



STADSBYGGNADS
KONTORET
Strategiska avdelningen
Daniel Larsson
Tfn 08 508 28 298

PLANBESKRIVNING
2006-12-06
Samrådshandling

BILAGA 1
1(15)
S-Dp 2006-08228-54

Förslag
Detaljplan för
Kv. Mattisborgen mm
inom stadsdelen Mariehäll
i Stockholm. (Del av Annedal)
S-Dp 2006-08228-54

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1 Planhandlingar	2
2 Planens syfte	2
3 Planeringsbakgrund	2
3:1 Mariehäll	
3:2 Annedal	
3:3 Tidplan och planförfarande	
4 Befintliga förhållanden	3
4:1 Planområdet	
4:2 Tidigare ställningstaganden	
4:3 Kommunikationer och geotekniska förhållanden	
4:4 Angränsande pågående och planerade utbyggnader	
5 Planförslaget	5
5:1 Markanvändning och marknyttjande	
5:2 Byggherrar och arkitekter	
5:3 Bebyggelsens utformning och innehåll	
5:4 Barn	
5:5 Parker och allmän platsmark	
5:6 Trafik och parkering	
5:7 Tillgänglighet och handikappanpassning	
5:8 Kvalitetsprogram för gestaltning	
6 Tekniska anläggningar	11
6:1 VA-system	
6:2 Värme, el och tele	
6:3 Avfall	
6:4 Brand/Säkerhet	
7 Konsekvenser för miljön	12
7:1 Behovsbedömning	
7:2 Natur och rekreation	
7:3 Buller	
7:4 Markföroreningar	
7:5 Störande verksamheter och farligt gods	
7:6 Luftkvalitet	
8 Medverkande	15
9 Separat illustrationsbilaga	

1. PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning med illustrationsbilaga och en genomförandebeskrivning. Ett särskilt kvalitetsprogram för områdets gestaltning upprättas i ett senare skede som komplement till dessa handlingar.

2. PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av bostadskvarter, allmänna platser, park, gator och en skola inom kv Mattisborgen mm i området Annedal i stadsdelen Mariehäll. Planen syftar vidare till att möjliggöra ändrad användning av en befintlig industri- och kontorsbyggnad samt nybyggnation av en idrottshall inom fastigheten Baltic 8.

3. PLANERINGSBAKGRUND

3:1 Mariehäll

Stadsdelen Mariehäll är ett mycket heterogent bostads- och verksamhetsområde som rymmer allt från stora kontorshus och industrier till små enbostadshus. I stadsdelen bor ca 1 700 invånare i ca 1 100 bostäder, varav ca 45 % är hyreslägenheter, ca 40 % är bostadsrätter och ca 15 % är småhus. I kv. Masugnen, Linaberg och Fredsfors är drygt 200 nya bostadsrättslägenheter under produktion. Sammanlagt har ca 3 700 personer sin arbetsplats i Mariehäll, på ca 230 olika arbetsställen. Mariehäll är idag en av de stadsdelar i Stockholm som har sämst parktillgång och parkstandard.

Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna, med länkar till såväl Stockholms nordvästra ytterstad, stadskärnan i Sundbyberg som en ny stadsstruktur enligt Vision Bällstaviken i utvecklingsområdet. Redan idag märks ett ökat exploateringsstryck för bostäder. De planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista korsar båda stadsdelen och förväntas öka exploateringsstrycket ytterligare.

3:2 Annedal

Staden genomförde under 2003 en inbjuden formgivningstävling för Annedal i Mariehäll. Tävlingsprogrammets syfte var att bebygga området med i första hand bostäder, men också med skola och arbetsplatser/lokaler. Tävlingen vanns av Erskine Tovatt arkitekter, med ett förslag uppbyggt av stadsmässiga kvarter kring en central park. Tävlingsjuryn tog genom sitt val av vinnande förslag ställning för en hög täthet och en urban karaktär vid den kommande tvärbanan och som koppling till centrala Sundbyberg.

Efter tävlingen bearbetade stadsbyggnadskontoret i samarbete med Erskine Tovatt arkitekter och dåvarande gatu- och fastighetskontoret tävlingsförslaget i enlighet med stadsbyggnadsnämndens och tävlingsjuryns riktlinjer. I samband med detta formulerade stadsbyggnadskontoret de viktigaste målen för gestaltningen av det föreslagna bostadsområdet:

- Annedal skall bli ett långsiktigt hållbart och attraktivt bostadsområde i Mariehäll, med en god boendemiljö och en stadsmiljö av hög arkitektonisk kvalitet.
- Annedal skall vara öppet och integrerat med omgivningen, både funktionellt och visuellt. Den nya bebyggelsen ska knytas till övriga Mariehäll och till Sundbyberg på ett sådant sätt att en meningsfull helhet skapas.
- Bebyggelsen inom Annedal skall ha en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar identitet.
- Annedal skall erbjuda de boende i denna parkfattiga del av Bromma möjlighet till rekreation, både i den värdefulla parkmiljön, i de offentliga stadsrummen och längs ett nytt vidgat vattenrum vid Bällstaån.
- Annedal skall planeras med särskild omsorg om barns utomhusmiljö.

Programsamråd för Annedal hölls våren/sommaren 2005. Programförslaget redovisade ca 1400 lägenheter i huvudsak i flerbostadshus. Förslaget innebär att Mariehäll får ett tillräckligt befolkningsunderlag för en skola och ett utbyggt serviceutbud.

Under våren 2006 beslutade stadsbyggnadsnämnden att utöka Annedal genom att påbörja planarbete för del av det intilliggande kv. Linaberg (ca 250 lgh).

Annedal avses planläggas i sju detaljplaneetapper (se bifogad karta). Kv. Mattisborgen är den största av dessa sju och rymmer, utöver ca 550 lgh i fyra bostadskvarter, många av Annedals centrala funktioner såsom skolan, en idrottshall och den centrala parken. Kv. Mattisborgen planläggs därför som en av de första etapperna i Annedal. Andra tidiga etapper är "del av kv. Linaberg mm", "Lönnebergaparken mm" samt "kv. Saltkråkan mm".

