

S

GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad, Markbyrå
Tel: 508 270 80
e-mail: tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr: 03-512-4207

2004-03-18

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för fastigheten Mariehäll 1:45 i stadsdelen
Mariehäll. Remiss av programförslag. Inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att träffa för genomförandet erforderliga avtal.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Sundbybergs kommun äger en båtuppläggningsplats vid Bällstaviken på Stockholmsidan. Båtklubben har sagts upp och marken säljs till Veidekke. Bolaget har tagit fram ett tilltalande bostadsprojekt med ca 65 lgh som förtjänstfullt löser en rad av de problem som det utsatta läget medför. Förslaget har anpassats till den planerade tvärbanan. Ett ny strandpromenad Bällstabron-Bällstahamnen passerar fastigheten. För Stockholm blir de ekonomiska konsekvenserna obetydliga. Kontoret föreslår att projektet tillstyrks.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har 2004-02-17 översänt programförslag för ny detaljplan för fastigheten Mariehäll 1:45 i Mariehäll för yttrande senast 2004-04-12. Stadsbyggnadskontoret är medvetet om tidpunkten för nämndens behandling av ärendet.

Bilaga 1: Programförslag

Fastigheten Mariehäll 1:45, mellan Karlsbodavägen och Bällstaviken, strax söder om Bällstabron, med en area av ca 9.600 m² har sedan länge ägts av Sundbybergs stad. Den innehåller i dag en båtuppläggningsplats, vilket överensstämmer med gällande plan.

Båtklubben har sagts upp av Sundbybergs kommun, som föreslagit att Stockholm ska erbjuda nya uppläggningsplatser för klubben. Det är dock inte möjligt. Kontoret arbetar tillsammans med idrottsförvaltningen med att finna evakueringsplatser för båtuppläggningar som staden själv behöver flytta. Vi har därför inte möjlighet att erbjuda andra klubbar uppläggningsplats.

Sundbyberg överlåter fastigheten till Veidekke som föreslagit ett nytt bostadsprojekt (arkitekt Johanson & Linnman) med tre huskroppar i 6 plan med ca 65 lgh längs stranden. Parkeringen löses med delvis inbyggd parkering i markplan – grundförhållandena medger inte nedgrävda garage. Förslaget torde uppfyller normen 0,7 bilplatser/lgh, eller 47 bilplatser.

Förslaget är anpassat till den planerade tvärbanans dragning längs Karlsbodavägen mot Sundbyberg. Banan medför en rad problem vad gäller buller, angöring m m. Det finns ännu inga beslut om dess utbyggnad och den kan inte tillkomma förrän flera år efter inflyttningen. Reservatets skötsel behöver därför lösas till dess och byggherren bör åta sig detta.

Karlsbodavägen behöver breddas västerut till följd av spårvägen. Det beror dock ej på den föreslagna bebyggelsen utan görs i samband med spårvägens slutliga projektering.

Förslaget innehåller också en strandpromenad. Den är en del av strandpromenaden mellan Bällstavägen och Bällstahamnen, som nämnden 2003-06-10 (inriktningsbeslut) gett kontoret i uppdrag att bygga. Utmed strandpromenaden planeras också en båthamn. Hur denna ska förvaltas är ännu inte beslutat. Den blir en del av bostadsprojektet och byggherren beslutar hur båtplatserna ska upplåtas.

Infarten sker direkt från Karlsbodavägen och trafiken där påverkas marginellt. Bostäderna kommer i ett gott kollektivtrafikläge, bredvid en befintlig busshållplats och med Sundbybergs centrum på 700 m promenadavstånd. I Mariehäll finns dåligt med kommersiell service idag. Skola tillkommer först i samband med kv Baltics utbyggnad.

Tillgänglighet

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att tillgodose tillgänglighetskraven såväl för bebyggelsen som för strandpromenaden. Frågan studeras närmare under planarbetet.

Miljökonsekvenser

Buller är ett miljöproblem. Projektet löser på ett förtjänstfullt sätt detta. Bullret hanteras med lägenhetslösningar, delvis inglasade balkonger mm. Utöver dagens trafikbuller kan vibrationer och stomljud från tvärbanan uppkomma. Problemen avses studeras vidare.

Området har betydande markföroreningar. Det kommer att renas genom säljarens (Sundbybergs kommun) försorg. Grundläggningen måste ske med pålning.

Eftersom ingen grönmark tas i anspråk erfordras ingen kompensation. Utbyggnaden av strandpromenaden är värdefull för stadsdelen. Marksaneringen är positiv för miljön.

Genomförande och preliminär tidplan

Några egentliga *ekonomiska konsekvenser* för kontoret väntas inte utbyggnaden få. Framtida driftkostnader för gångstråket genom fastigheten blir måttliga.

Kontoret avser att inom sin delegationsrätt teckna exploateringsavtal med byggherren, som där förpliktas att bygga ut gångstråket på sin bekostnad genom fastigheten, att

överlämna allmän platsmark till staden samt att uppfylla målen avseende ekologiskt byggande, sunda och energisnåla hus samt tillgänglighet.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas våren 2005. Den kommande planremissen bedöms inte behöva föreläggas nämnden.

Kontorets synpunkter och förslag

Den nya bebyggelsen blir ett värdefullt tillskott till Mariehäll och bebyggelsen är mycket tilltalande. Samråd sker f n med Sundbyberg kommun som planerar nya bostäder på andra sidan den smala viken för att samordna utbyggnaderna kring vattenrummet. Kontoret föreslår att nämnden tillstyrker förslaget.

SLUT