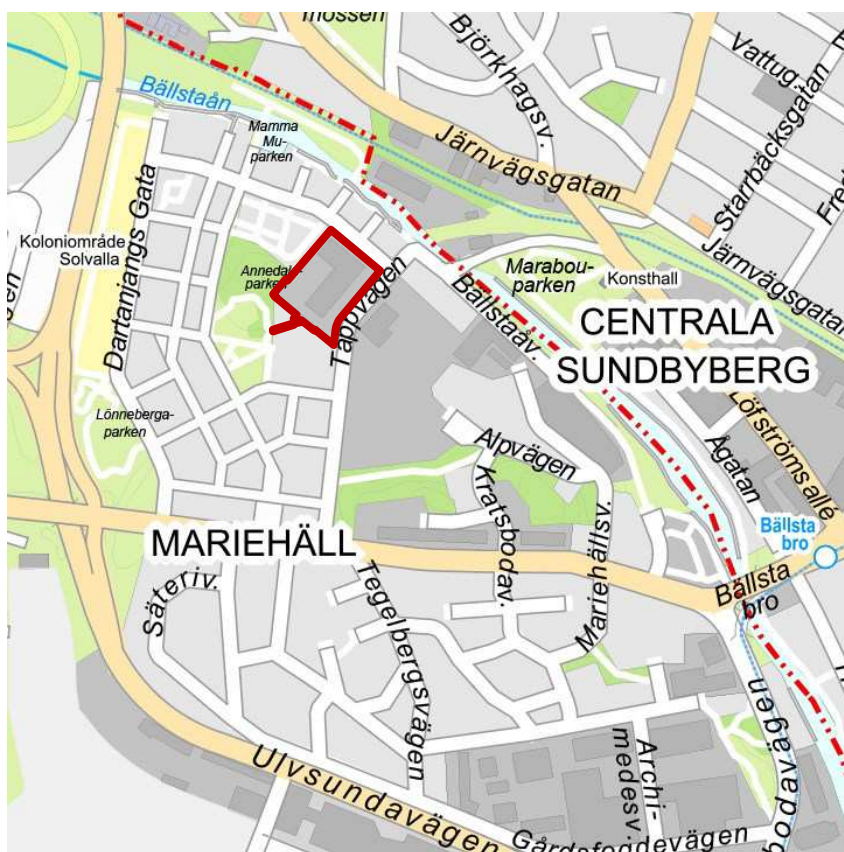


Planbeskrivning Detaljplan för Baltic 8 m.fl. i stadsdelen Mariefäll, Dp 2013-07407



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåningarna och förskola genom rivning av den befintliga industribyggnaden.

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 och fler förskoleavdelningar. Norra delen av Annedal uppvisar en avsaknad av aktiva bottenvåningar med publika verksamheter.

Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 330 bostäder, ca 2200 kvm lokalyta för en förskola om 8 avdelningar och verksamheter i bottenvåningarna. Omfattningen innebär en större skala än befintliga Annedalskvarter. 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. 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. Dessa förutsättningar regleras i plankartan i bestämmelser kopplade till principillustrationen.

Miljöbedömning

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

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur och rekreation	7
Geotekniska förhållanden	7
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	8
Stadsbild	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Utgångspunkter för planarbetet	13
Ny bebyggelse	14
Gestaltungsprinciper	16
Allmän plats	21
Förskola	22
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Markföroreningar	25
Geoteknik	26
Luftkvalitet	26
Buller	26
Mälarbanan	27
Brand	27
Stadsbild	27
Bällsta radar	28
Konsekvenser för barn	28
Ekonomi och genomförande	28
Dagvatten	28
Kulturhistoriskt värdefull miljö	29
Ljusförhållanden	30
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	33
Bilaga 1. Solstudier	34

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

- *Övergripande brandtekniskt utlåtande i samband med ny detaljplan* (Brandkonsulten AB, 2015-12-13)
- *Geotekniskt utlåtande* (SWECO, 2015-12-18)
- *Bullerutredning* (SWECO, 2015-12-15)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2016-01-20)
- *Dagvattenutredning* (SWECO, 2016-02-12)
- *Utredning – Markföroreningar inom kv. Baltic 8, Annedal* (SWECO, 2015-06-12)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Sebastian Wahlström Klampfl på planavdelningen på stadsbyggnadskontoret. Ansvarig på exploateringskontoret är Caroline Svärd.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåningarna och förskola genom rivning av den befintliga industribyggnaden.

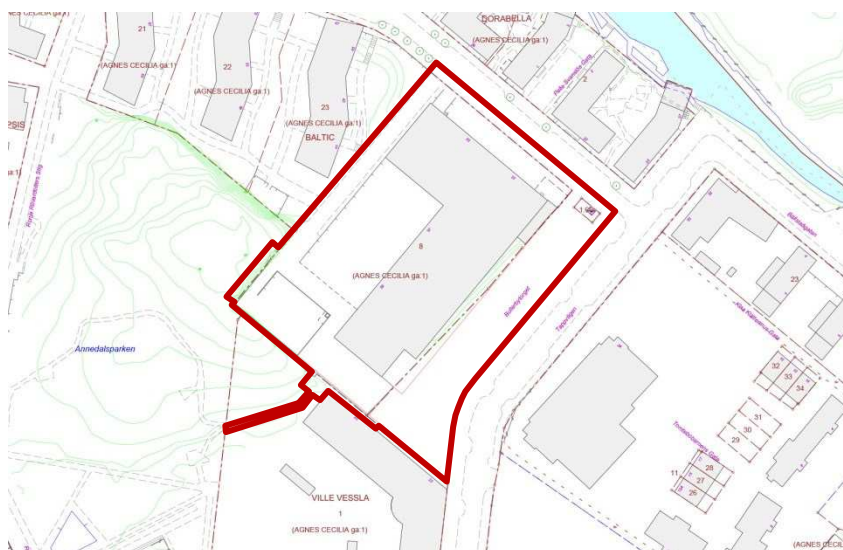
Baltic 8 kommer att utgöra en av de sista pusselbitarna i ett nästintill färdigställt Annedal. Läget är strategiskt vid det planerade Bullerbytorget och fungerar som entré till Annedal för gående och cyklister till och från Sundbyberg. Omvandlingen ger möjligheter att tillföra kvaliteter som saknas i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

Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 330 bostäder, ca 2200 kvm lokalyta för en förskola om 8 avdelningar och verksamheter i bottenvåningarna. Omfattningen innebär en större skala än befintliga Annedalskvarter. 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. 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. Dessa förutsättningar regleras i plankartan i bestämmelser kopplade till principillustrationen.