3:3 Tidplan och planförfarande

Detaljplanprocessen för kv. Mattisborgen mm handläggs med normalt planförfarande. Enligt skisserad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2007.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

4:1 Planområdet

Områdets omfattning och markägare

Planområdet avgränsas i norr av Annedalsvägen och Bällstaån, i öster av Tappvägen, i söder av ett numera nedlagt industrispår och i väster av Solvalla koloniområde. Planområdet omfattar fastigheten Baltic 8 samt del av fastigheterna Baltic 6, Baltic 7, Baltic 9, Tappen 3 och Mariehäll 1:10. Arealen uppgår till ca 8,8 ha.

Fastigheten Baltic 8 ägs av Bonré Bygg & Fastigheter AB och Byggnadsaktiebolaget Gunnar Lindell. All övrig mark inom planområdet ägs av staden.

Nuvarande användning och bebyggelse

Planområdet har under en lång tid använts för industriändamål. 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 mm. Inom fastigheten Tappen 3 finns lägre bebyggelse som idag hyrs ut för lager- och

handelsändamål mm. Arrendena för befintliga verksamheter inom området upphör under år 2007, och de byggnader som finns avses rivas. Inom fastigheten Baltic 8 finns ett industri- och kontorshus. Byggnaden och de delar av verksamheten som är möjliga att integrera med bostäder skall vara kvar. I planområdets sydöstra del går ett numera nedlagt industrispår. Spåret är borttaget.

Natur

Då större delen av planområdet idag används som verksamhetsområde är den naturliga vegetationen begränsad och svårtillgänglig. De gröna ytorna utgörs framförallt av en trädbevuxen kulle som domineras av ekskog med ängsfältskikt, på höjden förekommer tall och hällmark. I anslutning till ekkullen finns en enkel tennisbana.

4:2 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I översiktsplanen är planområdet utpekade som verksamhetsområde, men ingår som en del av stadsutvecklingsområdet "Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda". Översiktsplanens intention är att dessa områden ska bebyggas med en blandad stadsstruktur, med såväl bostäder som arbetsplatser.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner för planområdet, Pl 5681A, 4071 och 2345A, anger industri-, trafik- och parkeringsändamål.

Stadsbyggnadsnämnden

Den 27 april 2006 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisning av programsamråd för Annedal samt uppdrog stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplaneförslag för remiss, samråd och utställning. Beslutet innebär att Annedal delades upp i flera detaljplaneetapper.

4:3 Kommunikationer och geotekniska förhållanden

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 2015 och kommer sannolikt få en hållplats vid Bällstabro i Sundbyberg.

Geotekniska- och grundläggningsförhållanden

Översiktliga utredningar av de geologiska förhållandena visar att planområdet i huvudsak består av fast mark med inslag av berg i dagen. Stora delar av området är utfyllda. Lera förekommer i huvudsak dels i nordväst utmed kolonistugeområdet och dels i norr närmast Bällstaån. Lermäktigheten kan vara upp till 8 m. Området närmast Bällstaån är mycket sättning känsligt och stabiliteten för skred mot ån är låg.

4:4 Angränsande pågående och planerade utbyggnader

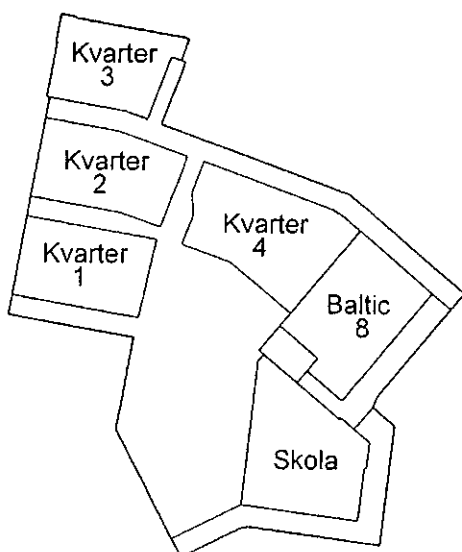
För närvarande pågår planarbeten för ca 2000 lägenheter i stadsdelen. Huvuddelen av dessa planeras att byggas i Annedal, som planeras rymma ca 1850 lägenheter.

5. PLANFÖRSLAGET

5:1 Markanvändning och markutnyttjande

Planförslaget innebär möjlighet att uppföra ca 550 nya lägenheter i fyra bostadskvarter, en skola för ca 500 elever och 75 förskolebarn samt en idrottshall. Planområdet omfattar totalt en yta om 8,8 ha varav ca 4,7 ha kvartersmark. Park- och allmänplatsmark uppgår till ca 2,7 ha och gatumarken till ca 1,4 ha. Exploateringstalet är ca 0,9. Tomtexploateringstalet för bostadsbebyggelse är ca 2,1.

5:2 Byggherrar och arkitekter



Kvarter 1 är markanvisat till AB Borätt/Seniorgården för uppförande av ca 115 bostadsrättslägenheter. Arkitekt är Lindberg och Stenberg.

Kvarter 2 är markanvisat till Svenska Bostäder för uppförande av ca 110 hyreslägenheter. Arkitekt är Arkitekturkompaniet.

Kvarter 3 är markanvisat till NCC och Folkhem för uppförande av ca 100 bostadsrättslägenheter. Arkitekter är Brunnberg och Forshed arkitektkontor AB samt Johansson Linnman arkitekter AB. Landskapsarkitekt är Nivå landskapsarkitektur AB.

Kvarter 4 är markanvisat till Byggnadsfirman Viktor Hansson AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB samt Bonré Bygg och Fastigheter AB för uppförande av ca 60 bostadsrättslägenheter och ca 30 hyreslägenheter. Arkitekt är Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor AB. Landskapsarkitekt är Topia Landskapsarkitektur.

Skolan avses byggas av SISAB. Arkitekt är Cedervall arkitekter AB.

Baltic 8 är en befintlig industrifastighet.

5:3 Bebyggelsens utformning och innehåll

Plan- och kvartersutformning

Strukturplanen för Annedal är uppbyggd av mer eller mindre stadsmässiga kvarter kring ett centralt parkrum. De olika stadsstrukturerna binds samman med ett gångstråk som går diagonalt genom området, från ett litet torg vid Ballstavägen till ett vidgat vattenrum vid Ballstaån.

