

Handläggare
Sebastian Wahlström Klampfl
Telefon 08-508 27 246**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Baltic 8 vid Tappvägen i stadsdelen Mariehäll (285 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut slutligt planförslag för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

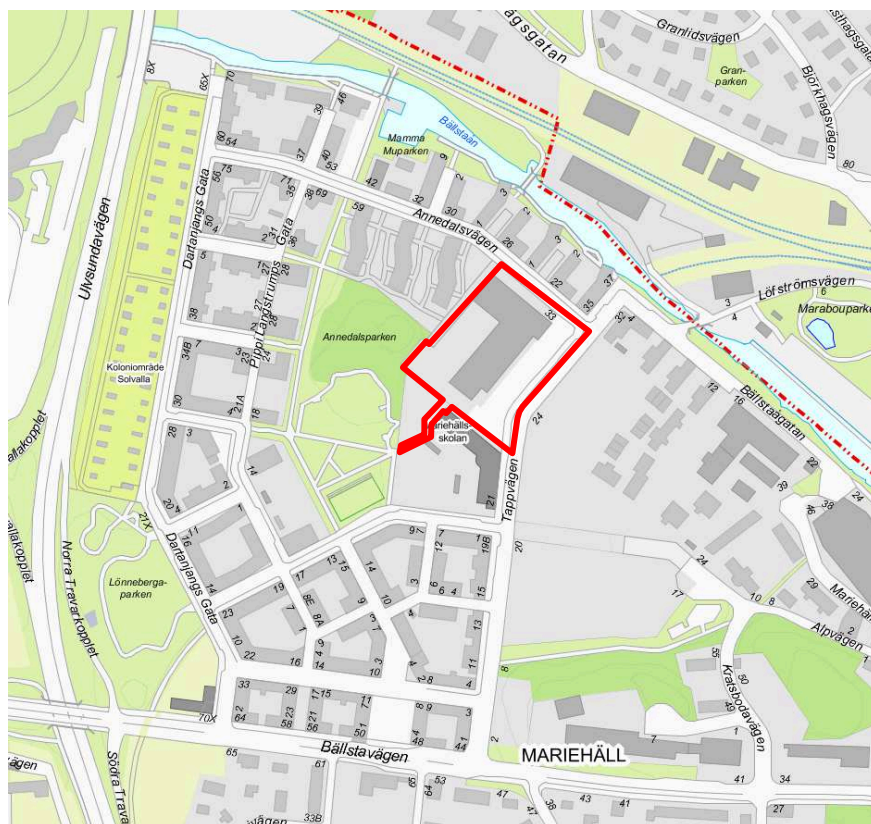
Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåningarna genom rivning av delar av fastighetens befintliga industribyggnad. Den befintliga byggnadens två garageplan bevaras och utvecklas med studentbostäder och lokaler för verksamheter. Planen syftar även till att möjliggöra en ny förskola.

Totalt föreslås kvarteret inrymma 285 bostäder, ca 2200 kvm lokalyta och en förskola om åtta avdelningar. För att Baltic 8 ska utgöra en god helhet med befintliga kvarter, där en enhetlig skala är ett bärande stadsbyggnadsgrepp, behöver det planerade kvarteret infogas i den befintliga stadsbilden både i volym och gestaltning. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-07-06- 2015-09-04. Under samrådet har 34 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kompletteringar av utredningar rörande markbuller, geoteknik, dagvatten och antikvarisk analys. Stadsmuseet avstyrker dock planförslaget med hänsyn till den befintliga byggnadens samhällshistoriska värden. Flera synpunkter har inkommit angående storleken på förskolegården, som anses vara för liten för ändamålet. De flesta sakägare och övriga boende som har framfört synpunkter har gett förslag på vilka aktiviteter som kan inrymmas på

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilaga: Remiss- och samrådsredogörelse*

