



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-10-22

Handläggare: Stefan Eriksson
Region Innerstaden
Markbyrån
Tel: 508 270 01
e-mail: stefan.eriksson@gfk.stockholm.se

2002-09-05

Dnr: 02-511-757

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Program för planering av området Hjorthagen- Värtahamnen-
Frihamnen- Louden inom stadsdelarna Ladugårdsgärdet och
Hjorthagen. Remiss av programförslag**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för planering av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen- Louden.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt Förslag till program för planeringen av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen för svar senast den 1 oktober.

Programmet sträcker sig från Louden i sydost till Husarviksområdet i norr och berör därmed såväl infrastrukturella frågor såsom hamn, järnväg och Norra Länken / Österleden som utbyggnadstankar avseende bostäder och kontor på f.d. hamn- och industrimark. Området gränsar till nationalstadsparken och bedöms kunna inrymma ca 10 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser, samtidigt som befintlig verksamhet i form av bl a hamnverksamhet, energiproduktion ska kunna finnas kvar. Oljedepån i Louden antas på sikt avvecklas. Så länge den finns kvar medför den farliga transporter.

Bebyggelsen planeras på redan exploaterad mark, vilket bedöms vara miljömässigt riktigt samtidigt som det medför stora kostnader avseende bl.a. förorenad mark.

Bilaga 1: Utdrag ur programförslag; Sammanfattning samt kvartersstruktur

Utbyggnad av området bedöms ske under en 20-årsperiod, där de två första områdena är Södra Värtahamnen och del av Gasverksområdet / Storängskroken.

Genomförande av den föreslagna bebyggelsen medför att flera av stadens arrendatorer behöver sägas upp. Inom Storängskroken har så redan skett för att möjliggöra marksanering.

Fullt utbyggt enligt ovan bedöms ca 60 000 nya kollektivtrafikresor och biltrafikrörelser alstras varje dygn. En förutsättning för att området ska kunna byggas ut i sin helhet är att nya kollektivtrafikförbindelser tillsammans med Norra Länken med en första del av Österleden fram till Frihamnen tillskapas.

Förslag till program för planering av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen- Louddden har tagits fram av stadsbyggnadskontoret gemensamt med gatu- och fastighetskontoret. Kontoret står därför bakom programmet och anser att det väl belyser frågorna om möjlig exploatering och utbyggnadstakt. Arbetet har fortskridit sedan programmet skrevs i november 2001 och ny information har framkommit.

- Kollektivtrafik till såväl Gasverksområdet som Södra Värtahamnen bör byggas ut successivt för att tillförsäkra att boende och besökare får ett resemonster som i så stor omfattning som möjligt baseras på kollektivt resande.
- Placering för kompletterande skolbebyggelse bör klargöras tidigt
- Kommersiella lokaler i bottenvåningarna bör planeras till de centrala stråken samt i övriga fall där så är möjligt.
- Det kringliggande gatunätet bedöms inte klara den planerade utbyggnaden utan förstärkning och ombyggnad av bl.a.: Tegeluddsviadukten, bron över Värtabanan i Fiskarängsvägen, förbindelse mellan Midskogsgränd och Storängskroken.
- Gång- och cykelstråk mellan programområdet och innerstaden samt kringliggande områden tydliggörs och byggs ut.
- Norra Länkens anslutning till hamnområdet och Hjorthagen studeras i ny lösning för att ge ökad kapacitet, om möjligt inom arbetsplanens ram.
- Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse bör lösas på kvartersmark, för bostäder med parkeringstal motsvarande det faktiska bilinnehavet
- Mötet med Nationalstadsparken och ekologiska / visuella kopplingar bör studeras vidare.
- Området ska planeras så att det blir tillgängligt för alla, oavsett funktionshinder
- Markförhållanden såsom dålig grund, markföroreningar och grundvatten samt lösning avseende dagvatten bör påverka planens slutliga utformning

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt Förslag till program för planeringen av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen- Louddden (SBK Dnr 1999-08607-53) se sammanfattning i bilaga 1. Remissen ska besvaras senast den 1 oktober.

