



**EXPLOATERINGS
KONTORET
TRAFIK
KONTORET**

GEMENSAMT TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2005-512-00553

Dnr T2006-512-02560

2007-01-02

Kontaktperson

Anna Haraldsson, Tomas Victorin
Ytterstad

Telefon: 08-508 271 27, 270 80

anna.haraldsson@mk.stockholm.se

Anna-Carin Mattsson

Tel 508 263 72

anna-carin.mattsson@tk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-01-25

Trafik- och renhållningsnämnden 2007-02-13

**Detaljplan för del av kv Linaberg m.m. inom stadsdelen Mariehäll i
Stockholm (del av Annedal). Remiss.**

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av kv Linaberg i stadsdelen Mariehäll S-Dp 2006-05951-54.

Krister Schultz

Magdalena Bosson

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Linaberg 11 som ägs av Skanska Mark och Exploatering AB, fastigheten Linaberg 20, ägd av Bolaget Drömfabriken i Bällsta AB som är ett bolag helägt av Skanska Mark och Exploatering AB samt del av fastigheten Mariehäll 1:10 som ägs av staden. Här föreslås ca 250 nya bostäder i bostadsrätt. Planområdet har införlivats i Annedalsområdet. Planen är den första för detta samlade projekt med sammanlagt ca 1.800 bostäder. Tidplanen anger första inflyttning under 2009.

Kontoren bedömer att utformningen av gator och bebyggelse närmast ån måste studeras vidare. Brofästet bör utformas som reservat. Erforderlig ledningsflyttning m.m. kan bli kostsam i förhållande till utfallet. Projektet påverkas också av ett befintligt företag i närliggande Baltic 8 och till detta sannolikt kopplade markföreningar.

I det blivande exploateringsavtalet kommer de ekonomiska frågorna rörande exploateringsbidrag m.m. från byggherren att behandlas. Genomförandebeslut för Annedalsprojektet kommer att tas upp i exploateringsnämnden under 1 kvartalet 2007 för att sedan beslutas i kommunfullmäktige.

Sophanteringen löses genom anslutningen till Annedals kommande sopsuganläggning.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av kv. Linaberg m.m. i stadsdelen Mariehäll för yttrande senast den 1 december 2006. Stadsbyggnadskontoret är medvetet om tidpunkten för nämndernas behandling av förslaget. Exploateringskontoret och trafik- och renhållningskontoret får i anledning av remissen anföra följande.

Planområdet utgör en del i utvecklingsområdet Annedal i Mariehäll. Det utgör den första etappen i exploateringen av Annedal. Planområdet med föreslagen bebyggelse är ca 26 000 kvm stort och används idag för verksamheter i mediebranschen – främst musik-, film- och tv-studios. Området omges i norr av Tappvägen, Bällstaån och Marabouparken i Sundbyberg, i öster av vacker industribebyggelse och ny bostadsbebyggelse som f n uppförs av Besqab, i söder av lägre lager- och kontorsbyggnader samt i väster av Tappvägen med den stora industrifastigheten Baltic 8 på andra sidan gatan.



Bild 1. Planområdet markerat på en bild över planerade och nyligen genomförda projekt i norra Mariehäll och delar av Sundbyberg.

Området omfattar fastigheten Linaberg 11 som ägs av Skanska Mark och Exploatering AB samt fastigheten Linaberg 20 ägd av Bolaget Drömfab-

riken i Bällsta AB, ett bolag helägt av Skanska Mark och Exploatering AB. Fastigheten Mariehäll 1:10 ägs av Staden. Gällande detaljplan är pl. 2345 från år 1942 som anger industriändamål och gatumark för aktuellt område.

I översiktsplanen är planområdet utpekad som verksamhetsområde men är en del av stadsutvecklingsområdet "Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda". Översiktsplanen anger blandad stadsstruktur, med bostäder och arbetsplatser.