Planområdet för kvarteret Mattisborgen omfattar de centrala delarna av Annedal och rymmer den centrala parken, skolan, fyra bostadskvarter samt det

befintliga kontors- och industrihuset och en ny idrottshall inom fastigheten Baltic 8.

Bostadskvarteren

De fyra bostadskvarteren har en genomsnittshöjd på fem våningar och omfattar ca 120-140 lgh per kvarter. Den föreslagna bebyggelsen har en sluten och stadsmässig karaktär mot Ulvsundavägen och Mälarbanan i väster respektive norr. Mot parkområdena har bebyggelsen en mer öppen karaktär, vilket ger merparten av områdets lägenheter utblickar mot den centrala parken eller mot den utvidgade Bällstaån.

Kvarter 1 och 2 är lokaliserade intill det befintliga koloniområdet längs Ulvsundavägen. Kvarteren bildar tillsammans med kvarter 3 en sammanhängande stadsmässig front i 4-6 våningar plus souterrängvåning mot Ulvsundavägens buller i väster (se bilagd elevation mot koloniområdet). Kvarteren är öppna mot öster och avslutas mot parken med två friliggande punkthus i 4 våningar med indragen 5:e våning som inordnas i kvartersmönstret genom att de linjeras med övriga kvarterets gatuliv (se bilagd elevation mot öster). Genom denna öppenhet kan även bullerutsatta lägenheter få en tyst sida och utsikt över parken. I nordsydlig riktning genom kvarteren finns öppningar för ljusinsläpp till gårdarna. Fasadlivet mot Ulvsundavägen i det sydvästra hörnet på kvarter 1 är indraget något för att ansluta till kommande kvarter i kv Lönneberga.

Kvarter 3 belastas av buller både från Ulvsundavägen i väster och från Mälarbanan i norr, och har därför en mer sluten karaktär. Kvarteret har dock öppningar för passager, utblickar och ljusinsläpp i norr mot Bällstaån, i öster mot en ny offentlig plats vid det utvidgade vattenrummet samt i söder mot Annedalsvägen. Kvarteret är i 5 våningar plus souterräng mot Ulvsundavägen och Mälarbanan och i 4 våningar mot en ny lokalgata i öster samt mot Annedalsvägen i söder. Mot Solvalla och Ulvsundavägens bro över Bällstaån har kvarteret en högre accentbyggnad i 12-16 våningar plus souterrängvåning.

Den föreslagna bebyggelsen inom kvarter 4 har karaktär av "hus i park" och består av tre parallella veckade lamellhus i nordsydlig riktning. Husen är i 5 våningar mot gården med en delvis indragen 6:e takvåning. De två gårdarna mellan husvolymerna fungerar som en förlängning av den centrala parken i söder och förbinder denna med Annedalsvägen och bebyggelsen utefter Bällstaån. Söder om kvarteret mot den centrala parkens branta bergskärning planeras en gångstig som förbinder kvarteret med det offentliga parkstråket i väster.

Bostadsbebyggelsens utformning och innehåll

En målsättning är att bostadsbebyggelsen i Annedal ska ha en sammanhållen karaktär och klart avläsbar identitet. Samtidigt är det viktigt för förverkligandet av projektet att flera byggherrar med olika arkitekter deltar för att skapa variation i arkitektur och upplåtelseformer. Balans mellan enhetlighet och variation är en väsentlig del av den urbana miljön. Annedal är uppdelat i fyra karaktärsområden som skiljer sig åt i plan och volym vilket ger förutsättning för en generell differentiering. Detaljplaneområde Mattisborgen berör två av dessa karaktärsområden; dels de U-formade kvarteren mellan parken och koloniområdet; kvarter 1,2 och den västra delen av kvarter 3, dels de friare kvartersformerna mot Bällstaån; kvarter 4 och östra delen av kvarter 3.

Kvarterens utformning

Längs gatorna ska fasaderna på kvarter 1- 3 arkitektoniskt hållas samman och i huvudsak följa gatuliv med slätare fasader, medan fasaderna mot gårdarna kan ges en friare och mer artikulerad formgivning. Parkhusen skall samordnas både inom det enskilda kvarteret och sinsemellan. De tre husen inom kvarter 4 och den östra delen i kvarter 4 bör utformas mer individuellt, men med koordinerad färgskala och enhetlig markplanering.

Kvarterens innehåll

Med föreslagen utformning innehåller kvarter 1; 142 bostadsrättslägenheter, kvarter 2; 123 hyreslägenheter, kvarter 3; 112 bostadsrättslägenheter och 34 radhus samt kvarter 4; 92 bostadsrättslägenheter och 46 hyreslägenheter.

Alla fyra kvarteren tar upp nivåskillnader som finns naturligt inom området. I den souterrängvåning som uppstår placeras parkeringsgarage. Mot omgivande gator är garagen förbyggda med lokaler eller bostadslägenheter, som med fördel kan vara i två plan om detta krävs för att skapa kontakt med gården. Lokaler kommer uppmuntras särskilt i kvarter 1-2 mot den nya lokalgatan i väster, samt i gavelfasader mot Annedalsvägen i kvarter 4. Bostadsgårdarna samordnas höjd och i utformning till omgivande gator och parker. Stor vikt bör läggas vid att utforma gårdarna som gröna, planterade bostadsgårdar med effektiva, mångfunktionella ytor.

Lägenheter

Direkta lägenhetsentréer från gata eller gård prioriteras där det är möjligt. Där det inte är möjligt eller lämpligt med direkta lägenhetsentréer bör de första våningsbjälklagen mot gatorna ligga förhöjda i förhållande till marknivån, så att insyn utesluts. Alla lägenheter förses med balkong, terrass eller uteplats. Utblickar mot vatten och parkrum eftersträvas.

Skolan

Skolan kommer inta en mycket central roll i Annedal och övriga Mariehäll. Skolan planeras rymma ca 450-500 elever i skolåren F-5 samt en integrerad förskoleedel för ca 75-90 barn. Den är tänkt att användas flexibelt och hyras ut för andra ändamål, bland annat ungdomsgård, när lokalerna inte används för undervisning. Skolan kommer att fungera som stadsdelens samlingspunkt och utgör därmed en viktig länk i integrationen mellan det nya och gamla Mariehäll.