Programområdet är i stadens översiktsplan utmärkt som två stycken intilliggande utvecklingsområden; Gasverksområdet/Storängskroken och Hamnområdet, vilka nu behandlas i ett sammanhang. Förslaget är framtaget av stadsbyggnadskontoret i nära samarbetet med gatu- och fastighetskontoret. Förslaget till program har tidigare presenterats för gatu- och fastighetsnämnden 2002-05-07 varför det inte bifogas som bilaga i sin helhet denna gång (kan nås via www.sbk.stockholm.se).

Utbyggnad av programområdet påverkas av och berör en stor mängd anläggningar för infrastruktur och det är flera stora frågor som måste lösas innan hela området kan vara utbyggt; hamnfrågan i Stockholmsregionen, Norra Länkens anslutningar, långsiktig lösning avseende energi och gasproduktion, förstärkning av befintlig gatustruktur m.m.

Kortfattad beskrivning av programområdet

Hjorthagen

Hjorthagsberget med ca 2000 boende är kringskuret av barriärer i form av järnväg, trafikleder, inhägnade industriområden och områdets topografi.

Gasverksområdet i nordväst och Värtaverket i söder är två av de industriområden som omger Hjorthagsberget. Gasverksområdet och Värtaverket har funnits i området sedan sekelskiftet med viktiga anläggningar för Stockholms energiförsörjning. Skyddszoner kring gasklockor, gasverk, kraftledning, ställverk och järnvägsområde för gasoltransport täcker idag i stort sett hela Gasverksområdet och del av Hjorthagsberget. Husarviken och Värtabanan utgör barriärer mot Nationalstadsparken.

Söder om Gasverksområdet närmast Värtabanan ligger Storängskroken med enklare industribebyggelse.

Värtahamnen

Värtahamnen består av två olika delar med olika karaktär. Norra Värtahamnen inrymmer och hanterar bränslen för energiproduktionen medan Södra Värtahamnen är på gång att utvecklas till ett område med större inslag av kontor och renare produktion med verksamhet inom bl.a. IT och media. Området är avskuret från Gärdet av Södra Hamnvägen, Värtabanan och stora höjdskillnader.

Frihamnen

Frihamnen inrymmer bl.a. terminal och färjetrafik till Baltikum samt områden och kajer för bulk-, gods- och containerhantering. Den inre delen av Frihamnen ingår i Österledsreservatet.

Loudden

Oljehamnen vid Loudden har funnits sedan 1920-talet. Loudden inrymmer anläggningar såväl under som ovan jord för lagring av olja och andra petroleumprodukter. Louddens verksamhet genererar farliga transporter på Tegelluddsvägen och Valhallavägen.

Infrastruktur

Värtabanan som ansluter till hamnen och österut via färjor Lidingövägen från Lidingöbron till Valhallavägen
Reservat för Norra Länken och Österleden.

Tidigare beslut i GFN

Övergripande beslut

- 2002-05-07 Program för Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen- Loudden
Redovisning av nu remitterat program, med samtidigt beslut om att förbereda markanvisningar inom Gasverksområdet och Södra Värtahamnen.

- 2002-06-11 Norra Länken
Avtal med Vägverket avseende bl.a. finansiering av Norra Länken inklusive anslutning till hamnen.