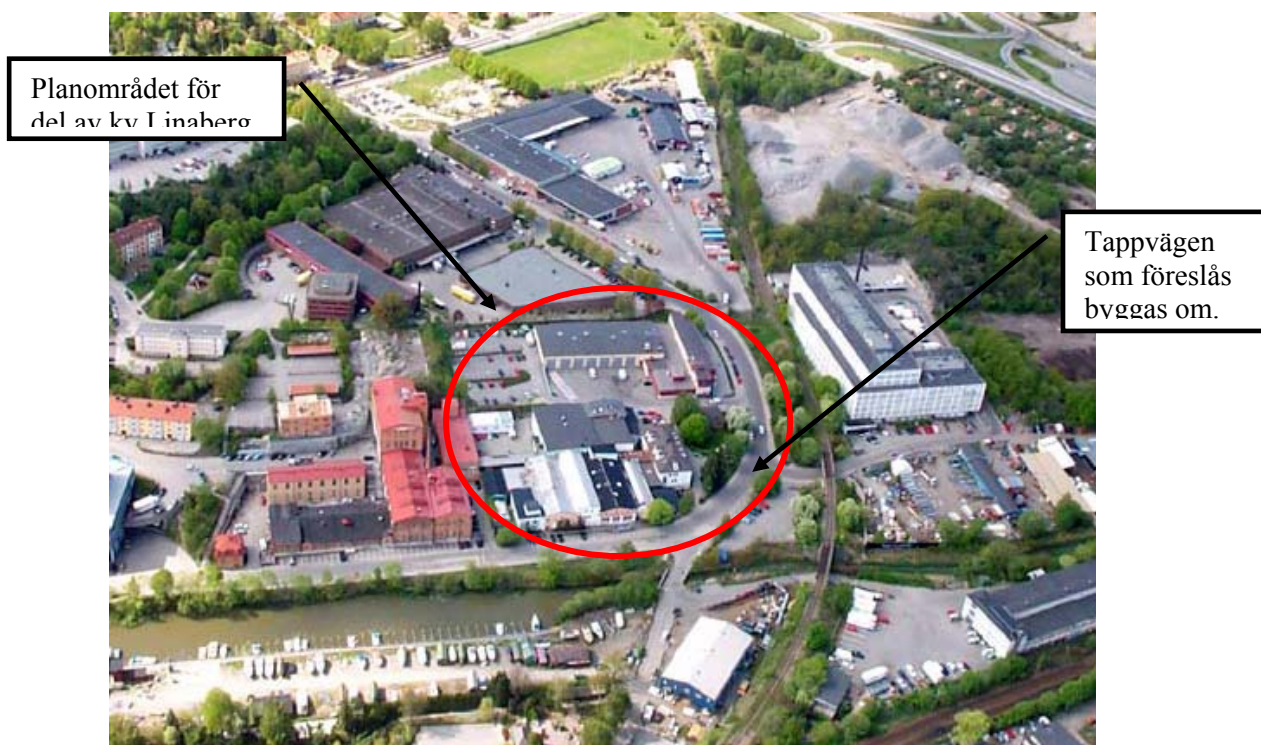


Bild 2. Vy över planområdet från norr. I förgrunden Bällstaån/Bällstaviken, till höger Baltic 8 och Annedalsområdet, till vänster vacker industribebyggelsen på fastigheten Linaberg 10.

Tidigare beslut

Programsamarbete för Annedal hölls våren/sommaren 2005. Programförslaget redovisade möjlighet för byggnation av 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.

Detaljplaneförslag

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av ca 250 nya lägenheter samt en integrerad förskola för 2-3 avdelningar. Planen syftar vidare till att möjliggöra en upprustning av Tappvägen som anpassning till framtida huvud- och lokalgatunät inom Annedal. Planförslaget omfattar totalt en yta om 2,6 ha varav 1,85 ha kvartersmark. Parkmark uppgår till 0,15 ha och gatumarken till ca 0,6 ha. Exploateringstalet inom kvartersmark är 1,4 i förslaget.