Skolan är i planförslaget centralt placerad längs Tappvägen i den centrala parkens östra del, med huvudentré i norr mot en nytt torg mellan Tappvägen och det befintliga kontors- och industrihuset på fastigheten Baltic 8. Skolan föreslås få ett stadsmässig fasad i 4-våningar med uppglasade offentliga ytor i bottenvåningen mot Tappvägen och som fond för den nya torget. Mot den centrala parken föreslås en mer öppen och småskalig utformning.

Skolgård

Skolans läge intill den centrala parken ger mycket goda förutsättningar att skapa både en utvecklande och säker skolmiljö. Med en gemensam planering av skolgård och den centrala parken skapas möjligheter för ett flexibelt användande. Bland annat kommer den multibollplan som planeras i parken att användas i undervisningssyfte, likväl som skolgårdens ytor ska vara möjliga att använda för aktiviteter utanför skoltid. Skolgården, exklusive själva

skolbyggnaden, är ca 0,66 ha, vilket är mindre än stadsdelsförvaltningen önskat.

Under planeringsprocessen har möjligheten att placera hela eller delar av skolan i det befintliga industri- och kontorshuset diskuterats, vilket skulle möjliggöra en större skolgård utan att minska de tillgängliga parkytorna.

Förskolor

I Mariehäll finns idag ett underskott på förskoleplatser. Det stora antalet planerade bostadsprojekt i stadsdelen innebär att ett flertal permanenta förskolor måste byggas.

Inom kvarteret Mattisborgen planeras det för 5 förskoleavdelningar. Dessa planeras inrymmas i den nordvästra flygeln av skolbyggnaden, med en speciellt avgränsad och inhägnad förskolegård. I övrigt medger detaljplaneförslaget förskolor och omsorgslokaler inom bostadskvarteren.

Kontors- och industrihus inom fastigheten Baltic 8

Inom fastigheten Baltic 8 finns ett befintligt industri- och kontorshus. Byggnaden och de delar av verksamheten som är möjliga att integrera med bostäder planeras vara kvar. Dock kommer sannolikt vissa verksamheter behöva evakueras eller beläggas med restriktioner.

Diskussioner pågår mellan fastighetsägaren och staden om att utveckla fastigheten. Bland annat har möjligheten att inrymma lokaler för idrott och lokalt vårdbehov inom den befintliga byggnaden diskuterats, vilket fastighetsägarna är positivt inställda till. Även möjligheten att placera hela eller delar av skolan i det befintliga industri- och kontorshuset är fastighetsägarna positiva till.

Idrottshallen

I sydvästra delen av fastigheten Baltic 8, intill den centrala parken, planeras en fristående idrottshall. Läget innebär att idrottshallen har god kontakt med skolan, skolgården och den centrala parken, samtidigt som det möjliggör att anläggningen kan nyttjas oberoende av skolans öppettider. Idrottshallen planeras med handbollsmått för att kunna fungera både för skolundervisning och helg- och kvällsaktiviteter. Planeringen för idrottshallen är ännu inne i ett inledande skede varför frågor om parkering, entréförhållanden, byggherre, finansiering och upplåtelseform mm ännu inte är helt fastställda.

5:4 Barn

Annedal skall planeras med särskild omsorg om barns utomhusmiljö. Målet är att åstadkomma en stimulerande och säker livsmiljö för barn i alla åldrar. Annedals grundförutsättningar med tillgång till park och vatten, planstrukturen och den planerade skolan ger mycket goda förutsättningar att åstadkomma detta.

Vid planering och genomförande av både privata bostadsgårdar och offentliga miljöer ska det läggas ett särskilt fokus vid hur barn och ungdomar kan bruka de olika rummen under olika årstider. Detta innefattar bland annat trygga rörelser mellan olika kvarter, till och från skolan, förskolor och den centrala parken. Vidare ska det finnas spännande lekmöjligheter både i form av anlagda ytor och installationer och mer oplanerade ytor för spontan lek och idrott.

5:5 Parker och allmän platsmark

Allmänt

Behandlingen av den offentliga miljön, gator, parker och gemensamhetsanläggningar, skall ske enligt en för hela området samordnad gestaltning. En offentlig stadsmässig karaktär eftersträvas liksom hög material- och anläggningsmässig standard. Området skall utformas så att centrala målpunkter blir tillgängliga och användbara för alla.

En ny stor central park

Ekkullen centralt i området med ekar och berg i dagen bevaras och tillgängligheten till den förstärks genom att ett antal anlagda gångvägar och platser skapas i och igenom området. Väster och söder om kullen anläggs ny mer vårdad park med öppna, sluttande delvis modulerade gräsytor. Parkrummet förstärks genom att mitten är fri och den mesta trädplanteringen och möbleringen sker i kanterna. Längst i söder, intill skolgården, är parken robust med ytor för barns lek och rörelse. Här planeras det bland annat för en multifunktionsplan med storleken 20×40 m med intilliggande friidrottsytor som är tänkta att under skoltid tjäna som undervisningsyta och på övrig tid vara öppen för spontana aktiviteter.

Den centrala parken omfattar ca 2,38 ha (ca 3,04 ha inklusive skolgården). Detta utgör ca 7 kvm park per boende inom Annedal, vilket är mindre än bedömt behov med hänsyn till trängsel och slitage, särskilt med tanke på skolans närhet. Den centrala parken riktar sig till alla boende både inom Annedal och övriga Mariehäll och utgör dessutom en viktig och naturlig del av skolans närmiljö. För att klara besöksstrycket och för att öka mångfalden av bruksvärden behöver därför den centrala parken kompletteras med andra nya parker och offentliga stadsrum inom Annedal och övriga Mariehäll.

