

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 5082 7080
Tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr 02-512-4210

2003-01-30

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för del av kv Linaberg i Mariehäll - remiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Besqab önskar bygga om ett industrihus till 10 lgh och bygga 4 nya bostadshus med ca 100 lgh i Linaberg 10 i norra Mariehäll, som förvärvats från Hiby. Förslaget tillstyrks. Kontoret stöder tanken att bygga om vändplanen vid Alpvägen till ett "entrétorg". Detta kräver samråd med granna rna.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Linaberg 10 är en äldre industrifastighet med kulturhistoriskt intressant tegelbebyggelse som Hiby AB förvärvade 1982. Besqab Förvaltning AB köpte i sin tur fastigheten 2000. Detta bolag har tagit fram förslag till *dels* ombyggnad av en befintlig byggnad till bostäder (efter ny plan med enkelt planförfarande som gatu- och fastighetskontoret tillstyrkt i skrivelse den 9 januari 2003). *Dels* har bolaget föreslagit nya bostäder på parkeringsplanen inom fastigheten mot Kratsbodavägens-Alpvägens vändplan. För detta projekt har programsamråd inletts enligt stadsbyggnadsnämndens beslut den 7 november 2002. Förslaget har remitterats för yttrande senast 03-02-23.

Förslaget

Förslagets huvuddrag redovisas i stadsbyggnadskontorets bilagda tjänsteutlåtande och programsamråds-PM. Det innebär att 100 lgh kan byggas i två 8-vånings punkthus och två hus i 3-5 våningar. Eftersom marken är i bola-

gets ägo erfordras inte någon markanvisning, och kontoret är bara måttligt berört av planförslaget. Planområdet ligger på en höjd. Punkthusen får därför en ståtlig utsikt över Sundbyberg och in mot Kungsholmen och kommer också att sticka upp över stadsdelens nuvarande taklandskap.

Ytterligare 10 lgh tillkommer i det ovannämnda ombyggnadsprojektet som ej berörs av detta planförslag. Befintlig industribebyggelse i övrigt på fastigheten avses ombyggas till moderna arbetsplatser. Det är således ett omfattande förnyelseprojekt. Parkering anordnas i däck i två plan med 80 platser och med 10 ytp-platser för gäst- och handikapparkering. Förslaget innebär en minskning av Alpvägens överstora vändplan, som förvandlas till ett "entrétorg" med gästparkering för bostäderna.

Kontoret är positivt till att minska befintlig vändplans yta, men vid projekteringen bör hänsyn tas till befintliga företags verksamheter och behov. Angöringen till den nya bebyggelsen känns inte färdigbearbetad. Då det ur programmet är svårt att se hur de olika angöringsvägarna höjdsatts, är det svårt att kommentera lösningen. Generellt kan dock sägas att det inte är lämpligt med gästparkeringsplatser mitt i en korsning där två "vägar" möts, beroende på siktproblem samt backnings- eller svängrörelser. Hur mycket angöringsvägen till grannfastigheten används är också en faktor som spelar in. De ca 100 lägenheterna bedöms alstra cirka 300 resor per dygn.

Konsekvenser

För staden medför förslaget knappast några nämnvärda *ekonomiska* konsekvenser. Ev försäljning av en del av vändplanen ger en mindre inkomst. Med exploatören bör i ett exploateringsavtal också aktualiseras upprustning av den enkla lekplatsen söder om vändplanen. Ett par justeringar av fastighetsgränsen bör också göras i anslutning till detaljplanens genomförande.

Nya bostäder i ett arbetsområde kan medföra vissa problem ur *miljösynpunkt*. Kontoret bedömer dock att störningar från kringliggande verksamheter kan bemästras. Besvärande bullerstörningar behöver eljest knappast påräknas. Ballstavägen och Västeråsbanan ligger båda mer än 200 m från bebyggelsen. Den ligger också ca 250 meter utanför Brommas 55-dB(A)-kurva. Ett villkor för att planen förs vidare bör vara att bolaget förbinder sig att följa stadens tillgänglighets- och ekologiska program. Eftersom projektet ligger invid Ballstaån är dagvattenproblematiken lättlost.

Vad gäller *bostadsförsörjningen* är föreslagen bebyggelse av största värde med 110 nya attraktiva bostäder på redan ianspråktagen mark. För Mariehäll är tillskottet av nya boende bra och projektet är en positiv del av stadsdelens pågående förnyelse.

Ur kollektivtrafiksynpunkt är läget medelmåttigt, med 200 m till busshållplats och en dryg kilometers promenad till pendeltåg och t-bana i Sundbybergs centrum. Tillkommande trafik påverkar Ballstavägen marginellt.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret tycker att förslaget är tilltalande och föreslår att gatu- och fastighetsnämnden tillstyrker att det i sina huvuddrag förs vidare till färdig plan.

SLUT