



EXPLOATERINGSKONTORET TRAFIKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E 2007-512-00039

Dnr E 2006-512-02169

Dnr T 2006-512-03108

Dnr T 2007-512-00123

2007-02-20

Kontaktperson exploateringskontoret
Anna Haraldsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-03-08
Trafik- och renhållningsnämnden 2007-03-06

Kontaktperson trafikkontoret
Anna-Carin Mattsson
Distrikt Västerort
Telefon: 08-508 263 72
anna-carin.mattsson@tk.stockholm.se

Detaljplan för kv. Mattisborgen m.m. och för kv. Saltkråkan inom stadsdelen Mariehäll. Remisser.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden överlämnar och åberopar kontorens utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för kv. Mattisborgen, S-Dp 2006-08228-54, samt på förslag till detaljplan för kv. Saltkråkan, S-Dp 2006-08225-54, i stadsdelen Mariehäll.

Krister Schultz

Magdalena Bosson

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt två förslag till detaljplan för bostäder för kv. Mattisborgen och för kv. Saltkråkan i stadsdelen Mariehäll (del av Annedal). Kvarteret Mattisborgen utgör den andra detaljplanen och kv. Saltkråkan den tredje detaljplanen av utbyggnaden av Annedal. Marken avses upplåtas med tomträtt. Detaljplaneförslagen möjliggör uppförande av ca 780 lägenheter, allmänna platser, park, gator och en skola, breddning och fördjupning av Ballstaån samt iordningställande av parkmark och strandpromenad i anslutning till ån.

Kontoren är på nästan alla punkter positiva till förslagen. De avstyrker dock att en rad ytor utläggs som gata (allmän plats) då de saknar allmänt intresse. Det är bättre att låta de boende eller hyresvärdarna anlägga och sköta dessa.

Exploateringskontoret föreslår också att man ytterligare utreder möjligheterna att förlägga skolan i och invid Baltic 8. Det ger ett bättre parksamband och större parkytor.

Remisserna

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt två förslag till detaljplaner för bostäder. Ett förslag för del av kv. Mattisborgen samt ett för del av kv. Saltkråkan i stadsdelen Mariehäll (del av Annedal). Stadsbyggnadskontoret är medvetet om tidpunkten för nämndernas behandling av förslagen. Kvarteren Mattisborgen och Saltkråkan utgör den andra och tredje detaljplanen av utbyggnaden av Annedal. Marken avses upplåtas med tomträtt. Exploateringskontoret och trafikkontoret får i anledning av remissen anföra följande.



Bild 1. Ortofoto över Annedalsområdet.

Tidigare beslut

Programsamråd för Annedal hölls våren/sommaren 2005. Marknämnden behandlade programsamrådsremissen, med ett utvecklat tävlingsförslag, 23 juni 2005. Samtidigt markanvisades ett antal lotter inom kv. Mattisborgen och kv. Saltkråkan. Programförslaget redovisade möjlighet att bygga ca 1400 lägenheter. Den 27 april 2006 beslutade stadsbyggnadsnämnden att utöka Annedal genom att påbörja planarbete med plansamråd för intilliggande fastigheter Linaberg 11 och 20. Den 15 februari 2007 underställde exploateringsnämnden fullmäktige ett förslag till genomförandebeslut för Annedalsområdet.

Detaljplaneförslag

Syfte

Kvarteret Mattisborgen

Förslaget möjliggör uppförandet fyra bostadskvarter, allmänna platser, park, gator och en skola m.m. Planen syftar vidare till att möjliggöra ändrad användning av befintlig industri- och kontorsbyggnad samt nybyggnation av en idrottshall inom fastigheten Baltic 8.

Kvarteret Saltkråkan

Förslaget möjliggör uppförandet av ca 230 lägenheter i tre bostadskvarter, breddning och fördjupning av Bällstaån samt iordningställande av parkmark och strandpromenad i anslutning till ån.

Befintligt område

Området som omfattar de båda detaljplaneförslagen begränsas i norr av Bällstaån, Mälarbanan, i öster av Tappvägen, i söder av ett numera nedlagt industrispår och i väster Solvalla koloniområde. Området omfattar fastigheten Baltic 8 samt del av fastigheterna Baltic 6, Baltic 7, Baltic 9, Tappen 3, del av fastigheten Bällsta 1:9 och Mariehäll 1:10. Arealen uppgår till ca 12 ha. Fastigheten Baltic 8 ägs av Bonré Bygg & Fastigheter AB och Byggaktiebolaget Gunnar Lindell. All övrig mark inom planområdet ägs av staden.