Nytt torg vid Tappvägen

Mellan fastigheten Baltic 8 och Tappvägen planeras det för ett nytt torg med funktioner framförallt riktade mot ungdomar. Torget är tänkt att fungera som entré- och angörningsplats för skolan och idrottshallen samt som mötes- och aktivitetsplats för områdets ungdomar. Torget föreslås att rymma platser som möjliggör streetbasket, landbandy, skateboard, beachvolley mm. Mot den föreslagna gång- och cykelbanan längs Tappvägen föreslås en fri trädarkad planteras. På norra delen av torget placeras en nätstation. Vissa transporter till och från skolan kommer att ske i torgets sydvästra del. Det är viktigt att torget utformas på ett sådant sätt att transporterna ej utgör någon trafikfara. Torget är sammantaget ca 0,27 ha stort.

5:6 Trafik och parkering

Angöring och lokalgatunät

Annedal föreslås trafikförsörjas främst via två infarter; den ena från Bällstavägen i områdets sydvästra hörn intill Ulvsundavägen och den andra från Bällstavägen och Tappvägen i områdets sydöstra del. De två tillfarterna knyts samman i en kringmatning via Tappvägen, Annedalsvägen och en ny angöringsgata i väster längs Solvalla koloniområde. På sikt är avsikten att även bygga en vägkoppling till Allén i Sundbyberg. Biltrafiken på övriga gator inom området kommer att vara begränsad då större delen av all boendeparkering nås från dessa tre angöringsgator. Tvärs angöringsgatorna försörjs området med kortare och längre tvärgator. Dessa ger full tillgänglighet till fastigheter, till begränsad genomfart och till gatuparkering.

Planförslaget för kv. Mattisborgen mm innefattar Annedalsvägen, delar av Tappvägen, tre kortare tvärgator samt en ny lokalgata invid kvarter 1-2 i planområdets västra del, som planeras att utformas som gårdsgata med företräde för gående och utan parkering.

Gatuutformning

Gatorna i Annedal utformas generellt med trädplanteringar med flera träd i rad och indragna parkeringsplatser. Tappvägen får en mer traditionell alléutformning. Se gatusektioner i bilaga.

Parkering

Stadsbyggnadskontoret bedömer att parkeringsbehovet för den nya bostadsbebyggelsen är 1,0 bilplats per lägenhet. För att möjliggöra en hög exploatering inom området ordnas 0,7 bp/lgh i garage under kvarter 1-3 samt del av kvarter 4. För det östra lamellhuset i kvarter 4 ordnas parkering i garage inom fastigheten Baltic 8. Övrig parkering, ca 0,3 bp/lgh, ordnas som kantstensparkering.

Gång- och cykeltrafik

Områdesövergripande cykelstråk går framförallt längs med Tappvägen, Annedalsvägen och den nya angöringsgatan i väster längs Solvalla koloniområde. Lokal cykeltrafik sker i blandtrafik på lokalgatunätet. Gångbanor finns längs alla lokalgator. Ett prioriterat gångstråk som knyter samman Bällstån med Bällstavägen och övriga Mariehäll går i den västra delen av den centrala parken.

Cykelplatser anordnas inom respektive kvarter.

5:7 Tillgänglighet och handikappanpassning

Nivåförhållanden

Samtidig planläggning av ett nytt stort område ger goda förutsättningar för en god och konsekvent tillgänglighet. Ambitionsnivån kommer därför vara extra hög. Topografin inom området innebär dock att vissa svårigheter kan uppstå på enskilda platser.

De största lutningarna på gatumark återfinns på angöringsgatorna söder om kvarter 1 (1:25) och öster om kvarter 3 (1:22). Övriga gator har en lutning på ca 1:30 – 1:45. Gångstråket i den centrala parken har på sin brantaste del en lutning på 1:20. Mindre nivåskillnader inom området, exempelvis mellan gator och de något förhöjda bostadsgårdarna, tas upp med ramper med maxlutning 1:20 och med trappor. Området ska utformas så att bostäder samt centrala målpunkter såsom lekplatser, skola, idrottshall mm blir tillgängliga och användbara för alla. Samtliga trapphus har direkt anslutning till såväl gata som gård.

Angöringsavstånd/parkering

Planförslaget har utformats så att möjlighet finns till angöring inom ca 10 m till alla bostadsentréer, med ett fåtal undantag. Undantagen finns inom kvarter 3 och 4. Dessa trapphus är dock möjliga att nå via invändig förbindelse från trapphus med angöring inom 10 m. Ingen biltrafik ska förekomma på gårdar.

Planförslaget möjliggör att huvuddelen av områdets trapphus kan ha direkt tillgänglighet till kvarterens garageanläggningar.

Bostadskomplement

Inom Annedal kommer ett stationärt sopsugssystem anläggas som medger sortering av två huvudfraktioner vilket kräver stor närhet till bostad på grund av avfallsmängd och hygienkrav. Sopnedkast bör förläggas till trapphusens entréplan alternativt förläggas på gård inom max 30 m avstånd.

Lägenhetsutformning

Utöver de krav som BBR föreskriver ska lägenheter ha tillgång till balkonger, terrasser eller uteplatser tillgängliga för rörelsehindrade.

5:8 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna fastigheternas gårdar med utformningen av gator och parker inom området kommer ett kvalitetsprogram för gestaltning upprättas i ett senare skede som komplement till planhandlingarna. Programmet ska ingå som en del i avtalen med byggherrarna och ska vara ett stöd vid projektering, bygglov och genomförande.

6. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**6:1 VA-system**

Anslutningspunkter för vatten och avlopp för kvarteren planeras i områdets lokalgatunät. Dagvatten från kvartersmark ska i största möjliga omfattning omhändertas via lokala dagvattenlösningar. Där marken inte är lämplig för infiltration ska dagvatten från området tillföras Ballstaån via ledningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

6:2 Värme, el och tele

Området kommer att försörjas med fjärrvärme, el, tele och bredband med anslutningspunkter för blivande bebyggelse i områdets lokalgatunät. Planområdets elförsörjning hanteras med en ny transformatorstation på det nya torget mellan Tappvägen och fastigheten Baltic 8.

