



EXPLOATERINGS KONTORET

2007-11-07
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2007-512-02036

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

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Detaljplan för del av kvarteret Baltic i Mariehäll. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av kvarteret Baltic i Mariehäll, S-Dp 2007-03384-54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att tecka erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Kvarteret Baltic utgör den fjärde detaljplanen i det större stadsutvecklingsområdet Annedal. Exploateringskontoret beslutade 2005-06-23 att anvisa marken inom området till AB Stockholmshem, Svenska Bostäder, Skanska Nya Hem AB samt Sisab. Marken avses upplåtas med tomträtt och möjliggör uppförande av ca 315 lägenheter i tre bostadskvarter samt två friliggande förskolor för ca 180 förskolebarn. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet under 1 kv 2007.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av kv Baltic i Mariehäll. Remissen ska besvaras senast den 14 december 2007. Kvarteret Baltic utgör den fjärde detaljplanen i det större stadsutvecklingsområdet Annedal.



Bild 1 Planeringsöversikt av Annedal med planområdet markerat

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet under 1 kv 2007. Exploateringskontoret beslutade 2005-06-23 att anvisa marken inom området till AB Stockholms-hem, Svenska Bostäder, Skanska Nya Hem AB samt Sisab. Marken avses upplåtas med tomträtt och möjliggör uppförande av ca 315 lägenheter i tre bostadskvarter, ett litet torg samt två friliggande förskolor för ca 180 förskolebarn.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 april 2006 att godkänna upprättat detaljplaneförslag för remiss, samråd och utställning. Beslutet innebar också att Annedal fick delas upp i flera detaljplaneetapper. Den första planen, Lönnebergaparken, vann laga kraft i juni 2007.

Markanvisning	MN	2005-06-23
Planremisser		
- Linaberg	ExplN	2007-01-25
- Mattisborgen och dåvarande Saltkråkan	ExplN	2007-02-15
- Lönnebergaparken (delegation)	ExplN	2007-04-02
Genomförandebeslut	ExplN	2007-03-08
	KF	2007-05-07

Förslag till ny detaljplan

Planområdet omfattar del av fastigheterna Baltic 9, Baltic 10 och Tappen 3. Arealen uppgår till ca 2,6 ha och all mark inom planområdet ägs av staden. Planområdet har under lång tid använts för industriändamål. Industribebyggelsen är sedan länge riven och marken har i sin tur varit utarrenderad till Jehanders och Stockholm Entreprenad för kross, jordåtervinning, kompostering m.m.

Inom planområdet gäller pl. 4071 (1953) och pl. 5681A (1968) som anger industri och järnvägstrafik för det aktuella området.

Plan- och kvartersutformning

De tre bostadskvarteren är lokaliserade i Annedals västra del, mellan det befintliga koloniområdet och Lönnebergaparken i väster och den centrala parken i öster. Kvarteren har en genomsnittshöjd på fem våningar och omfattar 95-135 lgh per kvarter. Kvarteren bildar tillsammans en sammanhängande sluten stadsmässig front i 4-7 våningar plus souterrängvåning mot Ulvsundavägens buller i väster. Mot den centrala parken har bebyggelsen en mer öppen karaktär. Genom denna öppenhet kan även bullerutsatta lägenheter få en tyst sida och utsikt över parken.

Förskolekvarteret är placerat öster om kvarter 2 och 3, direkt intill den centrala parken och huvudgångstråket genom Annedal. Förskolekvarterets läge innebär att tillgängligheten för hämtning och lämning av barn med bil blir god samtidigt som

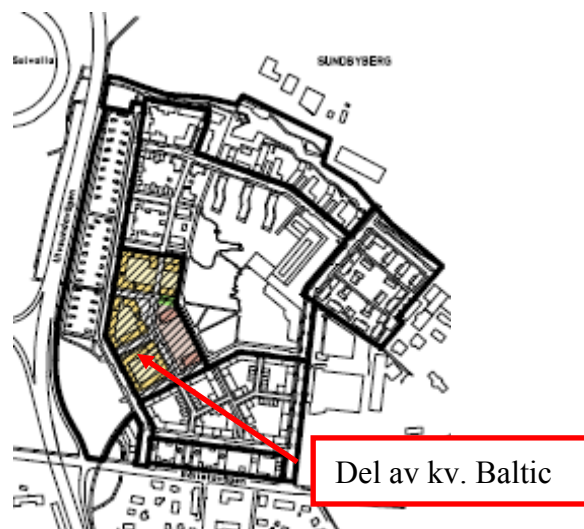


Bild 1. Detaljplanen för del av kv. Baltic m.m.
ligger i den sydvästra delen av Annedal.

den centrala parkens bollplan och lekplatser utgör en naturlig utvidgning av barnens plats för utomhusaktiviteter.