Beslut rörande delar av programområdet

- 2000-12-12 Hamnavtal
Beslut om vilken mark som ska bli möjligt att exploatera och vilken mark som långsiktigt skall användas för hamnverksamhet.
- 2001-04-03 Principöverenskommelse Birka - GFN
Beslut i GFN att arbeta för att bl.a. flytta gaslagret och ställverk och gräva ner kraftledningen och därmed möjliggöra exploatering på Gasverksområdet. Skall följas upp med avtal avseende tid och finansiering mm.
- 2001-05-21 (KF) Köpeavtal Riga 2
Beslut om försäljning av den obebyggda fastigheten Riga 2 till KB Positionen 2 som ett första steg i omvandlingen av Södra Värtahamnen.
- 2002-02-18 (KF) Försäljning Ladugårdsgärdet 1:48 (Fordfabriken)
Beslut om försäljning av Fordfabriken till AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean, att nyttjas av OM – stockholmsbörsen, med samtidig markanvisning för intilliggande område.
- 2002-03-19 Samarbetsavtal Södra Värtahamnen
Beslut om samarbetsavtal med Position Stockholm AB inklusive tidig markreservation avseende kvarteren Reval, Stralsund och Pireus.

Programförslag

Syfte

Syftet med programförslaget är att visa en möjlig struktur för programområdet och en möjlig exploatering och utbyggnadstakt / tidplan. Det övergripande målet har varit att etablera en stadsbebyggelse som med blandade funktioner ger förutsättningar för stadsliv och stadsmiljö av hög kvalitet. Med programmet tydliggörs hur områdena kan ingå i ett sammanhang samtidigt som olika konflikter belyses.

Plan- och markägoförhållanden

Stora delar av programområdet, t ex Frihamnen och Gasverksområdet, är idag icke planlagda medan Södra Värtahamnen är planlagd för industriell verksamhet med hög exploatering och Loudden för hamnändamål med oljehantering. Merparten av den mark som kan bli föremål för exploatering ägs av staden.

Befintliga verksamheter

Inom programområdet finns flera tunga verksamheter som inte alltid är förenliga med ny bebyggelse. Bostadsbebyggelse är särskilt svårt att kombinera med störande verksamhet. Viktiga verksamheter som antas finnas kvar är:

- hamnverksamhet utvecklad mot kombinerad gods- och passagerartrafik samt kryssningsfartyg,
- gasproduktion för stadsgas inom gasverksområdet till dess naturgas kommer,
- Värtaverket och värmepumpanläggning,
- Norra Värtahamnen med utvecklad hantering av energiprodukter, samt
- Värtabanan för tågförbindelse till hamnen och österut.

Oljedepån i Loudden antas på sikt avvecklas. Så länge den finns kvar medför den farliga transporter.

Inom Storängskroken finns arrenden med kort upplåtelseid vilka sagts upp för att möjliggöra sanering av mark inför kommande exploatering. I Södra Värtahamnen finns en handfull arrenden som har / har haft långa upplåtelseid, där merparten förutsägs sägas upp för att möjliggöra ny bebyggelse enligt programmet.

Exploatering

Stadsbyggnadskontorets exploateringsstudie visar att hela området kan inrymma ca 10 000 nya bostäder samt ca 30 000 nya arbetsplatser. Studierna baseras på kvartersstruktur enligt bilaga 1, samt en genomsnittlig hushöjd om ca 21 meter (7 våningar). Bostadsbebyggelsen planeras i första hand till Gasverksområdet /Storängskroken (ca 5 000, varav ca 3 000 i en första etapp) samt till Loudden/Containerhamnen (ca 5 000). Utöver detta är det tänkt att pröva bostadsbebyggelse i Södra Värtahamnen samt på ställverkstomten i Hjorthagen. Den kommersiella bebyggelsen är i första hand tänkt att inrymmas i de delar av hamnområdet som blir tillgängliga för exploatering, intill Lidingöbron, mellan Värtabanan och Värtaverket samt Storängskrokens södra delar närmast Värtabanan.

Service och kommunikationer

Dagens kollektivtrafiknät består av tunnelbana till Ropsten och Gärdet samt ett antal busslinjer, vilket ger ett acceptabelt gångavstånd till kollektivtrafik från stora delar av området. En exploatering enligt programmet antas alstra ca 60 000 kollektivtrafikresor per dygn, vilket ger underlag för nya busslinjer och även ny spårbunden trafik vid full utbyggnad.

Inom området kommer såväl kommersiell- som social service (skola och daghem) att behövas. Bottenvåningarna bör i lägen där så är möjligt inrymma butiker och annan verksamhet som vänder sig utåt och bidrar till en levande stad.

Trafik, parkering mm

Programområdet inrymmer Lidingövägen och reservat för Norra Länken och en ev Österled, trafikläggningar som är av regional betydelse. Den nya bebyggelsen antas alstra ca 60 000 nya biltrafikrörelser per dygn, vilket förutsätter en utbyggnad av befintligt vägnät som redan idag har hög belastning. Norra Länken inklusive en första del av Österleden fram till Frihamnen är en förutsättning för att bygga ut området i sin helhet.

Utbyggnaden av de första områdena, Södra Värtahamnen och västra delen av Gasverksområdet/Storängskroken, kan klaras med förbättringar av kapaciteten vid Tegelluddsviadukten respektive en ny gata från Storängskroken till Midskogsgränd (norr om Värtabanan). Kompletterande åtgärder kommer även att behövas för att få Lidingövägen att klara trafiken innan Norra Länken och en Frihamnsanslutning av Ringen är färdigbyggda. Även Södra Hamnvägen är en trång zon som kan behöva ökad kapacitet, vilken begränsas av Värtabanan och befintlig bebyggelse.

Gång- och cykelstråk mellan programområdet och innerstaden samt kringliggande områden behöver tydliggöras och byggas ut.

Parkeringen antas lösas inom kvartersmark samt kompletterande gatuparkering. Inom Södra Värtahamnen bedöms parkering även kunna ske i underjordiskt berggarage. Detaljstudier sker i samband med fortsatt detaljplanearbete för respektive delområde.

Grönstruktur och det offentliga rummet

Programområdet gränsar mot Nationalstadsparken och vattenområden – Lilla Värtan och Husarviken – vilka tillför stora kvalitéer för området. En landskapsanalys för området framför vikten av att planera en bebyggelse som tydliggör och värnar de kulturhistoriska, landskapsbildsmässiga och ekologiska sambanden med omgivande landskap, befintliga dalstråk och höjder. Hamnområdena saknar i stort sett grönstruktur.

I det fortsatta detaljplanearbetet för respektive delområde kommer gaturummen, platser, parker och gårdar lyftas fram och studeras för att tillförsäkra att friytor även tillskapas i närmiljön.

Miljökonsekvenser

En översiktlig miljöbedömning har gjorts för programområdet. I stort är en utbyggnad enligt programmet positiv jämfört med nollalternativet genom att exploatering sker på redan ianspråktagen mark, förorenade markområden saneras och förbättrade stråk ordnas till naturområden och vatten.

Befintliga verksamheter i form av energiproduktion, hamnverksamhet och infrastruktur för bil och järnväg innebär behov av skyddsavstånd och särskilda krav på bebyggelse för att klara risk- och bullerproblematik.

Säkerhet och risk

Bostadsbebyggelse inom Gasverksområdet förutsätter att gasklockor ersätts av nytt gaslager, att gasoltransporter till spaltgasverket ej går via Storängskroken och att kraftledningen förläggs i tunnel. Trafiken från Loudden svarar för merparten av de farliga transporter som sker från hamnen. Så länge befintliga verksamheter finns kvar på Loudden påverkar detta möjligheten att bebygga hamnområdet.

Markföroreningar

Bebyggelse enligt förslag till program innebär att verksamheter som kan orsaka markföroreningar avvecklas och att sanering sker av förorenade områden. Spridningen av föroreningar via mark och vatten minskar vilket medför att kvaliteten på yt- och grundvatten bedöms förbättras på sikt.

Buller och luftföroreningar

Buller och luftföroreningar från transporter och hamnverksamhet försvårar för bebyggelse av bostäder och lugn parkmiljö i bl.a. Södra Värtahamnen. Riktvärden för god ljudmiljö inomhus kan förhoppningsvis klaras genom byggtekniska åtgärder.

Innan Norra Länken har byggts kommer den första bostadsbebyggelsen i Storängskroken vara utsatt för omfattande och störande trafik. Bostäderna måste planeras med hänsyn till trafikbuller.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av programområdet kommer att kräva stora investeringar i form av utbyggnad av parker och gator, flytt av ledningar och stora tekniska anläggningar, iordningställande av mark i form av marksanering, evakuering och rivning. Den totala budgeten som anges i programmet bedöms uppgå till ca 7 miljarder kronor fördelat på;

Gasverksområdet etapp I	1,2 mdkr
Gasverksområdet etapp II	1,2 mdkr
Hjorthagen, övrigt	0,2 mdkr

Frihamnen	0,8 mdkr
Södra Värtahamnen	0,4 mdkr
Loudden	1,6 mdkr
Containerhamnen	0,7 mdkr
Övrigt	1,0 mdkr

Intäkterna i form av köpeskillingar och tomträttsavgälder bedöms ligga i nivå med kostnaderna i dagens marknadsläge och med antagandet att ca 1/3 av bostäderna upplåtes med tomträtt. Ökad andel tomträtt medför försämrat ekonomiskt utfall. Vid full utbyggnad enligt programmet bedöms driftkostnaderna för gatu- och fastighetsnämnden respektive Östermalms stadsdelsnämnd öka med 25 miljoner kronor per år för vardera nämnd. Uppgifterna är till stora delar baserade på nyckeltal och behäftade med stor osäkerhet.

Preliminär tidplan och tidiga genomförandeåtgärder

En översiktlig tidplan har tagits fram för programområdet som sträcker sig över en 20-årsperiod och ett flertal detaljplaner kommer att tas fram för olika delar av programområdet, se bilaga 1.

De två områden som ligger närmast i tiden för planering är första etappen av Gasverksområdet / Storängskroken, där en detaljplan bedöms kunna vara klar hösten 2004 och för de första delarna av Södra Värtahamnen kring årsskiftet 2003/04.

Frihamnen Beroende på om ägaren av Fordfabriken har för avsikt att utnyttja markanvisningen eller ej kan även mindre del av Frihamnen intill Fordfabriken vara aktuellt för snar detaljplaneläggning.

Södra Värtahamnen Parallella uppdrag påbörjas för området under augusti månad för Södra Värtahamnen. Sanering av oljeföroreningar pågår under juli-okt 2002 av Pool Transport AB f.d. arrendator i området (oljecisterner).

Gasverksområdet Fortum-avtalet med flytt av gaslager och kraftledning ger förutsättningar för fortsatt exploatering. Parallellt med framtagandet av detaljplaner påbörjas en tidig evakuering och marksanering.

Teknisk infrastruktur och trafik förprojekteras inför lagakraftvunnen detaljplan. Vissa större anläggningsarbeten föregår byggandet av kvarter som en del av sanering och ledningsflytt. Samtidigt som byggherrarna färdigställer bostäderna anläggs även parker, gator och offentliga platser.

De närmaste beslutstillfällen för gatu- och fastighetsnämnden bedöms bli:

- Markanvisning Gasverksområdet , dec 2002
- Redovisning parallella uppdrag Södra Värtahamnen, dec 2002
- Markanvisning Södra Värtahamnen, årsskiftet 2002/03
- Avtal Fortum – GFN avseende flytt av energianläggningar, årsskiftet 2002/03
- Delgenomförandebeslut rivning, sanering och förprojektering av infrastruktur, årsskiftet 2002/03

Kontorets synpunkter och förslag

Förslag till program för planering av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen- Loudden har tagits fram av stadsbyggnadskontoret gemensamt med gatu- och fastighetskontoret. Kontoret står därför bakom programmet och anser att det väl belyser

frågorna om möjlig exploatering och utbyggnadstakt. Arbetet har fortskridit sedan programmet skrevs i november 2001 och ny information har framkommit.

Eftersom programmet omfattar ett stort område i ett tidigt skede så finns det många frågor som återstår att lösa i samband med den fortsatta detaljplaneringen. Nedan koncentreras synpunkterna på de båda områden som ligger först i tid – Gasverksområdet och Södra Värtahamnen – samt de viktiga infrastrukturfrågorna. Redan i tidigt skede bör även vissa genomförandefrågor beaktas eftersom en snabb tidplan även innebär att vissa investeringar och ställningstaganden måste tas innan färdig detaljplan finns. Med anledning av detta vill kontoret lyfta fram nedanstående frågor i remissvaret.

Service och kommunikationer

Kollektivtrafik till såväl Gasverksområdet som Södra Värtahamnen bör byggas ut successivt för att tillförsäkra att boende och besökare får ett resemonter som i så stor omfattning som möjligt baseras på kollektivt resande. Spårbunden trafik bedöms vara möjlig i ett senare skede och får inte byggas bort. Sjöbunden kollektivtrafik är intressant att pröva som ett komplement till övrig kollektivtrafik, om fortsatt intresse finns hos näringslivet i området. Försökstrafik pågår till Södra Värtahamnen.

Kontoret ser det som väsentligt att relativt tidigt klargöra lämplig placering för kompletterande skolbebyggelse för Hjorthagen – Gasverksområdet. Planering av daghem, specialbostäder och kommersiell service bedöms på sedvanligt sätt kunna hanteras i samband med den kommande detaljplaneringen. Kommersiella lokaler i bottenvåningarna bör planeras till de centrala stråken samt i övriga fall där så är möjligt.

Trafik, parkering mm

Kompletterande trafikprognoser är på gång, där utöver den nya bebyggelsen i aktuellt programområde även den planerade bebyggelsen i NV Kungsholmen, Norra Station och Sundbyberg / Solna ska beaktas. Den förväntade kraftiga ökningen av trafikbelastningen i området gör att det är av synnerlig vikt att Norra Länken kommer till stånd så snart som möjligt och att sträckning och anslutningar till Österleden på den aktuella delen klarläggs på ett tidigt stadium.

Det kringliggande gatunätet bedöms inte klara den planerade utbyggnaden utan följande förstärkning och ombyggnad:

- ? Bron över Värtabanan i Fiskarängsvägen har begränsning i 8 tons axeltryck och bör ersättas med ny bro.
- ? Midskogsgränd och Storängskroken sammanbinds med en ny väg.
- ? Gasverksvägen bör om möjligt kompletteras med gångbana på södra sidan.
- ? Norra Länkens anslutning till hamnområdet och Hjorthagen studeras i ny lösning för att ge ökad kapacitet, om möjligt inom arbetsplanens ram.
- ? Lidingövägens korsningar studeras.
- ? Tegeluddsviadukten bör förstärkas eller ersättas och Södra Hamnvägen utredas. En möjlig lösning är att låta Södra Hamnvägen passera under Tegeluddsviadukten på samma nivå som Värtabanan.

Gång- och cykelstråk mellan programområdet och innerstaden samt kringliggande områden tydliggörs och byggs ut. Speciellt viktigt är förbindelsen Hjorthagen – Gasverksområdet och Fisksjöäng över Husarviken och förbindelsen mellan Södra Värtahamnen och Gärdet.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse bör lösas på kvartermark. För bostadsbebyggelsen bör parkeringstal motsvarande det faktiska bilinnehavet i innerstaden eftersträvas, dvs ca 0,75 platser per lägenhet. Parkeringstalet för den kommersiella bebyggelsen bör utredas närmare i samråd med kommande byggherrar.

Berggarage kan bli aktuellt för att täcka delar av parkeringsbehovet i såväl Gasverksområdet som Södra Värtahamnen.

Grönstruktur och det offentliga rummet

Frågor som särskilt bör uppmärksammas i det fortsatta detaljplanearbetet är:

- Mötet mellan ny bebyggelse i Gasverksområdet och Husarviksstranden / Nationalstadsparken
- Ekologiska och visuella kopplingar mellan Hjorthagen och Fisksjöängsområdet
- Behov och utformning av ny park i Södra Värtahamnen

Det offentliga rummet bör utformas i storlek och ytskikt så att en effektiv drift med klara skötselgränser blir möjlig.

Tillgänglighet

Området ska planeras så att det blir tillgängligt för alla, oavsett funktionshinder. De första områdena som är aktuella för planering – Gasverksområdet och Södra Värtahamnen – har en topografi som inte är problematisk vad gäller tillgänglighet. Däremot finns målpunkter utanför dessa områden som är mer problematiska. Med de nivåskillnader som finns från Södra Värtahamnen till Gärdet och från Gasverksområdet till Hjorthagsberget bör möjligheten att ta upp nivåskillnaden med hiss övervägas.

Kontoret anser vidare att dragningar för handikappråden (GFN, SBN och Östermalms SDN) i den fortsatta planeringen bör samordnas med en gemensam beredningsgrupp på motsvarande sätt som för Hammarby Sjöstad, med två ledamöter per ordinarie råd. Till ledamöterna förutsätts utgå dagarvode för deltagande i möte etc.

Tekniska förutsättningar, ledningar mm

De områden som nu planeras har till stor del dålig grund och problem med markföroreningar och ytligt grundvatten. För Gasverksområdet, som är det mest komplexa området bearbetas kompletterande utredningar avseende geoteknik och markföroreningar. Dessa förutsättningar kan jämte befintliga tekniska anläggningar komma att påverka den föreslagna strukturen och höjdsättningen i programmet för att få en tekniskt, ekonomiskt och miljömässigt optimal planering.

Den nya dagvattenpolicyn kommer att vara styrande för planeringen, bl.a. vad gäller höjdsättning. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Kontoret anser att dagvattenproblematiken har arbetats in på ett bra sätt i den fysiska planeringen av Gasverksområdet i ett nära samarbete mellan stadsbyggnadskontoret, Stockholm Vatten och gatu- och fastighetskontoret. Samarbetet bör kunna fungera som en förebild för resten av programområdet.

En förstudie till ledningsinventering har genomförts som visar på ett stort behov av nya tekniska anläggningar; elnätstationer (20-30 st), pumpanläggningar, telestationer (3-4 st) m fl anläggningar. Det är viktigt att detta fångas in i ett tidigt skede i områdets planering.

Genomförandefrågor kopplat till tidplan och detaljplanering

Genomförandefrågorna bör vara med tidigt i den fysiska detaljplaneringen av projekt av den karaktär som i programmet. Grundförstärkning, sanering och ledningsdragning är genomförandefrågor som till stor del blir styrande även för den kommande detaljplanen.

Kontoret tycker att det är positivt att arbetet med planeringen för Gasverksområdet sker i dialog med ledningsbolagen avseende ledningsflytt och planering av nya stråk för ledningar och andra tekniska förutsättningar. Detta samarbete bör utvidgas till att omfatta hela programområdet.

Tidplanen som finns med i förslag till program (bilaga 1) är snäv. En förutsättning för att byggstart för bostäderna i Gasverksområdet ska kunna ske i nära anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft är att gatu- och fastighetskontoret redan innan detaljplanen är klar har hanterat de markföröreningar som finns i området. Detta förutsätter i sin tur evakuering, rivning av befintlig bebyggelse samt flytt av de huvudgasledningar som går genom området. Gasledningarnas nya placering blir en viktig planeringsförutsättning för gatustrukturen. Nära koppling finns dessutom mellan sanering och grundförstärkning för området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

SLUT