6:3 Avfall

Hanteringen av avfall ska för kv Mattisborgen och kommande detaljplane-etapper inom Annedal lösas genom anläggande av ett stationärt sopsugssystem, för fraktionerna organiskt avfall och brännbart avfall. Enskilda lösningar för hushållsavfall får därmed inte anläggas. Då kv. Mattisborgen kommer att byggas ut i ett tidigt skede i Annedals utveckling kommer det i det fortsatta planarbetet utredas om det är möjligt med rördragning till ett permanent läge på terminalanläggningen eller om tillfälliga lösningar måste sökas. Hantering och sortering av övriga avfallsfraktioner sker i soprum/grovsoprum i byggnaderna.

6:4 Brand och säkerhet

Utrymning sker i huvudsak med stegbil från omgivande gator. Enkelsidiga lägenheter mot gård utryms via åtkomst med stegbil eller med bärbara stegar. Avståndet mellan uppställningsplats för brandfordon och lägenhet som ska utrymmas med bärbara stegar får högst vara 50 meter. Dessa lägenheter får inte vara ovan 11 meter (4 våningar).

7. KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

7:1 Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på följande:

Planen möjliggör enbart bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark. Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte heller strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationellt, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Stockholms stad har som policy att alltid göra en beskrivning av konsekvenserna för miljön till alla detaljplaner, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. De väsentligaste frågorna för denna detaljplan bedöms vara trafikbuller, hänsyn till naturmiljön, störningar från omgivande verksamheter och markföröreningar.

7:2 Natur och rekreation

Större delen av planområdet används idag som verksamhetsområde och den naturliga vegetationen är begränsad och svårtillgänglig. På den befintliga ekkullen finns flera ganska kraftiga ekar, även om förekomsten av riktigt grova ekar är liten. Kullens topp utgörs av hållmarkstallskog. Området ser idag ganska förfallet ut.

Ekkullen bevaras i planförslaget. Marken är relativt slitagetålig. Med försiktig gallring och röjning samt parkstråk som leder flanörer genom skogspartiet finns stor potentiell att skapa en högkvalitativ naturpark. En utbyggnad av planområdet i enlighet med planförslaget innebär att området kan erbjuda de boende i denna parkfattiga del av Bromma möjlighet till rekreation, både i den värdefulla nya parkmiljön och de i de nya offentliga stadsrummen. Sammantaget innebär detta en stor ökning av tillgänglig grönyta i området.

7:3 Buller

Ett flertal bullerutredningar har genomförts, dels på uppdrag av Markkontoret och dels på uppdrag av respektive byggherre. De bullerkällor som belastar den planerade bebyggelsen är främst Ulvsundavägen, med en trafikvolym om 44 000 fordon/årsmedeldygn och Mälarbanan med ca 250 tågpassager/dygn. Övriga bullerkällor är Tappvägen, med en trafikvolym om 5 000 fordon/årsmedeldygn, Annedalsvägen med en uppskattad trafikvolym på 1 200 fordon/årsmedeldygn samt övriga lokalgator med en uppskattad trafikvolym på 500 fordon/årsmedeldygn.

Inom Annedalsprojektet planeras det för en 2 m hög bullerskärm utmed Ulvsundavägen samt en 4 m hög bullerskärm utmed Mälarbanan. I bullerutredningarna förutsätts att bullerplanket utmed Ulvsundavägen står ≤ 2 meter öster om vägbanans östra kant samt att bullerplanket utmed Mälarbanan står $\leq 4,5$ meter från det södra spårets spårmitt.

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är:

- En ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dB(A) inomhus.
- En maximal ljudnivå om högst 70 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dB(A) inomhus nattetid.
- Vid åtgärd i järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för ekvivalent bullernivå utomhus 55 dBA vid uteplats och 60 dBA i området i övrigt.

I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

För att underlätta tillämpningen vid planering har staden och länsstyrelsen år 2000 utarbetat ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall (A och B). Avstegsfall B kan sammanfattas till följande:

- Högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå (kl 19-07) inomhus.
- Samtliga lägenheter skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå frifältsvärde utomhus vid fasad) för minst hälften av boningsrummen och tyst uteplats om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde).

Den föreslagna bebyggelsen i kv Mattisborgen kommer vid de mest utsatta fasaderna mot Ulvsundavägen och Mäljarbanan att belastas med ekvivalenta trafikbullernivåer upp mot 65 dB(A). Maximala ljudnivån vid mest utsatta fasad mot Ulvsundavägen blir upp mot 80 dB(A) och mot Mäljarbanan upp mot 85 dB(A). Vid samtliga byggnader kan uteplatser med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå ordnas i markplanet, för huvuddelen av lägenheterna även på balkong. Med föreslagen byggnadsutformning innehålls målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid hälften av boningsrum i varje lägenhet.

För huvuddelen av de föreslagna lägenheterna är det möjligt att uppnå riksdagens riktvärden. Med föreslagen genomgående planlösning, vissa lokala skärmar på balkonger och terrasser samt lämpligt val av fönster, fasad och utedon är det möjligt att uppnå riktvärdena enligt avstegsfall B för samtliga lägenheter. Detta under förutsättning att de bullerskärmar som planeras längs Ulvsundavägen och Mäljarbanan anläggs.

Med hänsyn till att de nya bostäderna får en i övrigt mycket bra bostadsmiljö, med närhet till skola, idrottshall, kollektivtrafik, Bällstaån och Sundbybergs centrum bedömer kontoret att avstegsfall B är motiverat, och att den i planen föreslagna bebyggelsen är acceptabel ur bullersynpunkt.

7:4 Markföroreningar

Planområdet har länge använts för industriändamål och består till stor del av utfylld mark. Fyllnadsmassorna är av okänt ursprung. Genomförda markundersökningar visar att området har måttliga till höga markföroreningshalter. Främst har metaller påträffats, men även organiska föroreningar har konstaterats, dock i måttligare halter. Föroreningarna kan härledas till fyllnadsmassorna samt nuvarande och tidigare verksamheter. Kompletterande markundersökningar pågår, vilka kommer att öka kunskapen om föroreningssituationen inom planområdet.

För att möjliggöra utbyggnad av parker och bostadsbebyggelse måste delar av området saneras. Då ett genomförande av planen kommer att innebära ett stort massaöverskott inom området kommer massor innehållande måttliga halter omhändertagade. Sanering och omhändertagande av fyllnadsmassor kommer utföras i samband med grovplaneringen av området.