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 bli en funktionsblandad stadsdel, med såväl bostäder som arbetsplatser i en tät och sammanhängande stadsstruktur.

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. 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. Genomförandetiden löpte ut den 21 februari 2013.

Stadsmuseets klassificering

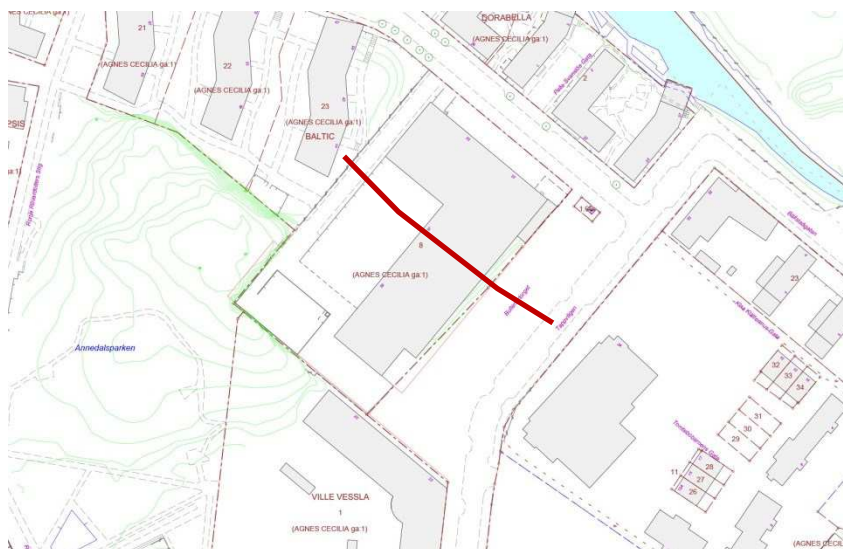
Kontors- och industribyggnaden är grönklassad i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Detta innebär att byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

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 Ballstaån. Eftersom marken redan är ianspråktagen för byggnad kan strandskyddet upphävas enligt de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c-d §§ miljöbalken.



Strandskyddslinjen markerat i rött.

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

Enligt det geotekniska utlåtandet utgörs marken av sandig morän som norrut ner mot Bällstaån övergår till glacial lera. Området närmast Bällstaån är mycket sättningsskänsligt 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 jorddjupet och i byggnadens nordöstra hörn har 5 meter lera noterats under fyllning som sedan följs av 5 meter friktionsjord ovan berg.

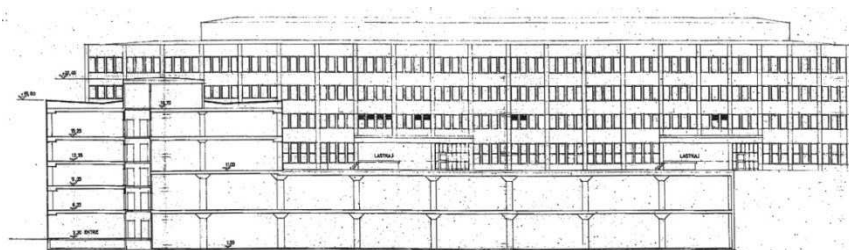
Dagvatten

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 övergödningsproblematiken (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 sju 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 till fem våningar hög och den bakre volymen är fem till sju 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.*

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten Baltic 8 är utpekad som särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt (grön klassning).

Stadsmuseets motivering till klassificeringen lyder:

1885 anlades den första fabriken i Mariehäll, och stadsdelen kom därefter att i allt högre grad präglas av industrier av olika slag, både norr och söder om Bällstavägen. Under hela 1900-talet förtätades industriområdena i Mariehäll successivt med nyare verksamhetsbebyggelse, både industrier och kontor.

Den stora kontors- och industribyggnaden i Baltic 8 uppfördes i slutet av 1960-talet efter ritningar från Rolf Hagstrands

arkitektkontor. Byggnaden uppfördes för det framgångsrika Mariehällsbaserade företaget LKB-produkter, då ledande inom tillverkning av instrument för laboratorier och medicinska tillämpningar, men som även var verksamt inom livsmedelsteknik och läkemedelsområdet. Byggnaden har samhällshistoriska och industrihistoriska värden. Det är ett representativt och välbevarat exempel på tidens industribyggande. Anläggningen tidstypisk gestaltning med en arkitektur som baseras på en konsekvent och rationell upprepningsetetik på en nästan monumental skala, med utfackningsfasader i betong och plåt.

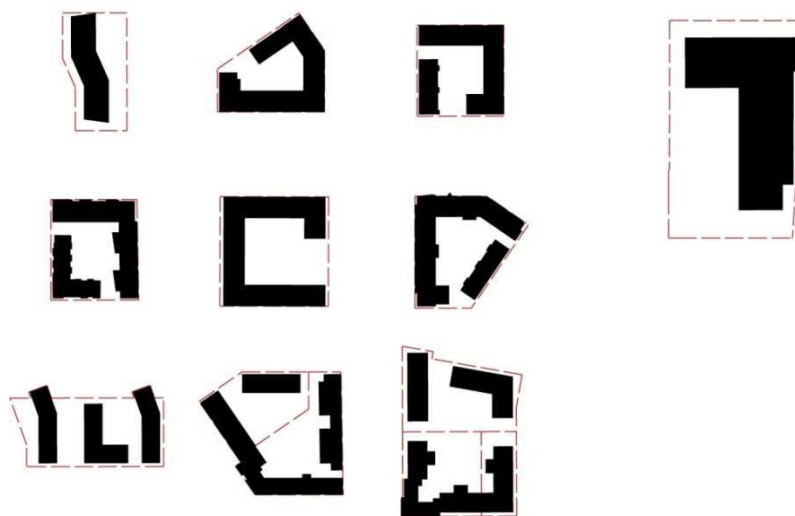
Stadsbild

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 modulförskolor.

