

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

Stadsbyggnadsnämnden

**Antagande av förslag till detaljplan för Baltic 8  
vid Tappvägen i stadsdelen Mariehäll (330  
lägenheter, verksamheter och förskola 8 avd.)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll    Monika Joelsson Vestlund

**Sammanfattning**

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

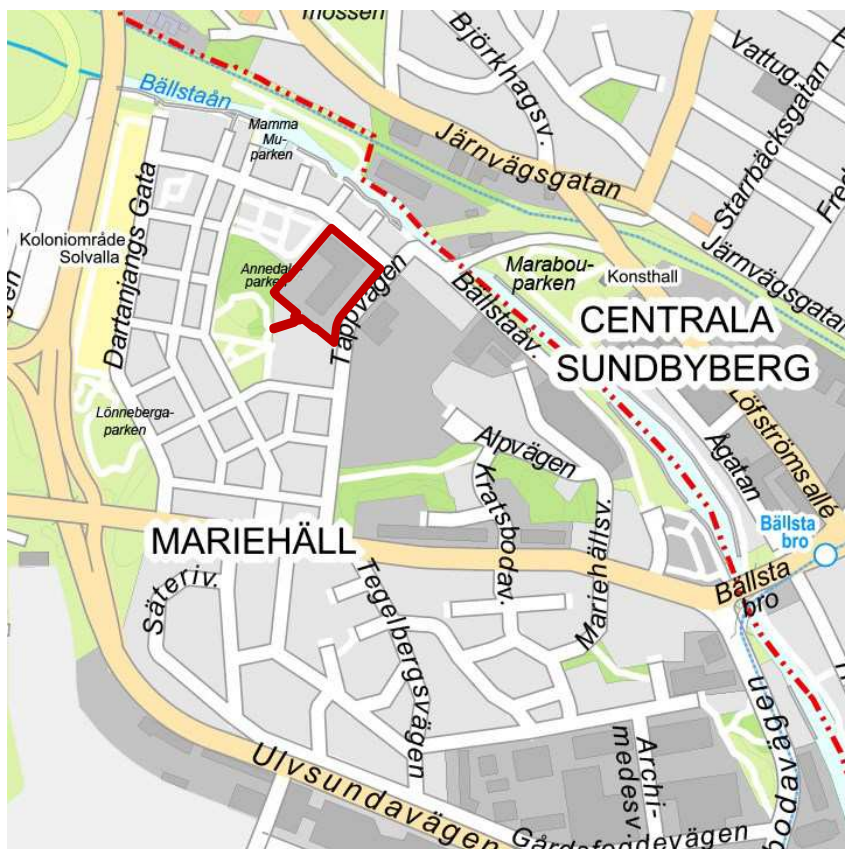
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 januari 2016 att godkänna redovisningen av plansamrådet och uppdra åt kontoret att ställa ut slutgiltigt planförslag för granskning. Planförslaget ställdes ut för granskning 2016-03-23 – 2016-04-20.

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 motsatt sig den planerade allmänna gångvägen över Mariehällsskolans skolgård på grund av ett ökat behov av skolgårdsyta och 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.

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

Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppnå stadens bostadsmål med kvalitativa bodendemiljöer. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande*



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

## Utlåtande

## Syfte

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.

Totalt föreslås kvarteret inrymma ca 330 bostäder, ca 2200 kvm lokalyta för en förskola om åtta avdelningar och verksamheter i bottenvåningarna. 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.

## Bakgrund

Planområdets läge, omfattning och markägförhållanden  
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.

### 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

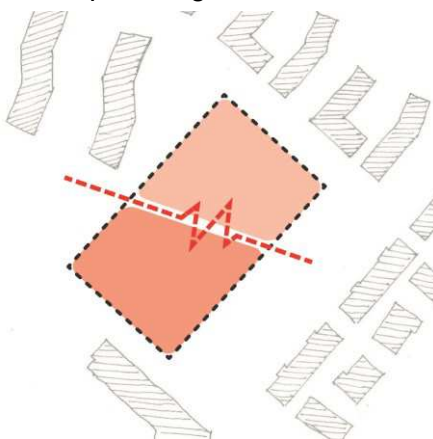
Gällande detaljplan Dp 2006-08228-54, antagen 2008-01-17, föreskriver centrumändamål, skola, idrott och icke störande industri på fastigheten Baltic 8. Byggrätten överensstämmer med befintlig kontorsbyggnad samt tillåter utökad byggrätt i det sydvästra hörnet av fastigheten för skol- och idrottsändamål. 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.