Planstrukturen är uppbyggd av sju bostadsgrupper om 35-40 lägenheter i varje grupp som grupperar sig kring en stor gemensam "park" på kvartersmark. De tre bostadsgrupperna mot Bällstaån är i sin grundform identiska

och består vardera av en 4-vånings lamelldel som är kopplad till ett 8-vånings punkthus. I bottenvåningen på ett av dessa hus föreslås förskolan inrymmas. De övriga fyra bostadgrupperna utgörs av mindre kvarter i 4 till 6 våningar mot omgivande gator och kvarter kompletterade med radhus mot en central gemensam gård. Huvudsakliga fasadmateriäl är tegel, trä och puts.

I planförslaget föreslås Tappvägen i kvarterets nordvästra hörna flyttas och rustas upp som anpassning till framtida huvud- och lokalgatunät inom Annedal. Bostadskvarteret trafikförsörjs via en ny kvartersgata med tillfart från Tappvägen. Parkeringsbehovet bedöms till 1,0 bilplatser per lägenhet varav merparten i garage med viss markparkering i anslutning till kvartersgatan.

Planområdet har goda vägförbindelser och ca 1 000 m till Sundbybergs centrum med pendeltåg och tunnelbana. Bussar på Bällstavägen går mot bl.a. Spånga, Sundbyberg och Alvik. Ett rikt serviceutbud finns i handelsområdet Bromma Center. Området är också en viktig länk i den koppling som eftersträvas mellan Annedal, övriga Mariehäll och Sundbyberg. I Annedal öppnas möjligheter för busstrafik. Det beror dock på SL om de förverkligas.

Topografin i området innebär en del svårigheter vad gäller tillgängligheten till vissa platser. Att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser med förslaget som utgångspunkt bedöms dock som genomförbart.

Planen avser endast redan ianspråktagen mark och bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer beräknas överskridas.

De väsentligaste miljöfrågorna bedöms vara buller och andra störningar från omkringliggande verksamheter, Bällstaåns vatten-, natur- och rekreationsvärden samt markföroreningar. Möjligen berörs planområdet av nyligen upptäckta markföroreningar som f n utreds på en grannfastighet.

I Annedalsprojektet ingår en upprustning av strandpromenaden längs Bällstaån och ändrad strandlinje samt breddning av ån för att skapa en öppen vattenyta. Kv Linaberg berörs av upprustningen av strandpromenaden utanför planområdet samt en viss fördjupning av Bällstaån.

Kontorens synpunkter

Planförslaget har upprättats efter det att byggherren förvärvat två industriomter med avsikt att riva dessa och uppföra bostäder. Därvid fordras relativt hög exploatering för att omvandling till bostäder ska bli ekonomiskt genomförbar.

Förslaget innebär att Tappvägen flyttas. Den nuvarande kurvan införlivas med kvartersmarken och bebyggs. I och med upprättningen måste delar av den tekniska försörjningen flyttas och placeras i den nya sträckningen av Tappvägen. Flytten av ledningar projekteras som en del av den samlade Annedalsutbyggnaden. Ledningsflytten är kostsam. Totalkostnaden som f n utreds bedöms kunna bli högre än försäljningsvärdet av den mark staden överlåter. Fördelningen av kostnader - på resp exploatör, ledningsägare och ev staden - är ännu ej klarlagd.

Ett motiv för uträtningen av vägen är också planerna på en framtida bilförbindelse mot Sundbyberg och Alléns viadukt över järnvägen som här redovisas med byggrätt för ett brofäste över halva ån. Den föreslagna broförbindelsen mot Allén skulle underlätta kommunikationerna mellan Annedal och de närbelägna delarna av Sundbyberg. Kostnaden för en ny broförbindelse har inte utretts men kan bedömas till storleksordningen 40 – 60 mnkr.

