

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Baltic 8 vid Tappvägen i stadsdelen Mariehäll (330 lägenheter)

Dp 2013-07407

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåningarna och förskola genom rivning av den befintliga industribyggnaden. Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 330 bostäder, ca 2200 kvm lokalyta för en förskola om 8 avdelningar och verksamheter i bottenvåningarna. Planförslaget ställdes ut för granskning 2016-03-23 – 2016-04-20. Under granskningen har 14 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen och SGI vill dock se en komplettering med ett tydligt ställningstagande i utredningen av markstabiliteten beträffande erosionsrisken. SISAB och utbildningsförvaltningen har emotsatt sig den planerade allmänna gångvägen över Mariehällsskolans skolgård på grund av ett ökat behov av skolgårdsyta och på grund av säkerhetsaspekter. En närboende vill hellre se att en högstadieskola byggs på platsen. Föreningen Mariehäll menar att skalan är för stor och att planförslaget bidrar till att funktionsblandningen i Annedal minskar. Kontoret bedömer att inkomna synpunkter inte föranleder ändringar av planförslaget.

En komplettering av markstabilitetsutredningen har tagits fram och stämts av med SGI. Intressekonflikten beträffande gångstråket över Mariehällsskolans skolgård är löst och ett gemensamt förslag är framtaget. För att Mariehällsskolan ska ha fullrådighet över skolgården kommer servitut för gångvägen över skolgården inte att bildas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets 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.

Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning 2016-03-23 – 2016-04-20. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-03-23. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen och SGI

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att det finns risk att föreslagen utformning av planen innebär att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors säkerhet och till risk för erosion. Länsstyrelsen anser att grundläggningsförhållandena behöver vara utredda inom planprocessen eftersom det framkommit att mark inom området är sättningskänslig och att det råder låg stabilitet i området närmast ån. I likhet med Statens Geotekniska Institut anser Länsstyrelsen att de geotekniska förhållandena avseende risk för ras och skred behöver vara utredda inom planprocessen. Staden behöver visa att marken utifrån ett stabilitetssperspektiv är lämplig för ändamålet med planen. Länsstyrelsen efterfrågar ett tydligt ställningstagande innan planens antagande.

SISAB

Mariehäll är ett av Stockholms snabbast växande områden där antalet barn i grundskoleålder i flera år ökat kraftigt och fortsätter att göra så enligt stadens prognoser. Antalet barn i åldrarna 6-15 år bedöms öka med drygt 1 100 barn till totalt cirka 1800 barn fram till 2024. Detta skapar ett stort behov av skolplatser i området där behovet inte kan säkerställas enbart med den nuvarande Mariehällsskolans kapacitet. 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.

Utbildningsförvaltningen

Till höstterminen 2016 kommer paviljonger att behöva ställas upp på skolgården för att hantera behovet vilket minskar tillgången på skolgård. Ytan där gångstråket planeras kommer att behöva nyttjas till skolgårdsyta. Sisab är heller inte beredda att upprätta ett servitut på fastigheten för gångstråk. Ytterligare problem som uppstår med ett allmänt gångstråk över skolgården är att det blir ett säkerhetsproblem för verksamheten. En ny lösning där skolgården under inga omständigheter blir föremål för intrång och där skolbehovet tydligare framgår behöver utarbetas av ansvariga förvaltningar.

Trafikkontoret

Elnätstationen bör integreras i byggnaden alternativt flyttas till annan plats på torget.

X-området mot skolan bör inte delas mellan skolfastigheten och Baltic 8 då det kan försvåra ansvarsfördelningen. Avgränsningen bör ske i fastighetsgräns.

Rådet för funktionshinderfrågor
Enligt checklistan uppfylls inte ambitionerna när det gäller parkering och angöring.

Lantmäterimyndigheten
Synpunkterna berör endast ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen beträffande fastighetsrättsliga frågor.

Ellevio
Ellevio vill att den planerade nätstationen som ska integreras i byggnaden redovisas i planbeskrivningen och plankartan så att placering, tillgänglighet och servitut tydliggörs.

Luffartsverket
Inget att erinra.

Försvarsmakten
Inget att erinra.

SSBF
SSBF har inget ytterligare att tilläga i frågor som behandlas i planprocessen.

Trafikverket
Inget att erinra.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Agnes Cecilia sopsugssamfällighetsförening
Agnes Cecilia sopsugssamfällighetsförening förordar att Baltic 8 kopplar på sig till sopsugen.

Övriga

 anser att det ska byggas en högstadieskola istället för en förskola för att möta upp bristen på skolplatser.

Föreningen Mariehäll

Föreningen anser att:

- Skalan är för stor och avviker för mycket från Annedals övriga skala
- Annedal i ännu högre grad enbart blir ett bostadsområde och en isolerad bostadsenklav
- flera samhällsfunktioner måste föreskrivas såsom idrottsändamål och vårdcentral

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Stadsmuseet anser att byggnaden ska bevaras och återanvändas och avstyrker aktuellt planförslag.
- X-området mot skolan bör inte delas mellan skolfastigheten och Baltic 8 då det kan försvåra ansvarsfördelningen. Avgränsningen bör ske i fastighetsgräns.
- Belys konsekvenserna av stärkt gångkoppling över privat mark på fastigheterna Baltic 21, 22 och 23 och hur det kan åtgärdas.
- 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.
- Synpunkt på att sänka det planerade 13 våningar höga huset.
- Förslag på en högstadieskola istället för en förskola i Baltic 8 på grund av det stora antal elever som nu börjar i Mariehällsskolan.
- Önskemål om gratis besöksparkering i 24 timmar och därefter avgiftsbelagd
- Önskemål om laddstolpar för elbilar
- Elnästationen bör integreras i fastigheten eller flyttas till annan plats.
- Skalan är för stor och avviker för mycket från Annedals övriga skala
- Flera samhällsfunktioner måste föreskrivas såsom idrottsändamål

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Geoteknik**

Utredningen för geoteknik har utökats och kompletterats med ett tydligt ställningstagande som visar att marken är lämplig för den föreslagna bebyggelsen med hänsyn till människors säkerhet. Den uppdaterade utredningen är avstämd med SGI.

Gångstråk över skolgård

SISAB och utbildningsförvaltningen har emotsatt sig den planerade allmänna gångvägen över Mariehällsskolans skolgård på grund av ett ökat behov av skolgårdsyta och på grund av säkerhetsaspekter. I samtal med SISAB och utbildningsförvaltningen har en gemensam lösning framkommit. Den innebär att servitut för gångstråk inte bildas på skolgården men att gångstråket kommer att ansluta till skolgården och möjliggöra passage över skolgården. Därmed har SISAB full rådighet över sin mark och kan avvisa folk vid behov. I plankartan kommer gångstråket fortsatt att vara markerat med "x" vilket möjliggör ett bildande av servitut för allmän tillgänglighet genom officialservitut om fastigheten i framtiden skulle bli privat. Exempelvis innebär det att om Mariehällsskolan skulle säljas till en privat aktör som väljer att hägna in fastigheten så kan lantmäterimyndigheten tvinga fram ett servitut för gångstråket. Trafikkontoret har synpunkter på att trappan i gångstråket delas mellan skolfastigheten och Baltic 8. Planen är flexibel i denna avsikt; det finns utrymme att förlägga trappan helt på skolfastigheten eller helt på Baltic 8. Alternativt så kan fastighetsgränsen även justeras om exploateringskontoret ser det som den bästa lösningen efter projekteringen i senare skede.

Elnätstationer

Trafikkontoret anser att den befintliga elnätstationen på torget bör flyttas. Planen ger dock utrymme för användning av den befintliga elnätstationen då en flytt har studerats men anses vara komplicerad och fördyrande. Möjlighet finns däremot att förlägga elnätstationen under mark i framtiden.

Ellevio vill att den tillkommande integrerade elnätstationen i byggnaden ska markeras i plankartan och beskrivas i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret kommer att beskriva elnätstationen i planbeskrivningen men det är inte nödvändigt att markera den i plankartan.

Angöring och parkering

Funktionshinderrådet menar att ambitionerna för angöring och parkering inte uppfylls. I samtal med ordföranden för rådet visade det sig att en äldre version av checklistan har legat till grund för bedömningen och att ändringarna från samrådet till granskning medför att ambitionerna uppfylls beträffande angöring och parkering.

Sopsug

Sopsug är aktuellt för den planerade bebyggelsen.

Skolanvändning

Skolanvändning på Baltic 8 har utretts i början av planarbetet men har visat att fastigheten inte är lämplig för ändamålet både från utbildningsförvaltningens sida och från fastighetsägarens.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de bostäder och 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 och motiverar en rivning av befintlig byggnad.

Gångstråk över privat mark

Staden har inte rådighet över gångstråk på privat mark och utreder därför inte konsekvenserna av tillkommande möjligheter att korsa kvarter. Privata fastighetsägare kan själva anordna, åtgärda och stänga av gångstråk på egen mark.

Användning

Bestämmelsen ”C” inrymmer både privata och offentliga verksamheter/service. Planen medger dock inte idrottsändamål eftersom den användningen inte har utretts i planarbetet.

Skala och höjd

Stadsbyggnadskontoret har under planprocessen noga studerat och utvecklat skalan och höjden för den planerade bebyggelsen utifrån allmänna och privata intressen, utifrån stadsbyggnadskvaliteter och befintlig stadsbild för Annedal. Stadsbyggnadskontoret anser att byggnadsvolymer är väl avvägda och kommer att tillföra stadskvaliteter till norra Annedal. Bebyggelsens högre delar kommer att markera en ny urban kontext i Annedal med ett nytt torg med verksamheter i bottenvåningarna.

Frågor som inte hanteras i planarbetet

Frågor beträffande reglering av parkeringstid för besöksparkering och laddstolpar för elbilar behandlas inte inom planarbetet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Det kvarstår en intressekonflikt mellan rivning och bevarande av byggnaden där Stockholms stadsmuseum avstyrker en rivning på

grund av dess samhällshistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär ett positivt tillskott för stadsdelen och stadslivet i området samt bidrar med ett önskat tillskott av bostäder vilket motiverar en rivning av befintlig byggnad. Skolanvändning på Baltic 8 har utretts i början av planarbetet men har visat att fastigheten inte är lämplig för ändamålet både från utbildningsförvaltningens sida och från fastighetsägarens. I samtal med SISAB och utbildningsförvaltningen har en gemensam lösning för gångstråket över skolgården framkommit som innebär att servitut för gångstråk inte bildas på skolgården men att gångstråket kommer att ansluta till skolgården och möjliggöra passage över skolgården. Därmed har SISAB full rådighet över sin mark och kan avvisa folk vid behov. Stadsbyggnadskontoret anser att den planerade användningen och volymerna är väl avvägda och kommer att tillföra stadsqualiteter som idag saknas i norra Annedal. En ny urban kontext som förhåller sig till mötet med Sundbyberg och till övriga Annedal tillskapas kring det nya Bullerbytorget med verksamheter i markplan.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Monika Joelsson Vestlund

planchef

Sebastian Wahlström
Klampfl
stadsplanerare