7:5 Störande verksamheter och farligt gods

Verksamheter inom fastigheten Baltic 8

Inom fastigheten Baltic 8 bedrivs idag fyra anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga C-verksamheter. Av dessa är Calibra AB av särskilt intresse eftersom de förbrukar ca 10 ton lösningsmedel per år. Riktvärdet för skyddsavstånd mellan den här typen av verksamheter och bostadsbebyggelse är 200 meter. En stor del av den föreslagna bostadsbebyggelsen samt skolan ligger inom skyddsavståndet. Verksamheten så som den bedrivs idag är sannolikt inte möjlig att integrera med bostadsbebyggelsen och skolan och kan därför behöva evakueras eller beläggas med restriktioner om planförslaget ska vara möjligt att genomföra. Denna fråga kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Solvalla travbana

Väster om Ulvsundavägen ligger Solvalla travbana, som är en tillståndspliktig så kallad B-verksamhet. Riktvärdet för skyddsavstånd mellan denna typ av verksamhet och bostadsbebyggelse är 200 meter. Störningar som kan uppstå i samband med verksamheten är buller, bländande ljus och från hästhållningen lukt, ansamling av flugor och hästallergener. Hästallergen anses särskilt starka och misstänks ge symptom på ett par hundra meters avstånd. Hästallergener frigörs framförallt vid stallarna, vid rykning och skötsel av hästarna. Stallarna är belägna mer än 500 meter bort, bakom travbanan från Annedal sett. Inom verksamhetens skyddsavstånd (200 meter) till den planerade bostadsbebyggelsen finns publikytor, ytor för banunderhåll samt delar av tävlingsbanan, det vill säga inga ytor där hästar vistas annat än under mycket korta stunder. Med bakgrund av detta bedöms inte hästallergener från Solvalla utgöra någon risk för planer på bostadsbebyggelse. De störningar som kan uppstå i form av buller och bländande ljus bedöms vara acceptabla.

Farligt gods

Ulvsundavägen och Mälarbanan, väster och norr om planområdet, är transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholm rekommenderar i sin rapport "Riskhänsyn vid ny bebyggelse" (2000:01) följande vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transport av farligt gods;

- Inom 100 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering.
- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportled för farligt gods för att undvika risker förknippade med avåkning/urspårning och olyckor med petroleumprodukter.
- Längs vägar för farligt gods bör sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter inom 75 meter från väggkant undvikas. Motsvarande avstånd för järnväg är 50 meter från spårens mitt.
- Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.

Planförslaget innebär inte något avsteg från länsstyrelsens rekommendationer, då varken bostadskvarteren eller skolbyggnaden föreslås placeras på ett

avstånd som underskrider skyddsavstånden. Bostadsbebyggelse föreslås dock inom 100 meter från både järnväg och Ulvsundavägen.

Koloniområdet och Bällstaån fungerar i viss mån som barriärer som kan förhindra att eventuellt avåkande fordon från Ulvsundavägen och Mälarbanan når den föreslagna bebyggelsen. En brand eller explosion till följd av en olycka med farligt gods på Ulvsundavägen bedöms dock i viss mån kunna påverka bebyggelsen genom värmestrålning och tryckvåg. Sannolikheten för en sådan olycka bedöms dock vara mycket liten.

I det vidare planarbetet kommer en kompletterande riskanalys att genomföras för att studera vilka typer av farligt gods som transporteras på de aktuella sträckorna, i vilken omfattning transporter sker samt, i den mån det bedöms som rimligt, föreslå byggnadstekniska åtgärder.

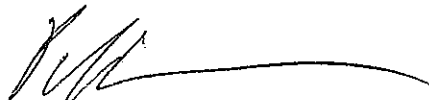
7:6 Luftkvalitet


Den främsta orsaken till luftföroreningar i och kring Annedal är vägtrafiken, främst på Ulvsundavägen. Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbunds prognoser bedöms planområdet inte vara utsatt för luftföroreningar som överstiger gällande miljökvalitetsnormer avseende kvävedioxid och inandningsbara partiklar PM10. Ulvsundavägen, som gränsar till området, har kvävedioxidhalter på 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (gränsvärde 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) och partikelhalter på 39-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (gränsvärde 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger någon risk att planförslaget medverkar till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken för kvävedioxid och partiklar överskrids i området.

8. MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av Daniel Larsson, Stadsbyggnadskontoret. Underlag och illustrationer avseende bebyggelse är framtagna av ovan nämnda arkitektkontor på uppdrag av ovan nämnda byggherrar. Underlag och illustrationer avseende utformning av park och offentliga ytor är framtagna av Bibbi Leine på Landskapslaget på uppdrag av Markkontoret.


Peter Jacobsson
Planchef


Daniel Larsson
planarkitekt



Strategiska avdelningen
Daniel Larsson
Tfn 08 508 28 298

2006-12-06
Samrådshandling

S-Dp 2006-08228-54

Förslag
Detaljplan för
Kv. Mattisborgen mm
inom stadsdelen Mariehäll
i Stockholm (Del av Annedal)
S-Dp 2006-08228-54

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör en planbeskrivning med illustrationsbilaga och denna genomförandebeskrivning.

ALLMÄNT

Ett förslag till detaljplan har upprättats för kv. Mattisborgen mm. Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av bostadskvarter, allmänna platser, park, gator och en skola inom kv. Mattisborgen mm i området Annedal i stadsdelen Mariehäll. Planen syftar vidare till att möjliggöra ändrad användning av en befintlig industri- och kontorsbyggnad samt nybyggnation av en idrottshall inom fastigheten Baltic 8.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Fastigheten Baltic 8 ägs av Bonré Bygg & Fastigheter AB och Byggnadsaktiebolaget Gunnar Lindell. All övrig mark inom planområdet ägs av staden.

Markanvisningar

De föreslagna bebyggelsekvarteren inom planområdet har markanvisats till Svenska Bostäder (för uppförande av 110 lgh), Borätt/Seniorgården (115 lgh), NCC (65 lgh), Folkhem (35 lgh), Viktor Hansson (30 lgh), Erik Wallin (30 lgh) samt Bonré (30 lgh).