Kommersiell service

Annedal har en liten omfattning av kommersiella verksamheter och service. Utbyggnadsetappen närmast Bällstavägen som färdigställs 2016 kommer att innehålla ett torg med ett fåtal kommersiella verksamheter. Inom 2 km ligger Sundbybergs centrum och Bromma Blocks.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Tappvägen och Annedalsvägen som är de betydande gatorna i Annedals struktur.

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 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. Grannfastigheterna har sin boendeparkering i detta garage. 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.

Mälarbanan

Planområdet ligger som närmast ca 150 meter från Mälarbanan där bland annat farligt gods transporteras. Planområdet skärmas av från Mälarbanan av befintlig bostads- och industriebebyggelse samt av Bällstaån.

Bromma flygplats

Planområdet ligger inom riksintressepreciseringen för Bromma flygplats beträffande markbuller. Enligt Trafikverkets trafikprognos för 2038 utsätts området för markbuller i storleksordningen 45-50 dBA.

Bällsta radar

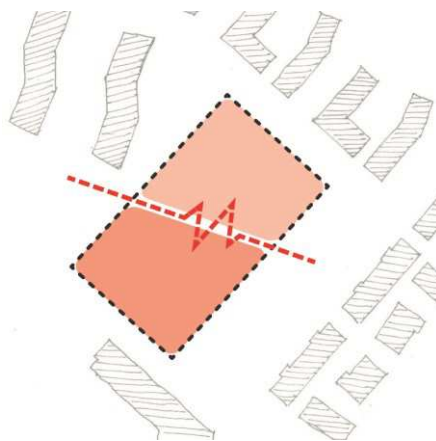
Bällsta radar utgör en höjdbegränsning för planområdet med en totalhöjd om maximalt +48 meter enligt luftfartsverkets flyghinderanalys.

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.

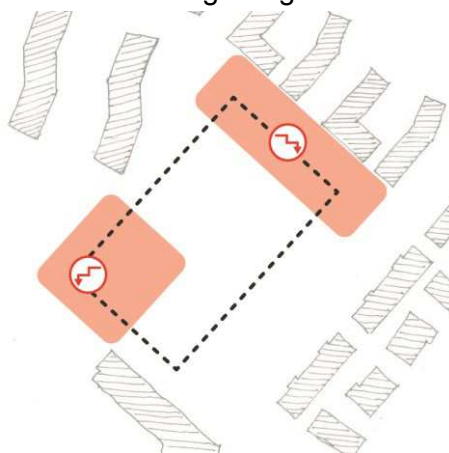
Skalanpassning



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.

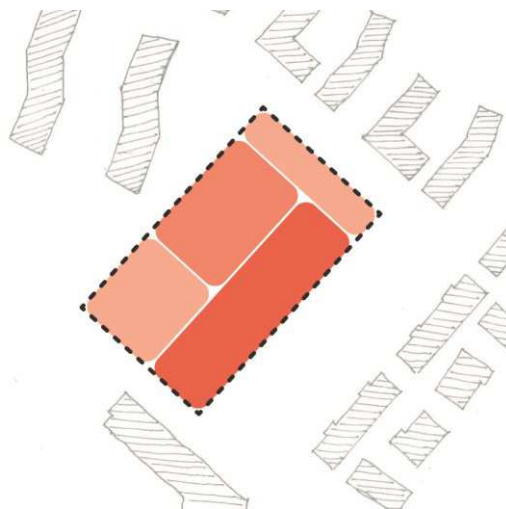
Mötet med omgivningen



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.

Parkeringsstal

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

Ny bebyggelse

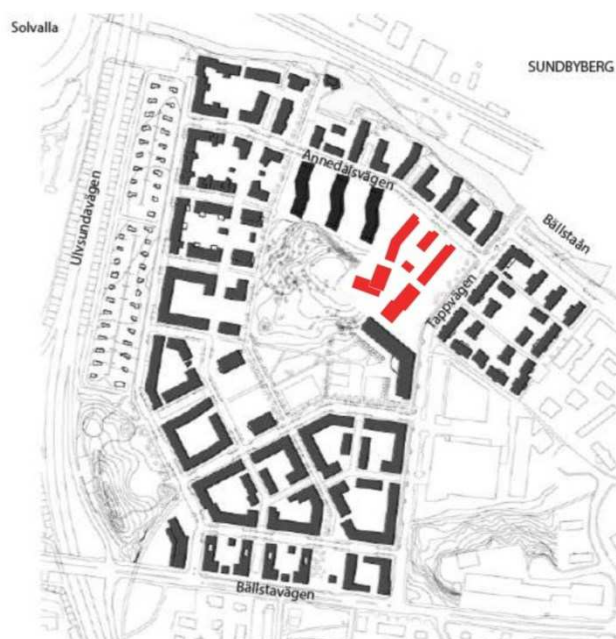
Övergripande

Förslaget uppvisar en nybyggnation om två kvarter med ca 330 lägenheter på en sockel som utgörs av garage och lokaler i ett till två plan. Den befintliga byggnaden rivs. Totalt varierar hushöjderna mellan 1-13 våningar.

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

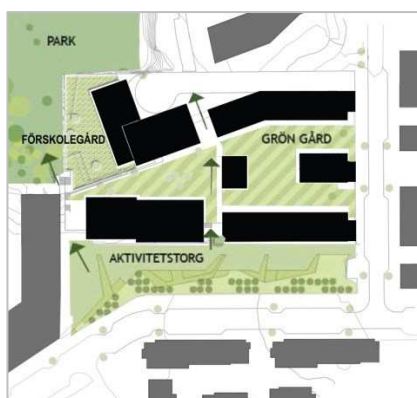
Längs Bullerbytorget syns två kvarter med olika karaktär. Det horisontella tegelhuskvarteret uppvisar ett stabilt och tungt uttryck medan det högre kvarteret är utformat med ett vertikalt uttryck och lättare material.