En broförbindelse kan medföra ökad trafik t.ex. från Ursviksvägen till Ulvsundavägen på Tappvägen. Förväntade trafikmängder beror i hög grad på gatans utformning. Slutlig utformning av en sådan bro/gata på Sundbybergsidan kan inte beslutas på grund av osäkerheten om utbyggnaden av Västeråsbanan till fyrsparighet helt/delvis i tunnel eller i ytan och om Alléns viadukt kommer att bevaras. Byggrätten för brofästet – som också innefattar skyldighet för staden att utbygga bron när så påfordras – måste i planen ersättas av ett reservat för ev framtida bro.

Den befintliga Löfströmsbron blir kvar till vidare nyttjande av verksamheter i Sundbyberg (smedja, flyttfirma, båtuppläggning) som inte nås från Sundbybergs gatunät.

Planförslaget behöver utvecklas i denna del. Man bör pröva om Tappvägen kan bevaras i nuvarande läge till vidare bebyggelsen anpassas till dagens fastighetsgräns. Om ny bro och väg mot Allén i framtiden byggs kan detta område t.ex. då utläggas som park eller utläggas som utrymme på kvartersmark. Ett ytterligare punkthus eventuellt kan möjligen i så fall byggas omedelbart öster om det visade brofästet.

Planförslaget lägger ut tre åttavåningshus mot åstranden och promenaden. Därvid föreslås också Europafilms gamla fasader mot ån rivas vilket förorsakat invändningar från bl.a. stadsmuseet och skönhetsrådet. Kontoren menar att det är angeläget att utveckla parkmiljön längs stranden och dennas möte med bebyggelsen.

Områdets sophämtning löses genom att det ska anslutas till den planerade sopsugsanläggningen i Annedal.

Ekonomiska konsekvenser

Det är svårt att nu bedöma planens ekonomiska utfall för staden. Exploateringskontoret avser återkomma till exploateringsnämnden med förslag till överenskommelser med ledningsägare, staden samt exploitören. Kostnaden för ledningsflytt inom Mariehäll 1:10 bör bäras av exploitören.

En förutsättning för utbyggnad i kv Linaberg är att överenskommelse kan nås – i första hand om avflyttning - med ett företag i grannfastigheten Baltic 8 som i dag kräver ett skyddsavstånd på 200 m till nya bostäder. Markföröreningar som synes förknippat med dettas verksamhet måste hanteras. En förutsättning är också att stadens planerade bullerplank längs järnvägen förlängs österut på exploitörens bekostnad.

Slutligen innebär Annedalsprojektet också stora kostnader - för parker, gator, upprustning och breddning av ån m.m. En förutsättning för att planen kan föras till fastställelse är att överenskommelse med exploatören kan nås om ett rättvist bidrag till stadens kostnader i dessa avseenden.

Då Linaberg byggs i ett tidigt skede i Annedals utbyggnad kommer det att utredas om det är möjligt att dra rör till permanent läge för sopsugens terminal eller om tillfälliga lösningar måste sökas. Sopsugsanläggningen finansieras gemensamt av alla byggherrar inom Annedal i en blivande gemensamhetsanläggning.

Ett genomförandebeslut avseende Annedals utbyggnad kommer att tas upp under kv 1 2007 där de ekonomiska förutsättningarna avses beskrivas mer ingående. Ett förslag till exploateringsavtal med markägarna i Linaberg kommer att underställas exploateringsnämnden innan detaljplanen antages.

Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den kommer antagas under det andra kvartalet år 2007. Byggstart är beräknad till det fjärde kvartalet. Möjlig första inflyttning är beräknad år 2009.

Kontorens förslag

Kontoren tycker att tillskottet av bostäder inom kv Linaberg är mycket värdefullt. Förslaget behöver enligt kontoren, i vissa delar, bearbetas och utvecklas. Utformningen av gator och bebyggelse närmast ån bör studeras vidare. Brofästet måste utformas som ett reservat, inte som en byggrätt för bro. Det bör vidare prövas om det är möjligt att bevara Tappvägen i sitt nuvarande läge och att bebyggelsen istället anpassas till dagens fastighetsgräns.

SLUT