Skola och idrottshall

Skolan avses byggas av SISAB och hyras ut till Bromma stadsdelsförvaltning. Planeringen av idrottshallen är inne i ett inledande skede varför frågor om byggherre, finansiering och upplåtelseform ännu inte är helt fastställda.

Ansvar

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och bygglovprövning. Planarbetet handläggs med normalt planförfarande. Byggherrarna svarar för och bekostar uppförandet av bebyggelsen och tomtmarkens anordnande. Markkontoret svarar för och bekostar anordnandet av allmän platsmark.

Avtal som erfordras för genomförandet

För detaljplanens genomförande erfordras att sedvanlig överenskommelse om exploatering tecknas mellan staden och exploatörerna. Överenskommelsen reglerar villkor för överlåtelse, fastighetsreglering, produktionsförutsättningar, fördelning av ansvar mm. Avtal mellan staden och ägarna till fastigheten Baltic 8 erfordras.

Huvudmannaskap

Stockholm stad är genom Marknämnden huvudman för utbyggnad av den allmänna platsmarken. Ansvaret för utbyggnad av de tekniska försörjningssystemen åvilar respektive leverantör. För ledningssamordning ansvarar Markkontoret. Den planerade stationära sopsugsanläggningen avses inrättas som en gemensamhetsanläggning och fungera med en samfällighetsförening som huvudman.

Gestaltningprogram

Ett kvalitetsprogram med riktlinjer för bebyggelsens gestaltning och utformning kommer att utarbetas under planarbetets gång. Programmet ska ingå som del av avtalet som staden tecknar med byggherrarna och ska vara till stöd för projektering, bygglovhantering, genomförande och förvaltning av området. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor mellan byggherrarna och mellan byggherrarna och staden.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Utställning detaljplan	kvartal 2, 2007
Beslut SBN	kvartal 3, 2007
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 4, 2007
Fastighetsbildning och bygglov	kvartal 1, 2008
Möjlig byggstart	kvartal 2, 2008
Möjlig första inflyttning i bostadskvarter	år 2009
Skolan färdig	år 2010

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplanen kan fattas utan bordläggning och överklagande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Markåtkomst**

Inom området finns idag ett antal arrendatorer som är uppsagda och kommer att lämna området.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) upphör att gälla för fastigheterna Baltic 6-9. Ny fastighetsplan erfordras ej.

Fastighetsbildning

Fastigheterna Baltic 6, 7 och 9 samt delar av Mariehäll 1:10 och Tappen 3 ombildas till sex byggnadskvarter för bostadsändamål samt ett för kvarter för skoländamål. Byggnadskvarteren kan komma att delas i flera fastigheter. Preliminärt avses kvarteren att delas in i nio fastigheter för bostadsändamål och en fastighet för skoländamål.

Delar av ovannämnda fastigheter övergår till allmän platsmark.

Gränserna för fastigheten Baltic 8 korrigeras till att omfatta industriverksamhet och idrottshall. Idrottshallen kan utgöra en egen fastighet men då behöver rätten till utfart över Baltic 8 säkerställas med servitut.

En ny fastighet för elnätstation skall bildas.

Genomförd fastighetsbildning (fastighetsreglering) enligt ovan är en förutsättning för bygglov.

Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheterna skall ingå i kommande gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning.

Inom de kvarter som delas i flera fastigheter skall erforderliga servitut och gemensamhetsanläggningar bildas för gårdsanläggningar och garage.

Rätt till allmän gångtrafik inom kvartersmark (x1) skall säkras med servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar

Befintliga ledningar i Annedalsvägen måste läggas om. De ekonomiska villkoren regleras i överenskommelse mellan ledningsägarna och staden.

Utbyggnad av gator och vägar

Utbyggnaden av Annedalsvägen behöver på grund av den erforderliga ledningsflytten göras tidigt i projektet.

Stationär sopsugsanläggning

Kvarteren kommer att anslutas till planerat stationärt sopsugssystem inom Annedal. Då kv. Mattisborgen kommer att byggas ut i ett tidigt skede i Annedals utveckling kommer det i det fortsatta planarbetet utredas om det är möjligt med rördragning till ett permanent läge på terminalanläggningen eller om tillfälliga lösningar måste sökas.

GENOMFÖRANDE

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området, dvs andra etapper av Annedal. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Innan byggherrarna tillträder sina tomter och byggstart ska marken saneras, grovterrasseras (exklusive bergschakt) samt erforderliga arbetsgator byggas ut. Troligen kommer de sju byggherrarna starta sin produktion mellan våren 2008 och våren 2009. Finplanering av gator och anläggandet av den centrala parken samt aktivitetsparken kommer att ske under 2009/2010.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas vid planläggningen. I markanvisningsavtalen har överenskommit att mark ska upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget av framtida tomträttsupplåtelser.

Stadens kostnader utgörs huvudsakligen av exploateringskostnader, vilket avser kostnader för utredning, projektering, sanering, omläggning av ledningar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt anläggning av gator och parkanläggningar.

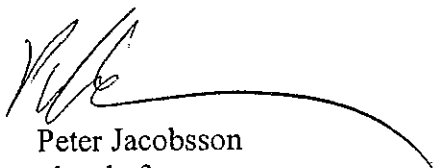
Annedal utgör ett samlat ekonomiskt projekt med såväl exploateringskostnader som inkomster om ca 300 Mkr. En knapp tredjedel av inkomsterna och en något större del av kostnaderna hänför sig till detta planområde. Förhoppningsvis ger hela projektet ett 0-resultat eller måttligt underskott.

Finansiering


Stadens kostnader för exploateringen finansieras via markkontorets investeringsbudget. Fördelning av kostnader för investeringar i vatten och avloppssystem regleras i avtal mellan Marknämnden och Stockholm Vatten. Sopsugsanläggningen avses finansieras gemensamt av alla byggherrar inom Annedal. Anslutningsavgifter för el och VA bekostas av staden.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Daniel Larsson på plansektionen, stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning, i samråd med Micael Johansson, lantmäterimyndigheten och Tomas Victorin, markkontoret.



Peter Jacobsson
planchef



Daniel Larsson
planarkitekt