I bottenvåningarna mot Annedalsvägen och Tappvägen planeras för lokalytor för service och verksamheter. Byggnadsvolymen närmast Annedalsparken planeras för en förskola i tre plan med åtta avdelningar.

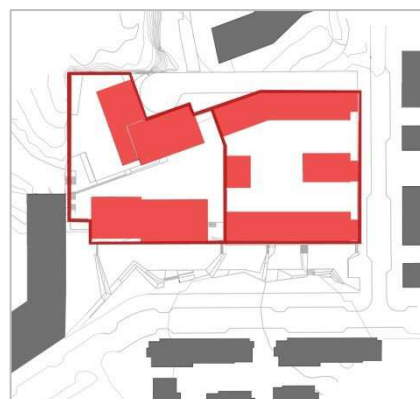


Strukturplan Annedal, kvarteret Baltic 8 i rött.

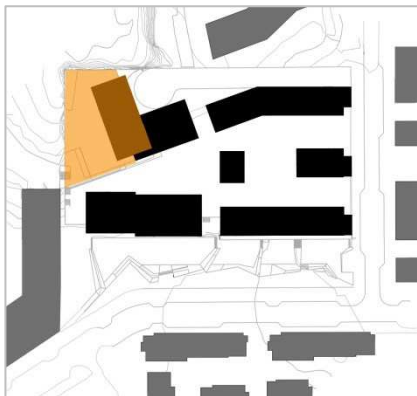
Lindberg Stenberg Arkitekter.



1. Rekreatiionsytor och kopplingar



2. Kvartersindelning



3. Förskolans läge



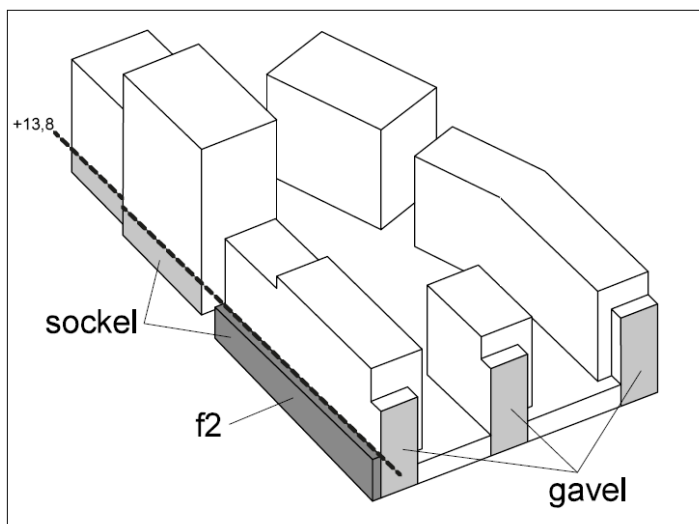
4. Lokaler i markplan

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 fastigheten huvudsakligen utformas med tegelfasader.

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

Sockeln mot Bullerbytorget ger de kraftiga volymerna en tydlig bas att landa på. Sockeln bryter ner skalan på byggnaderna. F2 föreskriver även att en utskjutande byggnadsvolym ska uppföras för att skapa en "klack" mot torget. Klacken är en förutsättning för de planerade byggnaderna och bidrar till att skapa en mindre skala ur ögonperspektiv från torget. Den förtydligar sockelns avslut och bildar en långsmal terrass som kan befolkas av de boende.



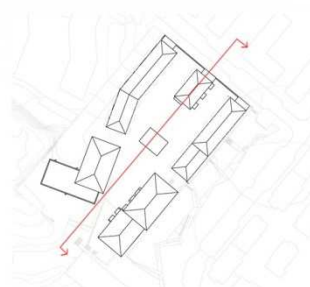
Mot Annedalsvägen har stor vikt lagts vid utformningen av de tre gavlarna. För att bryta mot sockelns horisontella volym förlängs gavlarna till gatunivå så att upplevelsen blir att bostadshusen landar i gatunivå. Detta uppnås genom slitsar i tegelfasaden som visuellt separerar gavlarna från sockeln.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



Illustrationsplan. Lindberg Stenberg Arkitekter.



*Axonometri som visar kvarteret Baltic 8 från öst.
Lindberg Stenberg Arkitekter.*



*Sektion genom kvarteret.
Lindberg Stenberg Arkitekter.*



*Fasad mot Annedalsvägen.
Lindberg Stenberg Arkitekter.*



*Fasad mot Tappvägen.
Lindberg Stenberg Arkitekter*



*Illustration från korsningen Annedalsvägen/Tappvägen.
Lindberg Stenberg Arkitekter.*



*Illustration från Annedalsvägen. Till höger syns fastigheten Baltic 23.
Lindberg Stenberg Arkitekter.*



*Illustration från förskolegården.
Lindberg Stenberg Arkitekter.*

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 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.



Gestaltningsskoncept "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 koppling via den planerade trappan mot parken. Gården beräknas bli ca 2000 kvm vilket ger ca 15 kvm per barn med åtta avdelningar.

