

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Baltic 8 i stadsdelen Mariehäll, Dp 2013-07407

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	3
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	4
Övriga remissinstanser	9
Sakägare enligt fastighetsförteckning	9
Övriga, ej sakägare	10
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	16
Föreslagna förändringar	16

Sammanfattning

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. Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 285 bostäder varav ca 25 studentlägenheter, ca 2200 kvm lokalyta och en förskola om åtta avdelningar. Våningshöjden varierar mellan två till 13 våningar.

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 markbullen, geoteknik, dagvatten och antikvarisk analys. Stockholms stadsmuseum avstyrker dock planförslaget med hänsyn till den

Stadsbyggnadskontoret

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

befintliga byggnadens samhällshistoriska värden. Flera 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.

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

- Markbuller
- Översvänningsrisk
- Skredrisk
- Geotekniska förhållanden
- Kulturvärden
- Dagvatten
- Förskolegården
- Gångstråket till Annedalsparken
- Servicebostäder
- Tillgängligheten

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 vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets 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. Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 285 bostäder varav ca 25 studentlägenheter, ca 2200 kvm lokalyta och en förskola om åtta avdelningar. Våningshöjden varierar mellan två till 13 våningar.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-07-06 - 2015-09-04. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, fyrkanten samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma 7 juli 2015. Samrådsmöte hölls 2015-08-20 i Hörsalen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 där en person närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i ett samlat ställningstagande.

Statliga och regionala myndigheter och förbund**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 följande synpunkter:

- Planen ligger inom riksintresset Bromma flygplats inom en yta med höjdbegränsningar där högsta höjd är 59,56 möh (RH2000). Planbestämmelsen för hisschakt och fläkttrum bör därför ändras så att totalhöjden inkluderar dessa och inte lämnar utrymme för tolkningar.
- Markbuller orsakat av Bromma flygplats bör räknas in i bullerutredningen. Åtgärder för minskning av bullernivåer bör föreslås.
- Ytterligare geotekniska undersökningar och provtagningar bör ske för att kunna bedöma markens lämplighet för bebyggelse utifrån skredrisker.
- I planförslaget bör tydligt framgå hur rening av dagvatten ska ske. Kommunen bör också kunna visa att planen innebär en minskning av miljögifter och övergödning i Bällstaån.
- Det är önskvärt att en antikvarisk konsekvensanalys tas fram som även ser till vad rivningen innebär för den industrihistoriska kontexten i stadsdelen.

Storstockholms Brandförsvär

SSBF har framfört följande synpunkter:

- Eftersom planområdet ligger inom 150 m från Mälarbanan, som är en led av farligt gods, så bör risken framgå och motiveras i planbeskrivningen. SSBF bedömer att risknivån sannolikt inte är förhöjd och anser att stadsbyggnadskontoret själva bör kunna utföra riskbedömningen.
- Planområdet ligger inom det högsta dimensionerade flödet vid översvämningar dit ny bebyggelse inte bör lokaliseras enligt Länsstyrelsen. Vid avsteg bör en riskanalys med riskreducerande åtgärder upprättas.
- Träd och annan vegetation får inte förhindra brandförsvärets framkomlighet eller åtkomlighet vid insats.
- SSBF anser att behovet av nya brandposter vid området bör ses över inom ramen för planen. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon.

Trafikverket

Trafikverket har framfört följande synpunkter:

- Planen ligger inom riksintresset Bromma flygplats inom en yta med höjdbegränsningar där högsta höjd är 59,56 möh (RH2000). Planbestämmelsen för hisschakt och fläktrum bör därför ändras så att totalhöjden inkluderar dessa och inte lämnar utrymme för tolkningar. Högsta höjd för objekt gäller även tillfälliga hinder såsom byggkranar vilket kräver en noggrann planering i byggskedet. Eftersom den högsta byggnaden är högre än 45 m över mark, måste den föras in i landets flyghinderdatabas. En flyghinderanmälan måste således göras i byggskedet.
- Markbuller orsakat av Bromma flygplats bör räknas in i bullerutredningen.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Trafikförvaltningen SLL**

Trafikförvaltningen SLL har framfört följande synpunkter:

- Längsta verkliga avstånd till kollektivtrafiken bör vara 500 meter för flerbostadshus. Hur långt avstånd som kan anses vara en acceptabel standard beror dock på lokala förutsättningar. Det behöver därför säkerställas att de

gångvägar som ansluter planområdet till kollektivtrafiken utformas gena, säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

- Ett programarbete pågår för Tvärbanans förlängning från Ulvsunda till Helenelund. Hållplatsens slutliga läge vid Annedal är inte fastslagen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har framfört följande synpunkter:

- Om man vill ha möjlighet att stycka av garaget som en egen 3D-fastighet så måste bestämmelsen P skrivas in i plankartan.
- Övriga synpunkter berör förtydliganden under rubriken rättigheter avseende parkering och servitut.

Bromma stadsdelsförvaltning

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

- Hanteringen av hushållssopor ska ägnas stor uppmärksamhet och kvalificerad sopsortering ska inkluderas i byggplanerna.
- Det finns ett behov av ca 10 servicebostäder med tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.
- Bebyggelsen ska utformas tillgängligt och skyltar mm tydligt. Ny vegetation bör anläggas med hänsyn till allergier.
- En viktig förutsättning för förskoleverksamheten är att utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen är överens om att ca 700 kvm av skolans 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.
- Förvaltningen anser att det finns en risk att ett lågt parkeringstal medför att parkering sker på intilliggande villagator. Om inte parkeringstalet höjs så bör parkeringsreglerna i de närliggande villaområdena, där parkeringen är gratis, ses över så att inte drift- och framkomlighetsproblem uppstår.

MP, S och V lämnade ett särskilt uttalande:

- Den nybyggda Mariehällsskolan i Annedalsområdet är ett viktigt tillskott till området, men vi kan redan se en kapacitetsbrist i skolbyggnaden. När nu den angränsande marken skall omvandlas ser majoriteten gärna att

skolsituationen i Mariehällsområdet analyseras och möjlighet ges till skolans expansion i området.

- Med en så stor nybyggnation som skett i Annedal ställs ökade krav på tillgänglighet av viktiga samhällsfunktioner för dess invånare. Majoriteten i stadsdelsnämnden ser gärna att behovet av funktioner så som tandvård, vårdcentraler, barnavårdcentral mm. tas i beaktande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

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

- Planhandlingarnas bulleravsnitt bör kompletteras med en beskrivning av markbullernivåer från Bromma flygplats.
- Planhandlingarna bör kompletteras med en beskrivning av hur dagvattnet avser att omhändertas utifrån de lösningar som föreslås i dagvattenutredningen.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har framfört följande synpunkter:

- Garageinfarten mot Annedalsvägen leder in mer trafik in på bostadsgatorna och skapar längre körsträckor i området varför trafikkontoret förespråkar att garageinfarten placeras mot Tappvägen.
- Backning av fordon över gång- och/eller cykelytor tillåts ej.
- Gångytor ska vara tillgängliga för alla eller kompletteras med en alternativ väg som är tillgänglig.
- Trappan mellan Bullerbytorget och Annedalsparken föreslås vara allmän platsmark för att tydliggöra drift och underhåll.
- Syftet med x-markeringen på Ville Vessla bör tydliggöras i planbeskrivningen.
- Trafikkontoret förespråkar tillämpning av gröna parkeringstal.
- Avfallshanteringen förutsätts ske via sopsugsanläggningen som finns i Annedal.
- Större och fler ytor för förskolegårdar bör ordnas inom kvarteret för att inte öka belastningen på Annedalsparken.
- Föreslagen elnätstation är dåligt placerad i förhållande till torgets funktioner. Elnätstationen bör integreras i fastigheten eller flyttas till annan plats.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har framfört följande synpunkter:

- Inlastningsfickan är placerad i samma läge som garageinfarten vilket inte kommer att fungera. Övriga fordon som ska ta sig in och ut under tiden som inlastningen sker hindras varför det inte är lämpligt.
- Ur säkerhetssynpunkt så bör man undvika backrörelse med hänsyn till barn och övriga trafikanter. Under möten med fastighetsägaren har man sagt att in- och utlastning ska ske via garaget.
- Infart via Dartanjangs gata och Annedalsvägen är inte lämpligt. Gatorna är inte utformade för den typen av trafik.
- Viktigt att ange mått för x-områdena för framtida drift och skötsel av TK. Det x-område där en trapp ska anläggas förefaller vara väldigt smal enligt kartan, kan upplevas som trång.
- Byggherren och exploateringskontoret ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen förs fram till antagande.

Stockholms stadsmuseum

Enligt Stockholms stadsmuseum 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 industribebyggelsen 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 inskränkringar i som försvårar eller försämrar möjligheterna till en framtida expansion av skolkapaciteten varför vi ej kan acceptera att gångstråk över skolgård görs till mark som ej får bebyggas.

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

- Rådet rekommenderar anslutning till befintlig sopsuganläggning. De ser helst sopnedkast i varje trapphus och om inte möjligt så bör soprum för hushållssopor och grovsopor nås inomhus utan nivåhinder och hinder i form av tunga dörrar. Om kvittblivning av sopor förläggs utomhus så bör inte avståndet överstiga 10 m från entré. Källsorteringsbehållare ska finnas inom 30 m från entré och vara fullt tillgänglig.
- 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.
- Enligt handboken Stockholm - en stad för alla, trafikkontoret 2008, ska angöring och parkering kunna ske inom 10 m från entréer.
- Handikapparkeringsplatser i garage ska placeras intill hissar och garaget bör ha en höjd om 2,8 m så att stationsvagnar för rullstolsburna kan parkera.
- Utrymningssäkerheten i garaget måste beaktas. Om inte ett fullgott sprinklersystem anordnas bör garaget förses med en brandsäker sluss med hiss som går att använda vid brand.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har framfört följande synpunkter:

- Ytterligare bostadsbyggnation, där man inte tar hänsyn till behovet av skolplatser, riskerar att ytterligare öka på underskottet av skolplatser.
- 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 vi ej kan acceptera att gångstråk över skolgård görs till mark som ej får bebyggas.

Stockholm Vatten

Stockholm Vatten har framfört följande synpunkter:

- Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Annedalsvägen.
- Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen i Annedalsvägen.

- Det är viktigt att markhöjder och grönytor planeras så att man i första hand kan ta omhand dagvatten inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledningen i Annedalsvägen.

Övriga remissinstanser

AB Fortum Värme

Fortum har inget att erinra.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Brf Annedalsterrassen 1 och 2 genom ordförande [REDACTED]
Brf Annedalsterrassen 1 och 2 har framfört följande synpunkter angående gångvägen i söder på kvartersmark över fastigheterna Baltic 21, 22 och 23.

Gångvägen tjänar som räddningsväg för utryckningsfordon och det är viktigt att den funktionen bevaras.

Planförslaget kommer att påverka gång- och cykeltrafiken på denna gångväg, dels på grund av placeringen av en ny förskola samt dels på grund av utformningen av stärkta kopplingar genom Baltic 8. Gångvägen blir den mest gena och trygga vägen för gående från nordvästra Annedal och den privata gårdsvägen får därmed en mer allmän funktion. Gångvägen är inte utformad för allmänheten då den är placerad nära lägenheter i markplan med fönster och uteplatser. Det finns en risk att ett ökat användande av gångvägen hamnar i konflikt med den privata sfären och påverkar ansvars- och kostnadsfrågor.

Man har framfört följande önskemål och förslag:

- Gårdarna ska behållas privata.
- Skapa fler kopplingar över Annedalsparken och/eller skolgården.
- Skapa fler entréer till förskolan, gärna vända mot berget eller skolan för genare och mer tillgänglig väg för sydvästra Annedal.
- Belys konsekvenserna av stärkt koppling över privat mark och hur de kan åtgärdas samt bekräfta att utvecklingen fortsatt möjliggör angörning av räddningsfordon.

Brf Strandlycka genom ordförande [REDACTED]

Brf Strandlycka har framfört följande synpunkter:

- Föreningen är väldigt angelägen om att garageplatserna finns kvar i fastigheten.
- Föreningen vill ta del av solstudier.

Ellevio AB

Kapacitet saknas i lågspänningsnätet och ny nätstation behöver etableras enligt tidigare dialog om inhyssning. Ett 10x5 m utrymme mot yttervägg kommer att behövas.

██████████ har lämnat förslag på aktiviteter till Bullerbytorget: aktiviteter för äldre barn, bollplaner, tennisbana, ramper för sparkcyklar, ytor för samvaro, grillplats med bänkar. En lyfter fram Skytteholmsparken i Solna som ett gott exempel.

██████████ påpekar att det redan för 5 år sedan informerades om att aktivitetstorget skulle innehålla en skatepark som skulle stå färdig 2012. En beskriver att dennes ungdomar väntar på skateparken och att det är många andra i området som åker skateboard, kickbike och bmx och saknar plats att utöva sporterna. En föreslår en provisorisk skatebana så länge.

██████████ har skickat in ett förslag om att möjliggöra lokalytor för styrelsemöten m.m. för föreningar i området som kan samutnyttjas av verksamhet för ungdomar. Hon lyfter fram projekt i Grimsta för ungdomar som exempel. Hon lyfter även fram att det saknas gästparkering mot avgift samt att det är brist på parkeringsplatser i området.

Övriga, ej sakägare

Föreningen Mariehäll genom ██████████

Föreningen Mariehäll har framfört följande synpunkter:

- Behåll delar av gällande detaljplan som föreskriver "centrumändamål skola och idrott" och ersätt "icke störande industri" med "offentlig service och bostäder" i det nya förslaget.
- Annedal blir i ännu högre grad enbart ett bostadsområde med den föreslagna detaljplanen. Lokaler för flera samhällsfunktioner måste föreskrivas.

- Skalan är för stor och avviker alltför mycket från målsättningen om en gemensam skala och kvartersvolym för Annedal.
- Det är nu fjärde detaljplaneförslaget i Mariehäll, där stadsmuseets kulturhistoriska värdering ignoreras. Inga alternativ till rivning redovisas.

[REDACTED] har framfört önskemål om en skatepark på Bullerbytorget och påpekar att det inte finns någon skatepark i Norrort.

[REDACTED] har framfört önskemål om någon slags fontän eller vattenlek på Bullerbytorget och refererar till Place Massena i Nice centrum.

[REDACTED] och [REDACTED] och [REDACTED] påpekar att grönyrtorna i Annedal är för få i förhållande till folkmängden samt att den planerade förskolegården är för liten. Enligt de är Annedalsparken hårt belastad och kompensation av en mindre förskolegård kan inte ske i Annedalsparken på grund av platsbrist. De framför även synpunkter om det planerade 13 våningar höga huset som kommer att skymma mer av deras eftermiddags- och kvällssol samt enligt dem förfula området och önskar se ett lägre hus.

[REDACTED] har föreslagit en högstadieskola istället för en förskola i Baltic 8 på grund av det stora antal elever som nu börjar i Mariehällsskolan.

Klass 3a Mariehällsskolan genom [REDACTED]

Klass 3a i Mariehällsskolan har framfört följande förslag på aktiviteter för Bullerbytorget:

Kiosk, pool, skateramp, fontän, gokartbana, spelhall, hoppborg, kickbikebutik, klätterväggar, studsatta, parkourpark, hinderbanor, biosalong, träkojor, café, klätterställning, ramper, 4d bio, syklubb, bandyplan, bibliotek och badhus med vågmaskin.

[REDACTED] har framfört önskemål om skateramper, studsattor, boulebana/kubbana och skridskobana på Bullerbytorget.

[REDACTED] anser att det är fel att ha ett hus på 12 våningar då det troligtvis kommer att skugga Linaberg från kvällssol och efterfrågar skuggstudier senare än kl.15.

[REDACTED] har framfört önskemål om gratis besöksparkering i 24h och därefter avgiftsbelagd, laddstolpar för elbilar samt förskoleplatser.

[REDACTED] har framfört önskemål om skateramper på Bullerbytorget och rekommenderar inte alltför flacka och smala ramper då dessa inte är lika populära.

[REDACTED] har framfört önskemål om en hundrastgård.

[REDACTED] har framfört önskemål om en skatepark med parkour- och trickbikeshinder samt café i anslutning. En föreslår även att låta boende i området stå för gatukonsten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggnadshöjd och skala

- Planbestämmelsen för byggnadshöjd kommer att ändras så att tekniska utrymmen inryms inom totalhöjden.
- Utgångspunkten för skalan och volymhanteringen har varit den som råder i Annedal och förslaget har bearbetats för att följa det befintliga stadsbyggnadsmotivet samtidigt som man adderar ett kvarter med en egen identitet och en urbanitet som saknas i Annedal. Annedal karaktäriseras av ett fåtal högre byggnader som markerar viktiga platser. I planförslaget markeras Bullerbytorget av ett 13 våningar högt hus där storleken på torget tillåter en högre volym. Mot Annedalsvägen inordnas förslaget i det befintliga gavelmötivet.

Markbuller

- Bullerutredningen kommer att uppdateras med markbuller.

Risikanalys

- En riskanalys beträffande översvänningsrisk 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 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.*

Trafikfrågor

- *Garageinfarten kommer fortsatt att ligga mot Annedalsvägen eftersom utfart mot Tappvägen är olämpligt då ytan längs med Tappvägen planeras som torg med aktivitetsytor för unga.*
- *Inlastning till verksamheter kommer att studeras om för att undvika backrörelser över gångytor och för att undvika körning av lastbilar via Dartanjangs gata.*

Nya kopplingar och konsekvenser

- *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. Kopplingen i form av x-mark på skoltomten Ville Vessla är förlagd till idag redan prickad mark på skolgården och omöjliggör därmed inte någon framtida expansionsmöjlighet av skolverksamheten. Bredden på kopplingen kommer att studeras närmare. Kopplingen kommer inte att bli allmän platsmark eftersom den då skulle dela upp skoltomten i två fastigheter och därmed otydliggöra drift och underhåll. 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 nås i första hand från kvartersgatan från Annedalsvägen och kan även nås via trappor från Annedalsparken och Bullerbytorget. Nya rörelsemönster kommer att tillskapas och gående kan komma att gena över fastigheterna Baltic 21, 22 och 23. Marken är dock privat kvartermark och det finns ingen bestämmelse om att*

marken ska vara allmän tillgänglig. Det innebär att staden inte har någon rådighet över marken och det är upp till fastighetsägarna att utföra åtgärder på respektive fastighet.

Förskolan

- *Förskolan kan nås via de föreslagna trapporna från Bullerbytorget men en alternativ tillgänglig väg finns via kvartersgränden från Annedalsvägen.*
- *Det råder stor brist på förskoleplatser i Annedal och i detta planarbete planerades först för 4 avdelningar som motsvarar behovet av den planerade exploateringen. Efter stadsdelsförvaltningens önskemål och byggherrens vilja planerades för en förskola med 8 avdelningar och bebyggelsen anpassades för att rymma en större förskolegård. På grund av den begränsade ytan av förskolegården planeras en direktkoppling via en trapp till Annedalsparken som är av stor betydelse för att underlätta utsläppsmöjligheter till parken. Vidare ser stadsbyggnadskontoret att en förutsättning för en förskola med 8 avdelningar i detta läge är att den mark som idag används som förskolegård på skoltomten fortsatt kan nyttjas som förskolegård när den befintliga förskolan avvecklas. Avvägningen ligger i att få till fler avdelningar samtidigt som de offentliga ytorna inte ska överbelastas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta läge som pekas ut som innerstadens utvidgning kan hantera en tätare bebyggelse som ger underlag till och skapar ett stadsliv där fler människor samsas om de offentliga rummen och möts i vardagen. Annedal har planerats utifrån den strategin och erbjuder generösa offentliga ytor i förhållande till invånarantalet i form av Mariehällstorget, Bullerbytorget, Strandpromenaden, Annedalsparken och Lönnebergaparken.*
- *Stadsbyggnadskontoret bedömer att den planerade förskolegården ska studeras om och göras större om möjligt. Vidare ser stadsbyggnadskontoret att en förutsättning för en förskola med 8 avdelningar i detta läge är att den mark som idag används som förskolegård på skoltomten fortsatt kan nyttjas som förskolegård när den befintliga förskolan avvecklas. Det tillsammans med en direktkoppling ut i parken tillgodoser behovet av gårdsmiljö för de planerade förskoleavdelningarna.*

Skola

- *Skolkapaciteten i området utreddes i ett tidigt skede i planarbetet (2013) eftersom gällande plan medger*

skoländamål samt idrottsändamål. Dialog med utbildningsförvaltningen togs upp inför prövningen av bostadsändamål som ska ersätta skoländamål i det nya planarbetet. Dialogen med utbildningsförvaltningen resulterade i att fastigheten Baltic 8 inte är aktuell för skoletablering och därmed fortsatte planarbetet med fokus på bostadsändamål.

Aktivitetstorget

- *Alla inkomna synpunkter och förslag beträffande aktivitetstorget vidarebefordras till exploateringskontoret som ansvarar för stadens mark.*

Garageplatser

- *Det planeras för 0,7 parkeringsplatser per lägenhet i Baltic 8 vilket är mycket generöst. Parkering som får effekter på kringliggande gator regleras inte i detaljplanen. Uthyrning av garageplatser till boende i Dorabella 1 och 2 regleras mellan respektive fastighetsägare.*

Solstudier

- *Solstudier har tagits fram och presenteras i planbeskrivningen. Förändring av skuggverkan på närliggande byggnader är liten dels på grund av avståndet på Bullerbytorget till grannfastigheter samt dels på grund av de nya öppningarna mellan husens gavlar mot Annedalsvägen.*

Verksamhetslokaler

- *Det planeras för verksamhetslokaler i bottenvåningarna och innehållet i dessa styrs av fastighetsägaren som kommer att hyra ut lokalerna.*
- *Centrumändamål skrivs in som tillåten användning tillsammans med bostäder för hela fastigheten. Det skapar förutsättningar över tid att kunna inrymma andra funktioner än bara bostadsändamål. Planen tillåter en flexibel användning och samhällsfunktioner samt andra verksamheter kan inrymmas.*

Servicebostäder

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

Sophantering

- *Möjligheten att ansluta fastigheten till sopsuganläggningen kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.*

Elnästation

- *Elnästationen på Bullerbytorget är befintlig och planerades in i samband med utbyggnaden av Annedal. En flytt av elnästationen är inte aktuell.*
- *Ny kompletterande elnästation ska studeras 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 tillgängligt inom 25 meter nå samma entréer från gårdsplanet alternativt från garaget. Möjligheten att angöra inom 25 m från Tappvägen ska studeras vidare.*

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan rivning och bevarande av byggnaden kunnat identifieras. I det fortsatta planarbetet kommer en antikvarisk konsekvensanalys och dokumentation att tas fram.

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.

Föreslagna förändringar

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

- Markbuller
- Översvänningsrisk
- Skredrisk
- Geotekniska förhållanden
- Kulturvärden
- Dagvatten
- Förskolegården
- Gångstråket till Annedalsparken
- Servicebostäder
- Tillgängligheten

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.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Monika Joelsson Vestlund
planchef

Sebastian Wahlström Klampf
stadsplanerare