Området har under lång tid använts för upplags, industri- och parkeringsändamål. Idag finns bilskrot samt mindre återvinningsverksamheter inom området. Här har bland annat funnits ett tegelbruk. Tidigare industribebyggelse är nu till största delen riven och de tomma grusytorna är utarrenderade till Jehanders och Stockholm Entreprenad och används för kross, kompostering, jordåtervinning m.m. Inom fastigheten Tappen 3 finns bebyggelse som idag hyrs ut för lager- och handelsändamål. Arrendena för befintliga verksamheter upphör under 2007 och 2008 och de byggnader som finns avses rivas. Inom fastigheten Baltic 8 finns ett industri- och kontorshus. Byggnaden och de delar av verksamheten som är möjlig att integrera med bostäder skall vara kvar. Gällande plan för området anger upplag, industri-, trafik- och parkeringsändamål.

Föreslagen ny bebyggelse

Inom kv. Mattisborgen

Planförslaget för kv. Mattisborgen, se bild 2, möjliggör ett uppförande av ca 550 nya lägenheter i fyra bostadskvarter, en skola för ca 500 elever och 75 förskolebarn samt en idrottshall. De fyra bostadskvarteren har en genomsnittshöjd på fem våningar och omfattar ca 120-140 lgh per kvarter. På ett centralt läge inom kv. Mattisborgen föreslås en skola uppföras i fyra våningar. Den tänks användas flexibelt och hyras ut för andra ändamål, t.ex. som ungdomsgård, när inte undervisning sker.

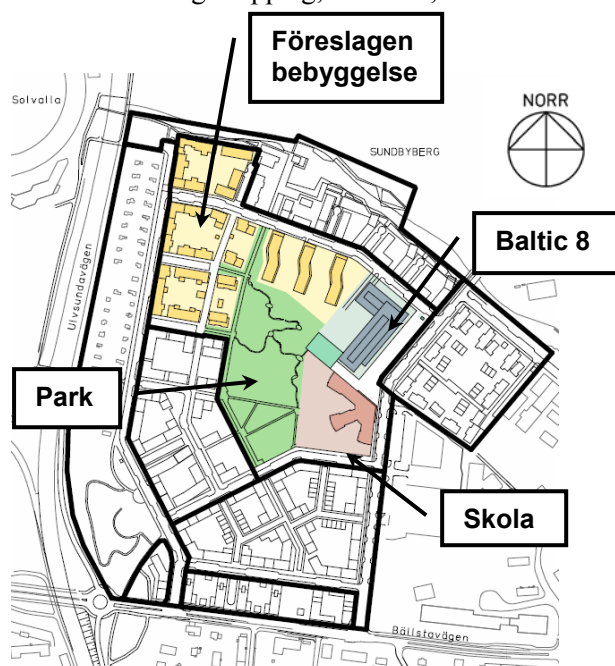


Bild 2. Detaljplanen för kv. Mattisborgen m.m. ligger i den norra/centrala delen av Annedal.

Inom kv. Saltkråkan

Planförslaget för kv. Saltkråkan, se bild 3, möjliggör uppförande av ca 230 lägenheter i tre bostadskvarter. Bostadskvarteren har en genomsnittshöjd av 4-6 våningar. Föreslagen bebyggelse har öppen kvartersform med byggnader som orienterar sig i nord-sydlig riktning med gavlar mot Bällstaån och Annedalsvägen. Merparten av områdets lägenheter får utblickar mot Bällstaån och å-parken. Ett högt hus förslås i områdets nordvästra hörn. Bällstaån fördjupas och breddas. En park med strandpromenad byggs ut. Denna blir tidvis smal med hus som går nära vatt-net.