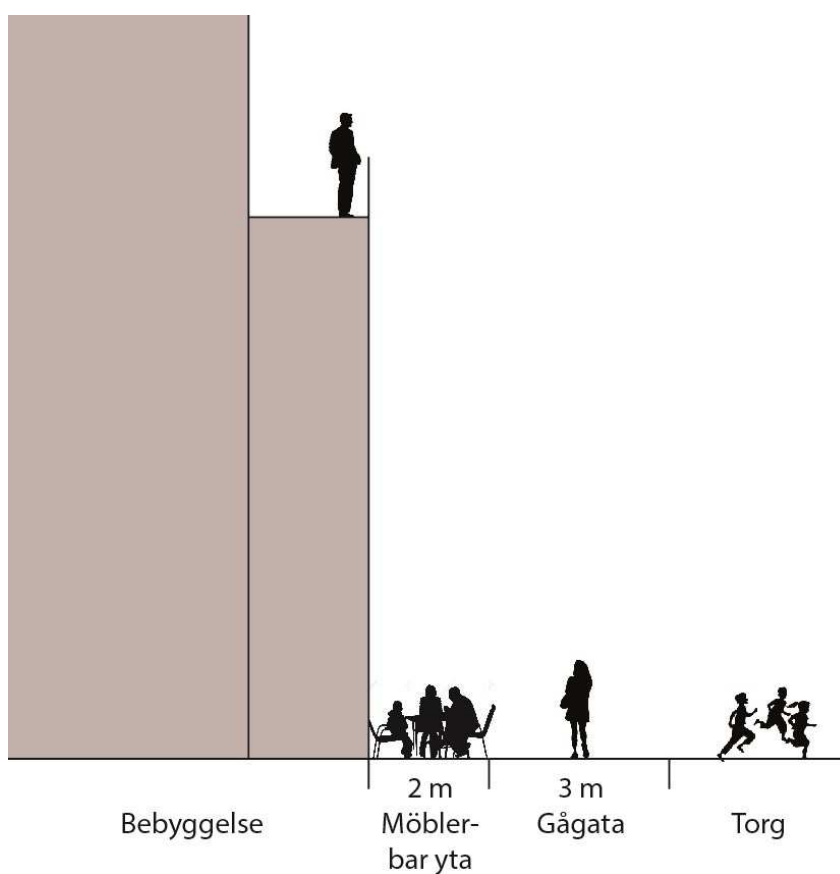


Förskolan med gården mot Annedalsparken.

Gator och trafik

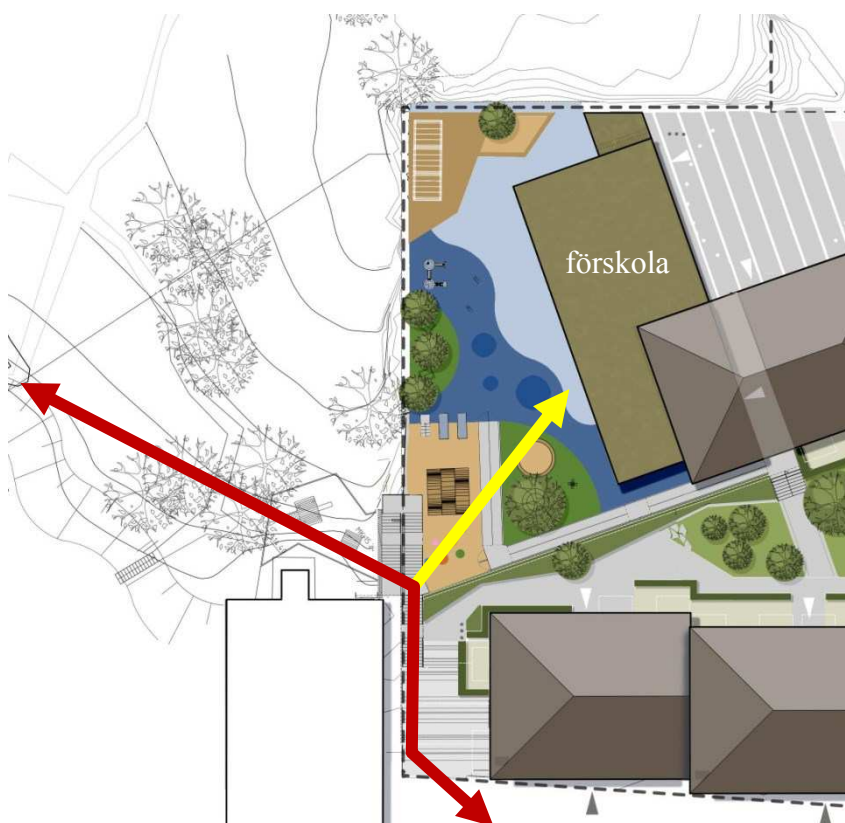
Biltrafik

Infarten till och från kvarteret ansluter mot Annedalsvägen via en kvartersgata som leder upp till förskolan och bostadsgården. En garageinfart kommer att placeras mot Annedalsvägen. Längs med fasaden mot Bullerbytorget planeras en fem meter bred angöringsgata enbart avsedd för angöring till lokaler och bostadsentréer. Angöringsgatan ska gestaltas som en gågata så att gående har högsta prioritet. Närmast fasaden planeras för en två meter bred yta avsedd för möblering och uteservering varpå en tre meter bred gång- och köryta följer enligt illustration nedan.



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.



*Del av illustrationsplan. Röd pil visar planerad allmänt tillgänglig gångväg.
Gul pil visar entré till förskolan från den nya allmänna kopplingen.*

Tillgänglighet

Angöring till bostadshusen sker från trapphusen i garaget, från bostadsentréer mot Annedalsvägen och från bostadsentréer mot gågatan på Bullerbytorget. Angöring till lokalerna sker i Annedalsvägen och gågatan mot Bullerbytorget. Angöring till förskolan sker i vändplanen på gårdsbjälklaget. Samtliga entréer nås inom 25 meter från angöringsplats.

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.

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 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.

Geoteknik

Eftersom inga uppgifter finns gällande nuvarande grundläggning så bör denna kontrolleras vid rivning av byggnaden. Troligen kommer ny byggnad att behöva grundläggas med en kombination av borrade stålplåtar och plintar beroende på hur nuvarande grundläggning är utförd. Grundläggning av byggnad, samt ev. tillhörande konstruktioner bör, med hänsyn till stabilitet och sättningar, projekteras så att ingen belastningsökning sker i leran. Detta bedöms kunna ske genom att grundlägga planerat hus med plåtar ner till fast mark. Ska andra nya laster påföras så bör stabiliteten ned mot Bällstaån särskilt utredas för dessa laster. Nya grundundersökningar skall utföras i läget för huset för att kontrollera jordlagerföljd, jordegenskaper samt bergläge inom aktuell byggyta. Ett borrarprogram har tagits fram. Borrarprogrammet planeras så att en stabilitetsutredning kan utföras i en sektion inom fastigheten. Uppdraget kan påbörjas i fält när befintlig byggnad rivits i sin helhet. Först då bedöms en geoteknisk undersökning kunna utföras på ett kostnadseffektivt och kvalitetsmedvetet sätt.

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 flygbuller. För industribuller har riksintressepreciseringen för Bromma flygplats angett att området utsätts för ekvivalentnivåer som kan överskrida riktvärde 45 dBA ekvivalentnivå kvällstid vid de mest exponerade fasaderna. Bostäder längs dessa fasader bör ges

tillgång till tyst sida.

Mälarbanan

Planområdet ligger som närmast ca 150 meter från Mälarbanan där bland annat farligt gods transporteras. Mälarbanan bedöms inte utgöra någon risk för framtida planerad bostadsbebyggelse dels på grund av avståndet och dels då planområdet skärmas av från Mälarbanan av befintlig bostads- och industribebyggelse samt av Ballstaån.

Brand

I det brandtekniska utlåtandet beskrivs följande gällande utrymning och räddningsväg. Som utgångspunkt för projektet kommer samtliga trapphus att utföras som Tr2-trapphus för att möjliggöra enkelsidiga lägenheter mot innergården utan krav på att gården ska vara körbar för räddningstjänsten. Räddningsväg anordnas på lokalgata inom den egna fastigheten fram till vändplan väster om innergården. Utgångspunkten för projekteringen är att samtliga lägenheter och lokaler utformas så att räddningstjänsten inte behöver medverka till utrymning via en utvändigt insats.

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 tidigare detaljplan som tagits fram för Annedalsområdet där byggnaden var 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 sockelmotivet. 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.

Bällsta radar

Den högsta tillåtna totalhöjden för byggnaderna är +48 meter vilket därmed inte påverkar Bällsta radar.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då en förskola om åtta avdelningar möjliggörs i planen med en sammanlagd gårdsyta om 15 kvm/barn. Planen omfattar även färdigställandet av Bullerbytorget med aktivitetsytor för bland annat barn.

Ekonomi och genomförande

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

Dagvatten

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.

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att dagvattenmängderna inte ska öka och att halterna av föroreningar ut från området ska minska efter genomförande av planen jämfört med idag. Enligt beräkningarna från dagvattenutredningen på flöden och föroreningar från fastigheten kommer dagvattenflödena att minska vid genomförande av planen. Mängden kväve som transporteras med dagvattnet beräknas öka i och med anläggandet av grönytor, övriga föroreningsmängder förväntas minska eller vara oförändrade. I dagsläget kan det konstateras att det finns förhöjda föroreningshalter som åtgärdas i samband med planerad förändring av fastigheten, vilket minskar belastningen på recipienten Bällstaån. För att minska spridningen

av föroreningar från fastigheten rekommenderas att dagvatten omhändertas lokalt med gröna tak och växtbäddar på bjälklag. Grönytor på gården bidrar också till minskade flöden och föroreningar, med visst undantag för kväve.

Området bedöms inte omfattas av någon översvämningsproblematik. Området saknar i stor sett instängda lågpunkter, och det finns marginal till Ballstaåns beräknade högsta flöde.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen för Baltic 8 lyfter fram följande värden i den befintliga byggnaden: Sedan ett tiotal år tillbaka pågår en omvandling av Annedal och Mariehäll – i enlighet med översiktsplanen – från industri- och kontorsbebyggelse från 1900-talets mitt, till flerbostadsbebyggelse. Den tidigare industriebyggnaden har rivits och har med få undantag idag nästan helt försvunnit eller som i fallet med Baltic 8 blivit en solitär i ett nytt främmande sammanhang. Byggnaden som föreslås rivas var vid tillkomsten en del i ett progressivt sammanhang, präglad av efterkrigstidens industriella blomstring i flera Stockholmsområden. Den har fortsatt koppling till de få industri- och kontorshus som står kvar i området, men är genom pågående omvandlingsprocess på väg mot att utgöra en volym- och stilmässig solitär från 1900-talets industriepok. Trots ett något eftersatt underhåll samt en del mindre varsamma sentida byten av entréportar bidrar byggnadens karaktäristiska formspråk, med tidstypisk gestaltning med en arkitektur som baseras på en konsekvent och rationell upprepningsestetik på en nästan monumental skala, med utfackningsfasader i betong och plåt. Här kan även trapphushallarnas gestaltning med hög kvalitet i såväl utformning som materialval nämnas.

Sammanfattningsvis innehar fastigheten genom sin koppling till företaget LKB produkter, vid tiden för uppförandet ledande inom tillverkning av instrument inom labb- och medicin, samt som ett representativt exempel på 1960-talets industriarkitektur både samhällshistoriska och industrihistoriska värden.

Med fortsatt stadsutveckling enligt översiktsplanen, där det tidiga 2000-talets flerbostadshus övertar områden med kontors- och industriebebyggelse, kommer den tidigare rika förekomsten av denna karaktäristiska funktionella industriarkitektur undan för undan att gå från att vara representativa till att bli allt mer unika.

Den föreslagna rivningen av byggnaden som är en del av den övergripande planen för området får stor påverkan såväl för stadsdelen som för närmiljön.

I beslutad startpromemoria för prövning av nya bostadshus beskrivs att befintlig byggnad inte är ändamålsenlig för varken skolverksamhet eller ombyggnad till bostäder och att efterfrågan på kontorslokaler har varit låg.

Detaljplanen är en del i en pågående omvandling i området Mariehäll, där ett flertal industribyggnader ersätts med bostadshus. Områdets karaktär har ändrats från industritätt område som vuxit fram under en längre tid, till boendemiljöer med bebyggelse som uppförs vid ungefär samma tid.

Den befintliga byggnaden inom Baltic 8 är grönklassad och är av industrihistoriskt intresse och har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Byggnaden är en god representant för områdets tidigare industriella karaktär. Planförslaget innebär påverkan på kulturmiljön genom att en av få industribyggnader som berättar om områdets historia, rivs.

Planförslaget möjliggör samtidigt en positiv utveckling för områdets stadsliv och bostadstillgång. Planhandlingarna ska i så stor utsträckning som är möjligt och rimligt säkra att de tillkommande byggnaderna får en god utformning och funktionalitet som berikar närmiljön. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de lokaler för verksamheter samt den förskola som säkras i planen innebär en stor tillgång för boende och förbipasserande.

Tillkommande bebyggelse innebär en förtätning med bostäder på redan ianspråktagen mark. Planförslaget är en del av den centrala stadens utvidgning. Sammantaget bedöms planförslaget vara positivt för stadsdelen och stadslivet i området.

Ljusförhållanden

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

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.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

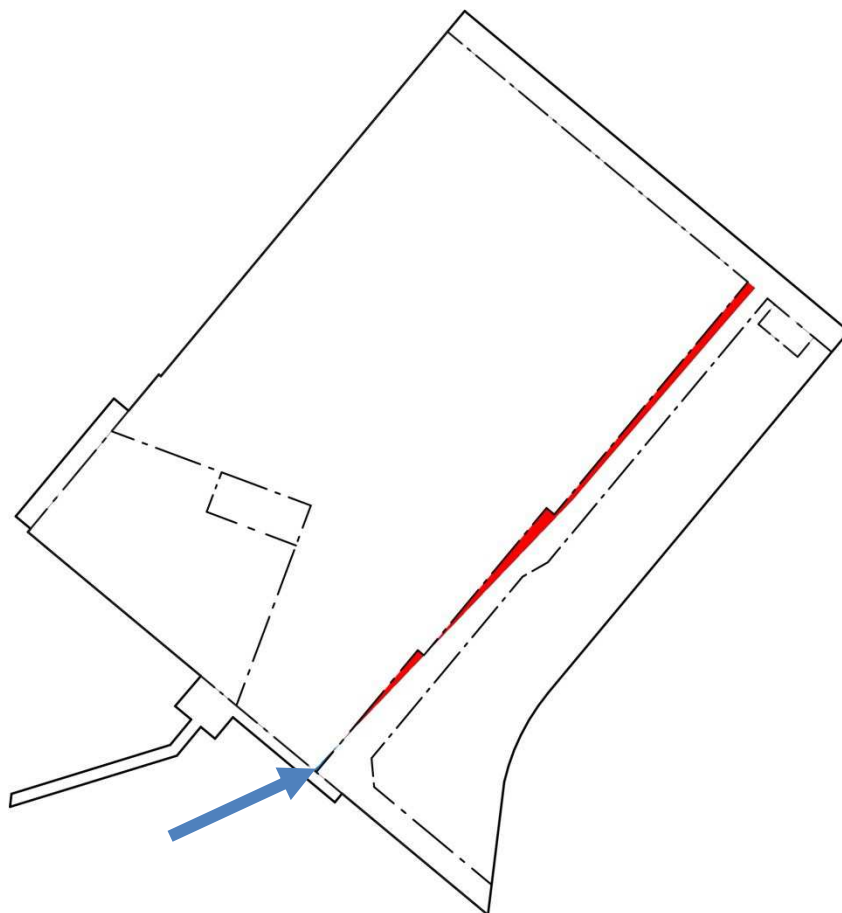
Fastigheter och ägoförhållanden

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, 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 (rödmarkerat område i illustrationen nedan).

Del av Mariehäll 1:10 övergår från att vara allmän platsmark till kvartersmark utmed Bullerbytorget. Genom fastighetsreglering ska mark överföras från Mariehäll 1:10 till Baltic 8 (blåmarkerat område i illustrationen nedan).

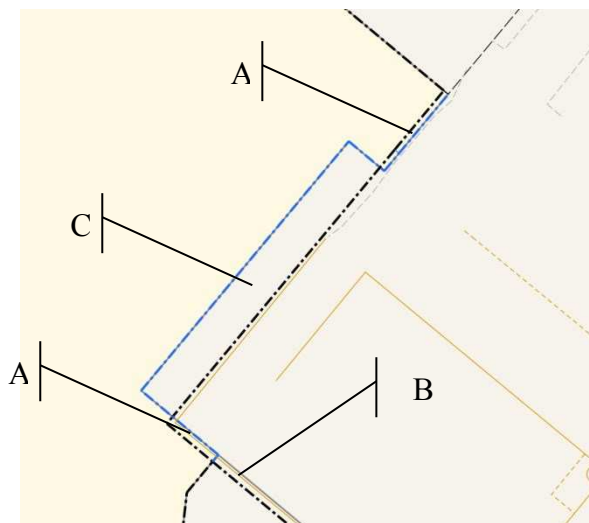


Fastighetsregleringar i rött och blått.

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 till Baltic 23. Planförslaget påverkar inte rättigheterna som fortsätter gälla oförändrade. Inom planområdet mot Annedalsgatan finns även ett avtalsservitut för ledningar.

Detta servitut ska upphävas innan byggnation.

Boendeparkering för grannfastigheterna Dorabella och Baltic 23 sker delvis i garageplanen i Baltic 8. I planförslaget kommer det nya garaget fortsatt användas för denna boendeparkering. Under byggtiden bör en tillfällig parkering anordnas på Bullerbytorget. Markreservat har avsatts för allmän gångtrafik (område markerat med x i plankartan). Rättigheten kan säkras genom servitut. Några andra 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.

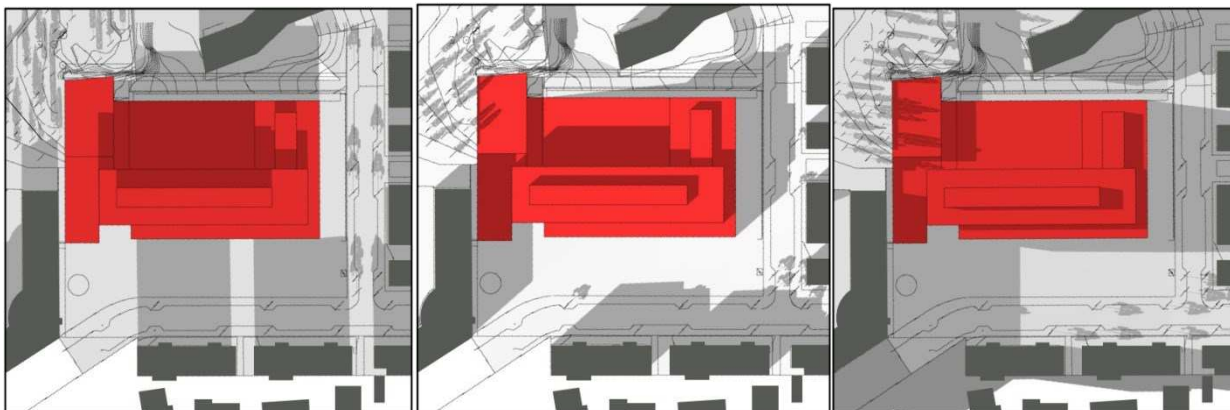
Tekniska frågor

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

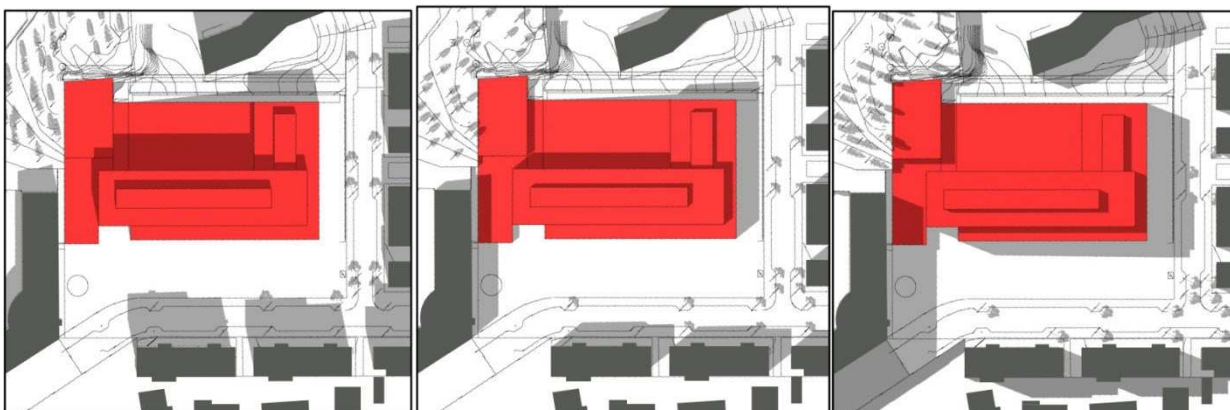
Genomförandetid

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

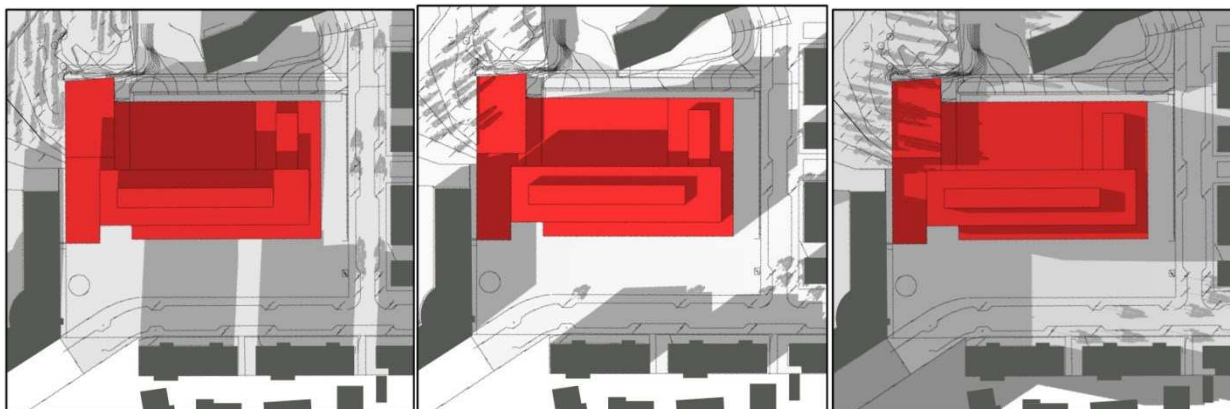
Bilaga 1. Solstudier



Solstudie befintlig byggnad 20 mars kl 09, 12 och 15



Solstudie befintlig byggnad 21 juni kl 09, 12 och 15



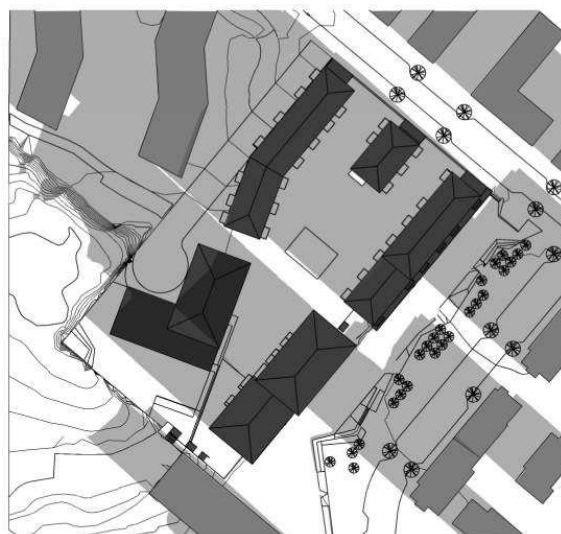
Solstudie befintlig byggnad 23 september kl 09, 12 och 15



Solstudie planerad bebyggelse 21 juni kl 09 och 12



Solstudie planerad bebyggelse 21 juni kl 15 och 17



Solstudie planerad bebyggelse 21 mars kl 09 och 12



Solstudie planerad bebyggelse 21 mars kl 15 och 17