## 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.

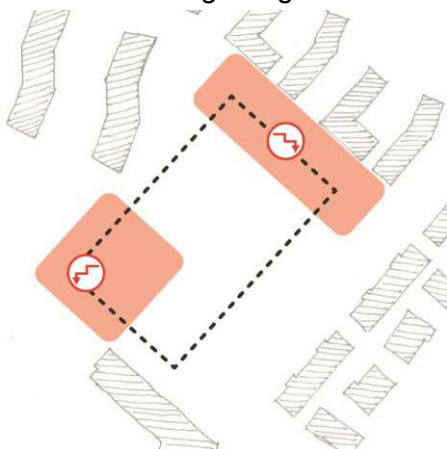
#### Skalanpassning



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.

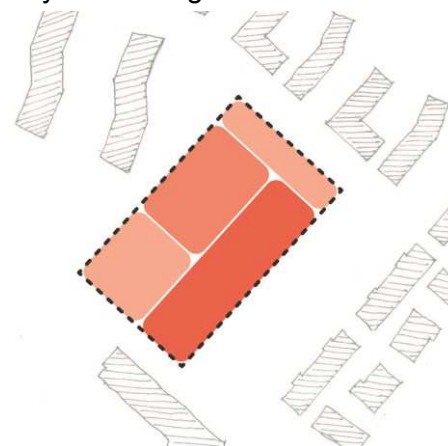
#### Mötet med omgivningen



Befintliga byggnader längs med den södra sidan av Annedalsvägen, inklusive Baltic 8, trappas ner till fem och sex 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 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.

#### **Parkeringstal**

För projektet gäller ett cykeltal på minst två cyklar per lägenhet och ett parkeringstal 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 möjlighet att inrymma åtta avdelningar.





*Strukturplan Annedal, kvarteret Baltic 8 i rött.*

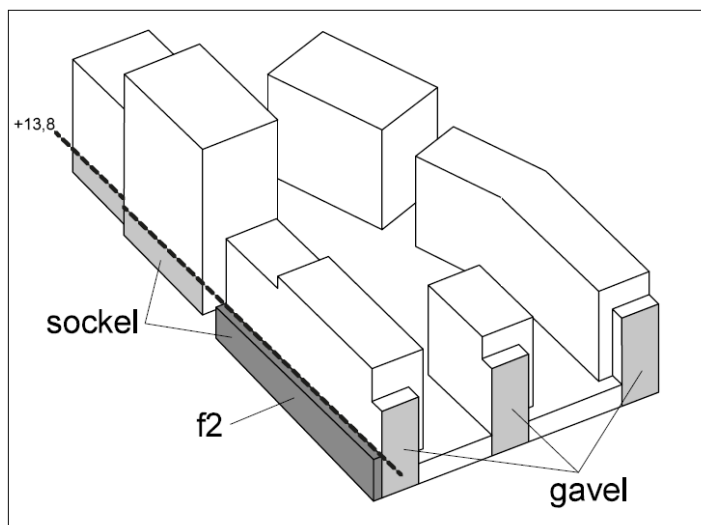
*Lindberg Stenberg Arkitekter.*

### 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 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 på gatan. 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 gavlarna utmed Bällstaån.



*Illustrationsplan. Lindberg Stenberg Arkitekter.*



*Axonometri som visar kvarteret Baltic 8 från öst.*

*Lindberg Stenberg Arkitekter.*

## **Planförslagets 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.

### **Markföroreningar**

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**

Största delen av byggnaden på Baltic 8 ligger på fastmark och har därmed inga stabilitetsproblem. I östra kanten och norra delen förekommer lera med upp till ca 5 m mäktighet. I denna del avses byggnadens grundläggning bevaras. Delar av det planerade torget



byggs på lerområden. Torget kommer att ligga i nivå med nuvarande markyta och på så stort avstånd till ån att förändringen på intet sätt ger otillfredsställande stabilitet i området. Förstärkningsåtgärder som utförts för att säkerställa befintlig bebyggelse i kv. Dorabella samt för Tappvägen ger även tillfredsställande stabilitetsförhållanden för Baltic 8.

### **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 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 industriebebyggelse samt av Bällstaån.

### **Brand**

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 utvändig 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 nuvarande 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 renoveras och byggas om 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.

### **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 Bällstaåns beräknade högsta flöde.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

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 samt bidra med ett önskat tillskott av bostäder.

### **Planprocess**

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

#### **Granskning**

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. Ellevio vill att den i byggnaden integrerade nätstationen ska redovisas i planbeskrivningen och en övrig boende vill hellre se en högstadieskola på Baltic 8. Föreningen Mariehäll menar att skalan är för stor och att planförslaget bidrar till att funktionsblandningen i Annedal minskar.

En komplettering av markstabilitetsutredningen har tagits fram och stämts av med SGI. 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.

#### Revidering efter granskning

Kontoret bedömer att inkomna synpunkter inte föranleder ändringar av planförslaget.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Det kvarstår en intressekonflikt mellan rivning och bevarande av byggnaden där Stadsmuseet 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 med höga boendekvaliteter 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 stadskvaliteter 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 anser att planförslaget är mycket lämpligt på platsen och föreslår att förslag till detaljplan antas.

SLUT