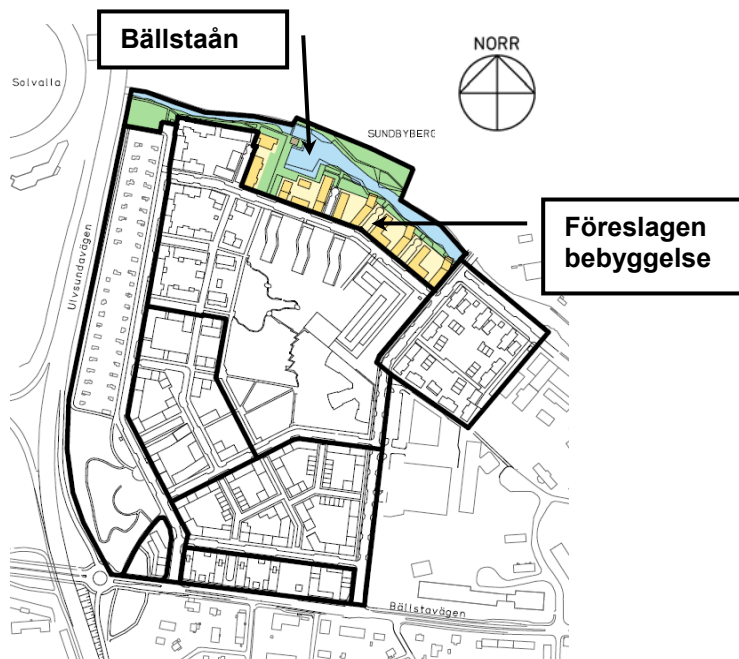


Bild 3. Detaljplanen för kv. Saltkråkan m.m. ligger i den norra delen av Annedal.

Kontorens synpunkter

Skola och park

Huvudidén med Annedalsprojektet är sedan länge att skapa ett bostadsområde med inriktning på barn och barnfamiljer, en stimulerande, trygg och rolig uppväxtmiljö. I planeringen slår detta igenom allt mer. I planen har en ny skola illustrerats.

Under projektets planeringstid har också ett annat förslag tagits fram av dåvarande markkontoret i samråd med ägaren till Baltic 8. Skissen, se bild 4, som utarbetats av Tovatt Arkitekter (segraren i Annedalstävlingen) innebär att en ny skolbyggnad byggs intill Baltic 8, i anslutning till en ny idrottshall/gymnastiksal och med entré

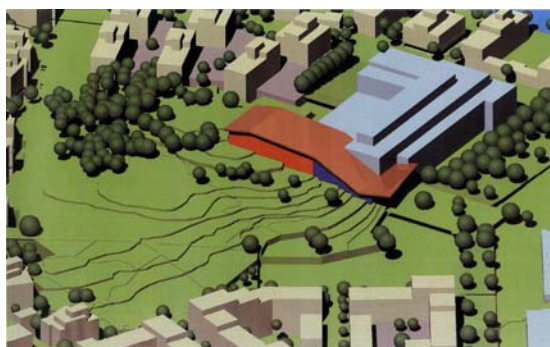


Bild 4. Skiss från Tovatt Arkitekter med integrerad skola i Baltic 8.

som förutsetts och att anlägga ytterligare grönytor är mycket angeläget. I projektarbetet har Lönnebergaparken och aktivitetstorget tillkommit. Att dessutom ytterligare vidga den centrala parken med några tusen kvadratmeter är av största värde.

En kvalitet i projektet har också varit dess försök att anpassa Baltic 8s stora och ganska klossiga volym, se bild 5, till ett mer modernt och spännande formspråk.

och undervisningslokaler i fastigheten. Där kan också vårdcentral, folktandvård samt mödra- och barnvårdscentraler inrymmas liksom privata vårdgivare m.m.

Tanken på en ny skola här är uttryckligen baserad på visionen om skolan som en del av andra samhällsfunktioner och inte en institution som ligger för sig själv. Det andra huvudmotivet är omsorg om parkmarken – Annedals befolkning kommer att bli större än vad

Förslaget har enligt exploateringskontorets mening blivit stiligt och intressant. Kontoret anser det angeläget att detta alternativ provas ytterligare innan planen fastställs.



Bild 5. Perspektivbild på Tovatt Arkitekters förslag till skola integrerad med Baltic 8, sett från Tappvägen.

Projektet till en ny skola har i samtalen inför projektstarten kritiserats hårt av stadsdelsförvaltningen och SISAB. Förslaget har bl.a. kritiserats för att det skulle vara olämpligt med små barn i industribyggnader, vilket enligt exploateringskontorets mening inte är sakligt.

Den centrala parken har förutsättningar att bli en viktig resurs för Annedal och hela stadsdelen. Programmet för parken innefattar såväl ytor för olika aktiviteter som gräsytor och en ekbacke. Genom noggrann planering kan nyttjandet styras så att slitaget begränsas.

I Baltic 8 har också redovisats en idrottshall. Denna förutsätter överenskommelse mellan staden och fastighetsägaren. Sådana diskussioner pågår. Dessa gäller också möjligheterna att inrymma lokaler för andra idrotter inne i industrihuset. Idrottshallen är också något för liten för att kunna medge t.ex. handbollsspel. Kombinationen av sporthall och gymnastiksal för skolan innebär att lokaler kan samutnyttjas.

I Baltic 8 finns en verksamhet som idag förorsakar utsläpp av tri, tungtransporter m.m. som skall upphöra. Exploateringskontoret diskuterar ett bistånd med evakuering med företagets och fastighetens respektive ägare.

Bällstaån, å-parken och Lönnebergaparken

Bällstaån är en viktig förutsättning för utemiljön inom både Annedal och övriga Mariehäll. Bällstaån föreslås att delvis fördjupas samt breddas och på ett ställe kommer en öppen vattenyta skapas. Syftet med detta är att göra strandområdet mer attraktivt som rekreationsområde men även att förbättra naturmiljön i och vid Bällstaån. Strandparken utformas med terrasserade strandängar och träbryggor.

I områdets västra del avser Stockholm Vatten att anlägga en dagvattendamm för hantering av dagvatten från Ulvsundavägen. Det vore bra om denna också kunde förläggas till den tomma och tråkiga ytan under Ulvsundavägens bro över ån.

I planförslaget för Saltkråkan m.m. ingår en byggrätt för en liten paviljong t.ex. för servering vid vattnet. Ett skötselavtal för drift och underhåll av den nya utformningen av Bällstaån avses upprättas mellan Bromma stadsdelsförvaltning, exploateringskontoret och Stockholm Vatten.

Längs stranden finns verksamheter som måste evakueras. Ett bilskrotbolag har erbjudits tomträtt i Lunda, men grannar har i två instanser överklagat bygglov för en ny anläggning där. På andra sidan ån föreslås en parkyta mellan ån, järnvägen och ett industrihus i Sundbyberg. Med gångbro och med en bullerskärm mot järnvägen kan det bli en attraktiv vistelseyta. Dess betydelse växer när en strandpromenad på Sundbybergssidan kan dras längs med ån, ner mot Bällstabro och vidare. På sikt planeras för att strandpromenaden på Stockholmssidan ska förlängas ner till Lillsjön.

Uppströms från den lilla parken ligger ett område som ägs av Solvalla och nyttjas för banmaterial m.m. En överenskommelse som reglerar rätten att uppföra en 4 meter hög bullerskärm samt eventuell trädplantering behöver träffas med Solvalla.

Ytterligare en park, Lönnebergaparken med koloniområdet behandlas i ett separat planprojekt med enkelt planförfarande. Planen behandlar också del av den nya trafikplatsen vid Ulvsundavägen/Bällstavägen. Den en hektar stora Lönnebergaparken blir starkt kuperad. Målsättningen är att här kunna skapa en vacker landskapsformation som bullervall mot Ulvsundavägen, att åstadkomma en trevlig vistelseyta för kälkåkning och andra aktiviteter samt att ge möjlighet att lägga upp en betydande mängd överskottsmassor.

Sopsug

Sophanteringen inom hela Annedal löses genom en stationär sopsugsanläggning med en delvis nedgrävd terminal. Terminalen föreslås förläggas i Lönnebergaparkens västra del för att minska olägenheter från buller och lukter till näraliggande bebyggelse. Placeringen innebär också att trafiken med sopbil inom Annedal begränsas. Sopsugsanläggningen inrättas som en gemensamhetsanläggning och avses finansieras av byggherrarna och drivs som en samfällighetsförening.

Trafik

I båda detaljplanerna läggs i stort sett alla körbara ytor ut som allmän plats. Kontoren har under utarbetandet av planerna framhållit till stadsbyggnadskontoret att det är olämpligt att lägga ut så mycket av planområdenas körområden till gatumark. Staden har knappast resurser för att på ett bra sätt sköta dessa ytor, varken vad gäller renhållning, skötsel av planteringar eller snöröjning. Det är bättre att tomträtts-havarna iordningställer och handhar dessa ytor och sköter dem till önskad standard. Särskilt gäller detta den s.k. parkgatan där tomträtts-havarna kan låta planteringar, lekanordningar m.m. fortsätta in i utrymmet mellan husen. Ytan måste medge angöring till husen på den östra sidan, men den mesta trafiken leds in i garagen.

De ytor som kontoren föreslår som kvartersmark är också de tre angöringsvägarna ner mot ån samt två infartsvägar mot väster. Särskilt viktigt är att ett antal platser med privaträttslig parkering kan tillkomma längs gatorna.

Kontoren ser positivt på att ett sammanhängande gång- och cykelnät inom området skapas, likväl att det ansluts till befintliga gång- och cykelnät på Bällstavägen och i Sundbyberg. Annedals gatunät anpassas efter en framtida busslinje. Annedalsvägen bör utformas så att buss i framtiden kan trafikera sträckan. För detta krävs en fri körbana om 7.0 meters bredd. Från bostäderna vid Bällstaån är det 600 meter till befintliga hållplatser på Bällstavägen.

Parkering

I kommunfullmäktiges mål för stadsbyggnadsnämnden ingår att parkeringstalet vid nybyggnation skall vara minst 1,0 bilplats per lägenhet. I planhandlingarna anges att Annedal skall planeras utifrån detta parkeringstal och att 0,7 platser per lägenhet

skall läggas i garage för att underlätta en hög exploatering. Resterande parkering, 0,3 platser per lägenhet föreslås anordnas som kantstensparkering.

Då huvuddelen av alla gator i detaljplaneförslagen föreslås bli allmänna skulle detta innebära att 30 % av bostadsparkeringsbehovet skulle tillgodoses utanför kvartersmark. Bl.a. med hänsyn till vad som anges i PBL anser kontoren inte att detta är en rimlig lösning av parkeringsfrågan i området. Detta är, som framhålls i föregående avsnitt, ett skäl att lägga de lokala gatorna på kvartersmark. Härigenom kan andelen parkering som hamnar på allmän gata reduceras till ca 0,15 – 0,20, vilket ungefärligen kan sägas motsvara besöksparkeringen. Ett sådant resonemang stöds av stadsbyggnadsnämndens behandling 2006-11-26 av detaljplanen för kvarteret Tältlägret i Fruängen. Här föreslogs 0,2 platser per lägenhet placeras på allmän gata. Stadsbyggnadsnämnden anlade inga synpunkter på stadsbyggnadskontorets förslag i detta avseende.

Då anordnandet av garageplatser i förslagen omfattning rimligen utgör en icke oväsentlig ekonomisk belastning för byggherrarna är det viktigt att de boende verkligen använder platserna på kvartersmark. Detta innebär i sin tur att trafikkontoret måste sätta sådana parkeringsregler på gatorna att boendes långtidsparkering motverkas. Ett sätt att åstadkomma detta är tidsbegränsning.

En särskild risk vad gäller parkeringen kan vara att Annedalsbor, särskilt från de kommande sydligare kvarteren, gratisparkerar på gatunätet med sjudagarsregel söder om Bällstavägen för slippa betala för kvartersmarksparkering. Detta är ett svårlost, generellt problem vad gäller nyexploateringar i ytterstadsområden med sjudygnsregel. Kontoren kommer att ha parkeringssituationen söder om Bällstavägen under kontinuerlig bevakning, men ser det som bäst att avvakta med åtgärder tills t.ex. framkomlighets- eller säkerhetshotande problem eventuellt uppstår.

Kontoren vill dock påpeka att parkeringsplatser för bostäder ska anordnas på kvartersmark och inte allmän gata. Att förlägga besöksparkering på allmänna gator får anses acceptabelt. Annedalsvägen bör vara allmän gata, övrigt gatunät (kallat tvärgator, lokalgata och gårdsgata i illustrationsbilagorna) bedöms kunna vara kvartersmark, vilket ger byggherrarna möjlighet att anordna parkeringsplatser enligt förslaget.

Tillgänglighet

Området bör utformas så att bostäder samt centrala punkter som parker och strandpromenad blir tillgängliga och användbara för alla. Angöringsavstånden ser ut att uppfylla stadens krav på 10 m angöring från entrén. De indragna gatuparkeringsplatserna bör inte utformas med en extra kantsten vilket försvårar för funktionshindrade med rullstol att nyttja platserna.

Miljökonsekvenser

Hela Annedalsområdet har en besvärande markföroreningsproblematik. Det är ett gammalt industriområde där det bl.a. funnits ett kabelverk och en batterifabrik. Markföroreningsarna har analyserats noggrant men överraskningar kan återstå.

Fyllnadsjorden i området innehåller höga eller t.o.m. mycket höga metallhalter, bl.a. av koppar, bly och zink medan alifater, PAH och PCB bara finns i låga halter.

I Bällstaåns botten slam finns kvicksilver. Muddermassor från ån har också deponerats i området. I ån finns också alifater och zink. Under senhösten 2006 upptäcktes höga halter av vinylklorid vid Tappvägen – Annedalsvägen, säkerligen beroende på

tidigare utsläpp av tri från verksamheter i grannskapet. Hur dessa ska åtgärdas är f.n. inte klart men är under utredning. Partikelhalter från Ulvsundavägen och riskerna för farligt-godstransporter har studerats och innebär inget hinder för bebyggelsen.

Buller

Den nya bebyggelsen inom Annedal kräver att två bullerskärmar byggs, en som löper längs med Mälarbanan/Bällstaån och en längs med Ulvsundavägen. För bullerskärmen som löper längs med järnvägen/ån måste avtal träffas med Banverket och som nämnts med Solvalla. Det är besvärande att frågan om Mälarbanans framtid inte lösts (d v s 0, 2 eller 4 spår i ytan genom centrala Sundbyberg). Skärmens fortsättning österut dvs. framför kv. Linaberg måste lösas av intressenterna, i första Skanska.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Annedal byggs på redan exploaterad mark som idag utgörs av främst industrimark. Någon grönkompensation har därför inte bedömts nödvändig. Projektet kommer att tillföra Annedal såväl som övriga Mariehäll grönytor och miljökvaliteter som tidigare inte funnits, t.ex. parkerna och den nya utformningen av Bällstaån

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom kv. Mattisborgen och kv. Saltkråkan kommer, enligt tidigare beslut i marknämnden, att upplåtas med tomträtt. Ett förslag till genomförandebeslut för hela utbyggnaden av Annedal redovisades för exploateringsnämnden 2007-02-15. Ärendet är beräknat att tas upp i kommunfullmäktige i mars.

Påverkan på barn

Annedal planeras med särskild omsorg om barns utomhusmiljö. Målet är att åstadkomma en stimulerande och säker livsmiljö för barn i alla åldrar. Utbyggnaden innebär ett stort tillskott av barn i stadsdelen Mariehäll och i Annedal planeras därför en ny skola, ett flertal nya förskolor, ny idrottshall samt en aktivitetspark. Projektet bedöms inte innebära någon negativ påverkan på barn.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med exploateringskontorets verksamhetsplan att intensifiera bostadsbyggandet i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoren bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen. Ett antal företag måste dock flytta.

Genomförande

För att förbereda marken inom planområdena krävs att staden utför åtgärder innan byggherrarna tillträder marken. Områdena skall renas, mark i anslutning till ån måste stabiliseras för planerade åtgärder i ån (breddning, ändring av strandlinje m.m.). Vidare måste Annedalsvägen byggas om och för detta krävs omläggning av ledningar som ligger i hörnet Tappvägen – Annedalsvägen. Övriga åtgärder som måste göras i ett tidigt skede är byggnationen av den nya cirkulationsplatsen vid Bällstavägen och ramperna vid Ulvsundavägen samt omläggningen av en 800 mm. vattenledning i Kolonivägen. För närvarande upprättas systemhandlingar för gator och parker inom hela Annedal.

Åtgärderna för att schakta och ändra strandlinje i Bällstaån kräver att staden ansöker om miljödom för vattenverksamhet för de planerade åtgärderna. Ansökan be-

räknas skickas in under första kvartalet 2007 och ett beslut förväntas erhållas under det fjärde kvartalet 2007.

Byggherrarna ansvarar för utbyggnaden av bostadskvarteren. Både de skiftande planfigurationerna och det stora antalet byggherrar medför att området kommer att bli varierat, omväxlande och attraktivt. Upplåtelseformerna skiftar men bostadsrätt kommer att överväga i dessa planområden.

Exploateringskontoret avser att träffa sedvanliga överenskommelser om exploatering med byggherrarna som avses föreläggas exploateringsnämnden successivt.

Preliminär tidplan

Detaljplanerna handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanerna kan antas under hösten 2007. Markarbeten inom planområdet startar under det andra kvartalet 2007. Första byggstart för bostäder inom kv. Mattisborgen är beräknat till andra kvartalet 2008 och inom kv. Saltkråkan till 2009.

Exploateringskontorets och trafikkontorets förslag

Planförslagen har vidareutvecklat projektet Annedal på ett spännande och intressant sätt. Dess förutsättningar att bli ett levande, omväxlande och trivsamt bostadsområde har ökat.

Kontoren är på nästan alla punkter positiva till förslagen. De avstyrker dock att en rad ytor utläggs som gata (allmän plats) då de saknar allmänt intresse. Kontoret anser även att man måste pröva om den föreslagna skolan kan inrymmas i den nuvarande fastigheten Baltic 8 för att frigöra utrymme för en större central park.

Kontoren föreslår att exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden överlämnar och åberopar kontorens tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT