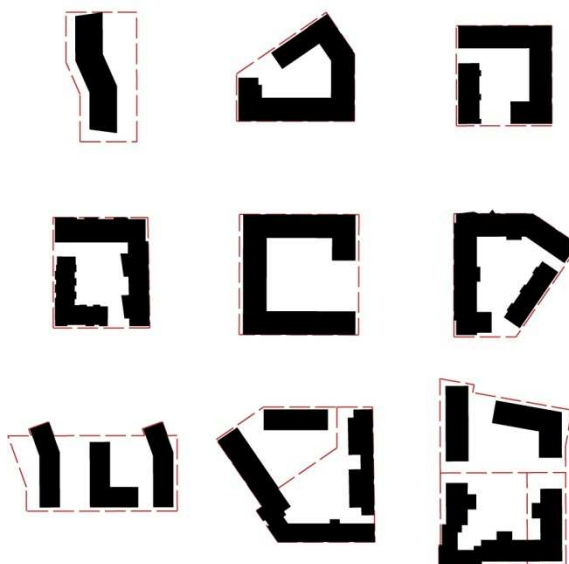
Annedal planerades som en helhet och en av avsikterna var att hitta en gemensam skala som skulle avspeglas i kvarterens volymer. Eftersom intentionen var att skapa en variationsrik arkitektur med många olika material och brokiga färger är skalan desto viktigare för att binda ihop kvarteren till en helhet.



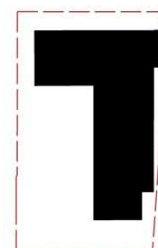


*Fysisk modell över Annedal. Baltic 8 i vitt i bakgrunden till höger.*

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 2 respektive 3 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)*

### **Kollektivtrafik**

Området är med ca 1,5 km till Sundbybergs tunnelbane- och pendeltågsstation i dagsläget förhållandevis dåligt försörjt med 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.

### **Angöring och parkering**

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

### **Grönytor och torg**

Mariehäll lider 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.

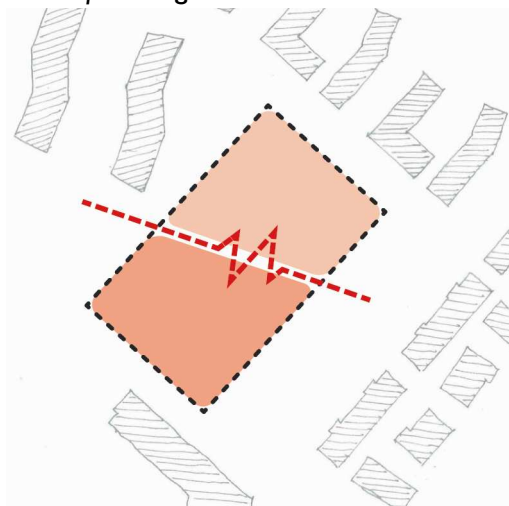
Fastigheten gränsar till Annedalsparken som används flitigt. Parken är till stor del anlagd med hårdgjorda ytor, men i den norra delen tar den centrala parken sin utgångspunkt i en befintlig skogskulle som har bevarats i stort sett intakt. Det är mot kullens nivå fastigheten Baltic 8 ansluter i väst.

Framför fastigheten, längs med Tappvägen, kommer ett aktivitetstorg med inriktning på ungdomar att anläggas.

### **Utgångspunkter för planarbetet**

Stadsbyggnadskontoret föreslår följande utgångspunkter för utvecklingen av fastigheten inom planprocessen, utifrån de mål som formulerades efter arkitekttävlingen för Annedalsbebyggelsens identitet.

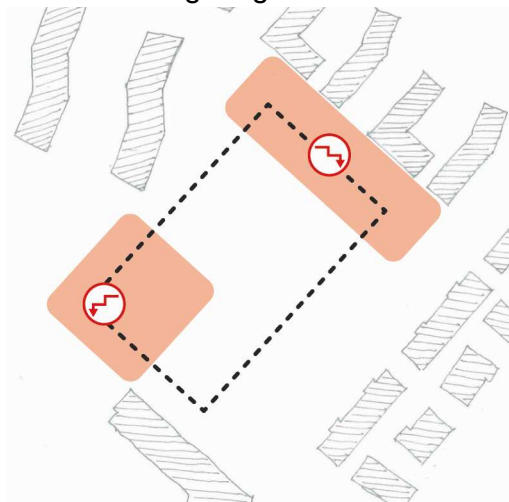
### **Skalanpassning**



Baltic 8 är mellan 2 till 3 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.

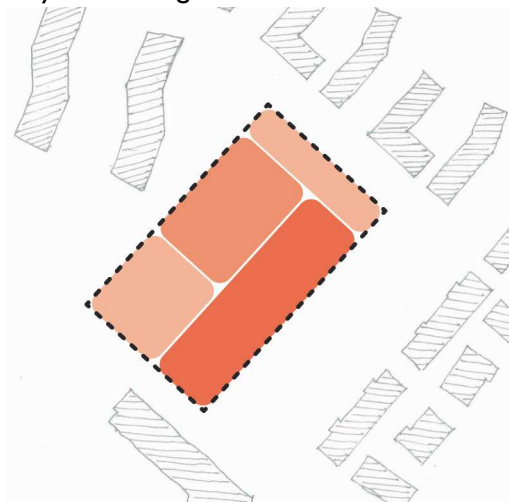


### Mötet med omgivningen



Befintliga byggnader längs med den södra sidan av Annedalsvägen, inklusive Baltic 8, trappas ner till 5 och 6 våningar för att möta 4 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 4-7 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.

### Parkeringsstal

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

### Förslaget

Enligt byggherren behövs ett nytillskott om ca 20 000 kvm BTA för att få genomförbarhet i projektet. Förslaget uppvisar en nybyggnation om 3 lamellhus ovanpå befintligt garagedäck i två plan. Det befintliga garagedäcket är 9 m högt vilket motsvarar 3 våningar med bostäder. Totalt varierar hushöjden mellan 5-11 våningar med en genomsnittshöjd på 7 våningar. Fastigheten föreslås byggas ut till fastighetsgränsen mot Annedalsvägen. Längs Bullerbytorget föreslås en lamellbyggnad i 7-10 våningar med en längd av 115 m som avslutas

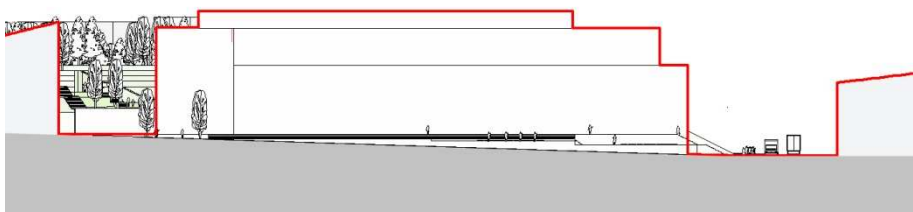
med en byggnadsvolym om 33 m i höjd (motsvarande 11 våningar)  
mot Annedalsvägen.



*Elevation längs med Annedalsvägen*



*Elevation längs med Tappvägen, föreslagen bebyggelse. Fasadlängd 115 m.*



*Elevation längs med Tappvägen, befintlig bebyggelse*



*Ögonhöjdspektiv mot väst över Bullerbytorget*



*Vy från 8:e våningen mot väst över Bullerbytorget*



*Ögonhöjdspektiv mot sydost i Annedalsvägen. Fastigheten har byggts ut mot Annedalsvägen.*



*Vy från 8:e våningen mot söder över Bullerbytorget*



## **Konsekvenser för miljön**

### *Behovsbedömning*

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

Byggnaden är grönklassad och stadsmuseet anser att den befintliga byggnaden bör bevaras. Stadsmuseet anser inte att en MKB behöver göras avseende kulturhistoriska frågor. Däremot ska konsekvenserna för den kulturhistoriska miljön till följd av detaljplanen beskrivas.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet och kommer att studeras vidare under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen är främst markföroreningar. Även dagvatten, risk, buller och andra miljöfrågor kommer att studeras.

### *Markföroreningar*

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. Det finns därför föroreningar i mark och grundvatten samt med stor sannolikhet även i byggnaden. 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.

Utredningar av föroreningar i byggnaden ska göras inom planarbetet.

### *Luftkvalitet*

Enligt Miljöförvaltningen överskrider inte miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, samt partiklar, PM<sub>10</sub>, inom planområdet. Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kommer medverka till att miljökvalitetsnormen för luft överskrider.

### *Övriga miljöfrågor*

Frågor om risk, brand, vattenkvalitet, energieffektivitet och klimatanpassning kommer att studeras vidare inom planarbetet.

### **Konsekvenser för stadsbilden**

Enligt gällande detaljplan för Baltic 8 har kvarteret förutsättningar att i Annedal bidra till en funktionsblandning mellan bostäder, arbetsplatser och andra kultur- och servicefunktioner, den så kallade blandstaden. 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 volym inte har förutsättningar att omvandlas från industri och kontor till bostäder om goda, yteffektiva lägenheter ska kunna uppnås.

### **Konsekvenser för barn**

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn då området i dagsläget används för kontorsverksamhet. En förskola om 4 avdelningar ingår i planarbetet.

### **Ekonomi och genomförande**

Åtgärderna genomförs helt på privat mark. Detaljplanearbetet ska finansieras genom planavtal med beställaren.

#### *Planprocess och tidplan*

Planen genomförs med normalt förfarande utan program.

Planstart beräknas till oktober 2014. Planerad tid för samråd är under andra kvartalet 2015. Granskning av planen förväntas genomföras under fjärde kvartalet 2015 och antagande av planen beräknas ske under första kvartalet 2016.

### **Stadsbyggnadskontorets bedömning**

En grundläggande kvalitet i Mariehäll är blandningen mellan bostäder och arbetsplatser. Tendensen i det berörda området är att kontorsfastigheter i allt högre grad omvandlas till bostäder, vilket på sikt kan minska variationen i stadsmiljön och leda till sämre lokalt serviceutbud. Under förutsättning att strategiska delar av byggnaderna, främst gatuplanen, kan innehålla lokaler för verksamheter bedömer kontoret att förslaget kan tillföra mervärden för stadslivet i detta läge. Det bör även studeras om det kan finnas ytterligare lägen för lokaler inom de delar av byggnaderna som eventuellt är mindre lämpliga för bostäder.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att fastigheten är intressant att utveckla för bostäder och lokaler. Fastighetsägarens förslag behöver vidareutvecklas inom planprocessen för att uppfylla utgångspunkterna för planarbetet gällande skalanpassning, möte med omgivningen och volymhantering. 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.

SLUT