Parkering

Annedal planeras utifrån ett parkeringstal på 1,0 bilplats per lägenhet, varav 0,7 bp/lgh ordnas i garage under kvarteren och 0,3 bp/lgh ordnas som kantstensparkering. Parkeringsbehovet för förskolorna uppskattas till sammanlagt ca 25 platser och ordnas som kantstensparkering.

Tillgänglighet/Angöring

Inom planområdet finns inga topografiska variationer. Den enda och största lutningen ligger på 1:33, i övrigt har inga gator eller parkvägar större lutningar än 1:50. Nivåskillnader mellan gata och gård tas främst upp med ramper med maxlutning 1:20 och med trappor. Området utformas så att bostäder och centrala målpunkter blir tillgängliga och användbara för alla. Planförslaget har vidare utformats så att möjlighet finns till angöring inom ca 10 m till alla bostadsentréer.

Service/Kommunikationer

Planområdet har goda vägförbindelser och är beläget nära Sundbybergs centrum, där det finns pendeltåg och tunnelbana. Bussar på Bällstavägen går mot bland annat Spånga, Sundbyberg och Alvik. Ett rikt serviceutbud finns i handelsområdet vid Bromma flygplats och i Sundbybergs centrum.

Planering pågår för en förlängning av tvärbanan norrut från Alvik. En förgrening (mot Kista) är tänkt att passera Annedal längs Ulvsundavägen. Hållplatslägena för denna förgrening är för närvarande osäkra och kommer att avgöras i ett senare skede av planeringsprocessen, liksom när en eventuell byggstart kan ske. Den andra förgreningen (mot Solna) planeras vara klar runt år 2011 och kommer sannolikt få en hållplats vid Bällstabro i Sundbyberg.

Sopsug

Sophanteringen inom hela Annedal löses genom en stationär sopsugsanläggning med en delvis nedgrävd terminal. Terminalen placeras 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 drivas som en samfällighetsförening.



-Ekonomiska konsekvenser

-Miljökonsekvenser

Exploateringskontoret har genomfört en riskbedömning avseende markföroreningar i vilken platsspecifika riktvärden har beräknats och mätbara åtgärds mål har tagits fram. Dessa gäller för hela utbyggnaden av Annedal. För att möjliggöra utbyggnad av parker och bostadsbebyggelse inom aktuellt planområde kommer förorenade fyllnadsmassor omhändertagas i samband med grundläggningsschakten.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

-Påverkan på barn

Huvudidén med Annedalsprojektet är sedan länge att skapa ett bostadsområde med inriktning på barn och barnfamiljer, en stimulerande, trygg och rolig uppväxtmiljö. 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, varav två i föreliggande detaljplan, 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 planområdet krävs att staden utför åtgärder innan byggherrarna tillträder marken. Området skall främst renas och grovterraseras, mark måste stabiliseras, ledningar läggas om m.m. Övriga åtgärder som måste göras i ett tidigt skede är byggnationen av den nya signalkorsningen vid Ballsta-vägen och ramperna vid Ulvsundavägen samt omläggningen av en 800 mm. vattenledning i Dartanjangs gata (planlagd i dP Lönnebergaparken).

För närvarande upprättas förfrågningsunderlag för de första etapperna inom Annedal. Rivning av byggnader inom kv Tappen kommer ske under februari och mars 2008. Övriga markarbeten beräknas starta under maj 2008 bl.a. ledningsomläggning vid Tappvägen/Annedalsvägen, grovschakt, markstabilisering och breddning och muddring av Ballstaån. Markarbeten inom aktuellt planområde beräknas starta under slutet av 2009.

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 hyresrätt kommer att överväga i detta planområde.

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

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas tidigast under fjärde kvartalet 2008.

Eftersom genomförandebeslut är fattat för hela utbyggnadsområdet och marken kommer att upplåtas med tomträtt är detta sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Slut