Bullerbytorget. Kontoret bedömer att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåningarna genom rivning av delar av fastighetens befintliga industribyggnad. Den nya bebyggelsen ska relatera till Annedals befintliga stadsbild beträffande volym för utgöra en god helhet med befintliga kvarter. En enhetlig skala är ett bärande stadsbyggnadsgrepp i Annedal. Byggnadens två garageplan bevaras dels på grund av konstruktionen och dels på grund av att grannfastigheternas boendeparkering inryms här. Garageplanen utvecklas med studentbostäder och lokaler för verksamheter. Byggnadens övriga delar rivs och ger plats för ny bostadsbebyggelse. Planen syftar även till att möjliggöra en ny förskola.

Bakgrund

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

Planområdets läge och omfattning

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.

Markägoförhållanden

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.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Området ingår i den centrala stadens utvidgningsområde enligt översiktsplanen. Fastigheten ligger centralt i Annedal, som genomgår en förvandling från industriområde till stadsdel. Annedal ingår i stadsutvecklingsområdet Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda. Intentionen är att stadsutvecklingsområdet 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.

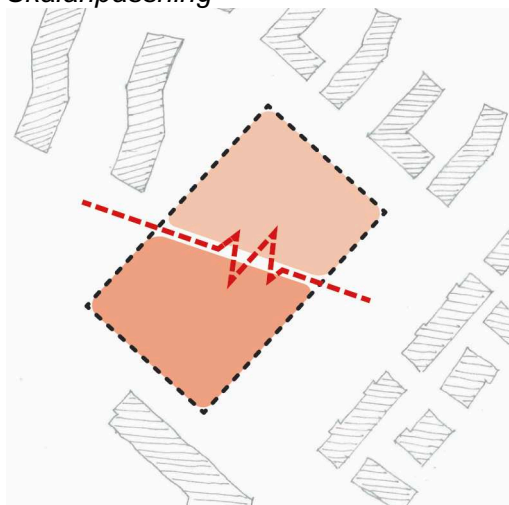
Planförslaget

Utgångspunkter för planarbetet

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

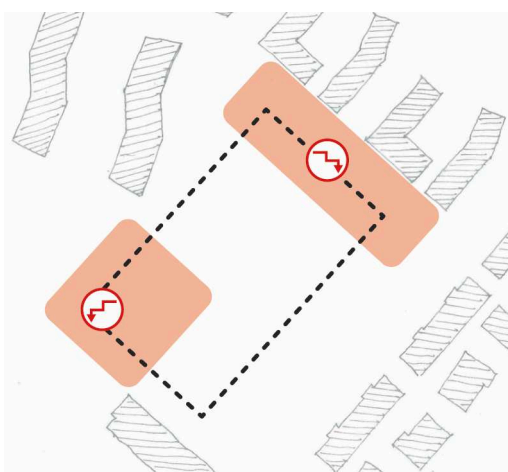
Utgångspunkterna presenterades i startpromemorian som beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2014-10-30

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.

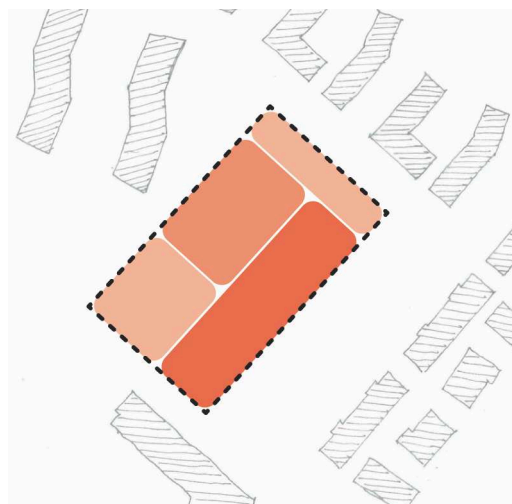


Mötet med omgivningen

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 dess 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

Planförslaget 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. Totalt varierar hushöjderna mellan 2-13 våningar.

Fastigheten föreslås byggas ut till fastighetsgränsen mot Annedalsvägen med tre gavlar som trappar ner för att skapa ett elegant avslut mot Bällstaån. Gavlarna utgör en fortsättning på det stadsbyggnadsmotiv som återfinns längs med Annedalsvägen, Bällstaån och Bällstaåtgatan.

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.



*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 Tappvägen.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



*Elevation längs med Annedalsvägen.
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.*



Fasad mot Annedalsvägen. Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.



Fasad mot Tappvägen. Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.



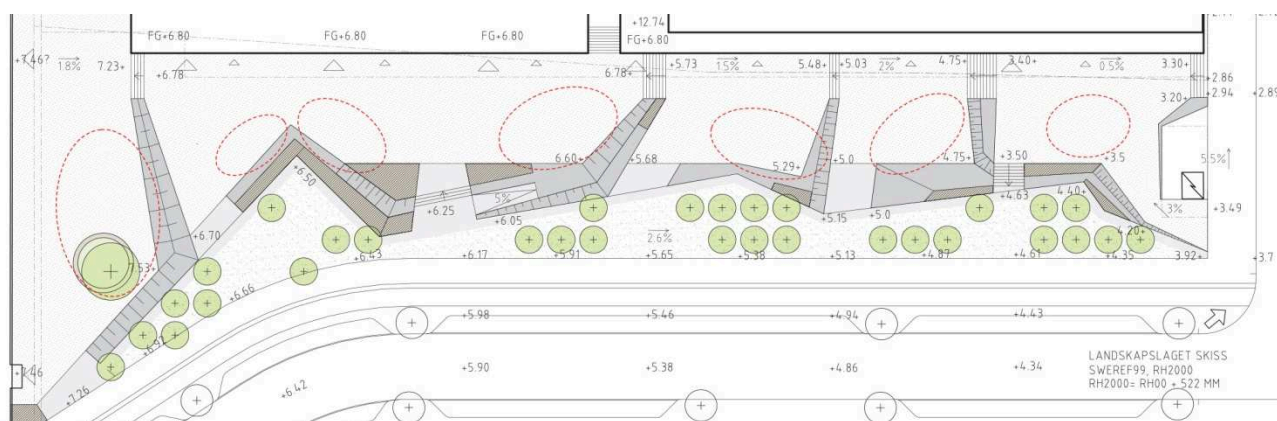
Illustration från korsningen Annedalsvägen/Tappvägen. Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.



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

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 terrasseringar 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 i en byggnad om tre våningar. Förskolan placeras närmast Annedalsparken. Angöring sker från vändplanen inom kvartersgatan. 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.

Nya gångvägar

Planen möjliggör nya viktiga gångvägar inom Annedal genom att knyta ihop Bullerbytorget med Annedalsparken med en

trappförbindelse. Trappförbindelsen är planerad att leda från Bullerbytorget närmast Mariehällsskolan till den planerade förskolan i kvarteret, för att sedan leda vidare genom Mariehällsskolans gård 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.

Planprocess

Planarbetet genomförs med normalt förfarande.

Start-pm

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande 2014-10-30.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-07-06- 2015-09-04. Under samrådet har 34 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kompletteringar av utredningar rörande markbuller, geoteknik, dagvatten och antikvarisk analys. Stadsmuseet avstyrker dock planförslaget med hänsyn till den befintliga byggnadens samhällshistoriska värden. Synpunkter har lämnats angående storleken på förskolegården som anses vara för liten för ändamålet. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter har gett förslag på vilka aktiviteter som kan inrymmas på Bullerbytorget. Nedan redovisas de viktigaste synpunkterna sammanfattade.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens sammanfattande bedömning är att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen under förutsättning att kommunen beaktar:

- Bromma flygplats höjdbegränsningar
- Markbuller orsakat av Bromma flygplats
- Markens lämplighet för bebyggelse utifrån skredrisker.
- Rening av dagvatten och minskning av miljögifter och övergödning i Bällstaån.
- Antikvariska värden i den befintliga byggnaden.

Trafikverket

Trafikverket påpekar att följande ska beaktas:

- Bromma flygplats höjdbegränsningar

- Markbuller orsakat av Bromma flygplats

Bromma stadsdelsförvaltning

Bromma stadsdelsförvaltning har framfört följande synpunkter som stadsdelsnämnden tog beslut om:

- Det finns ett behov av ca 10 servicebostäder med tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.
- En viktig förutsättning för förskoleverksamheten är att utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen är överens om att ca 700 kvm av Mariehällsskolans gård, som i dag nyttjas för förskoleverksamhet, även fortsättningsvis kan nyttjas som gård för förskoleverksamheten i kvarteret Baltic. Kopplingen från förskolegården till parken är även av stor betydelse för att komplettera den begränsade storleken på gården.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att följande beaktas i fortsatt planarbete:

- Markbuller orsakat av Bromma flygplats
- Kompletterande beskrivning av hur dagvattnet avser att omhändertas utifrån de lösningar som föreslås i dagvattenutredningen.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har framfört följande synpunkter:

- Större och fler ytor för förskolegårdar bör ordnas inom kvarteret för att inte öka belastningen på Annedalsparken.

Stadsmuseet

Enligt Stadsmuseet är den befintliga byggnaden ett representativt och välbevarat exempel på 1960-talets industribyggande med en monumental skala och rationalitet. Fastigheten minner om en framgångsrik industriperiod i stadens historia och Mariehälls historia som industriförstad. Stor del av industriebyggelsen i Mariehäll har rivits och om byggnaden rivs går ytterligare en del av den historien förlorad. Fastigheten har industrihistoriska, samhällshistoriska och kulturhistoriska värden, grönt på stadsmuseets klassificeringskarta. Stadsmuseet anser att byggnaden ska bevaras och återanvändas och avstyrker aktuellt planförslag.

SISAB

SISAB har framfört följande synpunkter:

- Det finns ett stort behov av skolplatser i Mariehäll som inte kan säkerställas med den nuvarande Mariehällsskolan. All mark som idag tillåter skolverksamhet bör därför under inga omständigheter göras inskränkingar i som försvårar eller försämrar möjligheterna till en framtida expansion av

skolkapaciteten varför det ej kan accepteras att gångstråk över skolgård görs till mark som ej får bebyggas.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor
Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor har
framfört följande synpunkter:

- Avståndet mellan Tappvägen och entréerna överstiger 25 m.
- Rådet är kritiskt till att förskolans gård är liten och nås via trappor samt att det är svårt att ta sig till parken på grund av nivåskillnaderna och trapplösningarna, som inte utgör en tillgänglig koppling.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har framfört följande synpunkter:

- Det finns ett stort behov av skolplatser i Mariehäll som inte kan säkerställas med den nuvarande Mariehällsskolan. All mark som idag tillåter skolverksamhet bör därför under inga omständigheter göras inskränkringar i som försvårar eller försämrar möjligheterna till en framtida expansion av skolkapaciteten, varför det ej kan accepteras att gångstråk över skolgård görs till mark som ej får bebyggas.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har en intressekonflikt mellan rivning och bevarande av fastighetens befintliga industribyggnad kunnat identifieras. I det fortsatta planarbetet kommer en antikvarisk konsekvensanalys samt dokumentation att tas fram som bifogas planhandlingarna inför granskning. Stadsbyggnadskontoret föreslår dock att granskningsförslag upprättas med förutsättningen att befintlig byggnad rivs, i enlighet med utgångspunkten för planarbetet. I beslutad startpromemoria beskrivs att befintlig byggnad inte är ändamålsenlig för varken skolverksamhet eller ombyggnad till bostäder och att efterfrågan på kontorslokaler har varit låg. Den sammanvägda bedömningen är att samrådsförslaget bidrar med mervärden för Annedal i form av förskola, lokaler i bottenvåningen samt bidrar med ca 285 lägenheter till bostadsmålet. Vidare har en intressekonflikt mellan potentiell expansion av Mariehällsskolan och nytt planerat gångstråk över skolfastigheten identifierats. Det planerade gångstråket kommer att flyttas så att det inte omöjliggör en expansion av Mariehällsskolan.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

Byggnadshöjd

- Planbestämmelsen för byggnadshöjd kommer att ändras så att tekniska utrymmen inryms inom totalhöjden och tar hänsyn till höjdbegränsningen från Bromma flygplats.

Markbuller

- Bullerutredningen kommer att uppdateras med markbuller.

Risikanalys

- En riskanalys beträffande översvämningsrisk och skredrisk med utökade geotekniska undersökningar och riskreducerande åtgärder kommer att tas fram.
- Risken för farligt gods kommer att bedömas och motiveras i planbeskrivningen.

Antikvarisk konsekvensanalys

- En antikvarisk konsekvensanalys och dokumentation kommer att tas fram.

Dagvatten

- Hanteringen och reningen av dagvatten kommer att förtydligas och visa på att planförslaget innebär en minskning av miljögifter och övergödning i Bällstaån.

Nya kopplingar

- Den planerade allmänna kopplingen mellan Annedalsparken och Bullerbytorget är av stor betydelse för hela Annedals rörelsemönster och kommer att underlätta gångtrafik i öst-västlig riktning. Denna koppling blir av ännu större vikt när tvärbanans hållplats anläggs vid Ulvsundaleden. Syftet med kopplingen kommer att förtydligas i planbeskrivningen. Bredden och placeringen av gångstråket kommer att studeras vidare för att så lite som möjligt påverka ytan för skolgård. Förslag finns på att flytta gångstråket nordligare mot skogsbrynet i Annedalsparken för att samtidigt få en tydligare uppdelning mellan skolgård och förskolegård.

Förskolan

- Det råder stor brist på förskoleplatser i Annedal och i detta planarbete planerades först för fyra avdelningar som motsvarar behovet av den planerade exploateringen. Efter stadsdelsförvaltningens önskemål och byggherrens vilja planeras nu för en förskola om åtta avdelningar. På grund av förskolegårdens begränsade yta av planeras en direktkoppling via en trappa till Annedalsparken, som är av stor betydelse för att underlätta utsläppsmöjligheter till parken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den planerade förskolegården kan studeras om och göras något större. Vidare ser stadsbyggnadskontoret att en förutsättning för en förskola om åtta avdelningar i detta läge, är att den mark som idag används som förskolegård på den intilliggande skoltomten fortsatt kan nyttjas som förskolegård, vilket behöver regleras i avtal mellan verksamhetsutövaren för

förskolan och SISAB som innehar tomträtt för skoltomten. Detta tillsammans med en direktkoppling till parken tillgodoser behovet av gårdsmiljö för de planerade förskoleavdelningarna.

Servicebostäder

- Möjlighet att inrymma servicebostäder ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Tillgänglighet

- Avståndet mellan Tappvägen och entréerna är mellan 25-30 meter på grund av att det planerade aktivitetstorget ska få en tillräcklig bredd för att kunna inrymma olika aktiviteter. I gestaltningen så har så gena kopplingar som möjligt mellan gata och entré över torg eftersträvat. Det finns möjlighet att inom 25 meter tillgängligt nå samma entréer från gårdsplanet alternativt från garaget. Möjligheten att angöra entréer inom 25 m från Tappvägen ska studeras vidare.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att

- gångstråket till Annedalsparken flyttas längre norrut för att bättre anpassas till topografin och skolgårdens läge.
- förskolegården ges mer utrymme.
- totalhöjden innefattar tekniska utrymmen på tak.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt uppdrar åt kontoret att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT