



Kjell Engvall  
Ytterstad  
Telefon: [Nr]  
[kjell.engvall@expl.stockholm.se](mailto:kjell.engvall@expl.stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2008-06-12

## **Program för stadsutveckling för Bromstens industriområde. Remiss samt ändrad markanvisning. Inriktningsbeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Bromstens industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetena för området (inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden godkänner förutsättningarna för ändrad markanvisning till Bromstensstadens Exploaterings AB.
3. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss av program för stadsutveckling för Bromstens industriområde.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för stadsutveckling för Bromstens industriområde. Remissen ska besvaras senast 2008-06-09. Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2003-06-12 att anvisa stadens exploateringsbara mark för bostäder inom området till HSB, som enligt avtals-



villkoren skulle få tomträttsupplåtelse för den anvisade marken. Stadsbyggnadskontoret påbörjade programarbetet år 2006. Programförslaget innehåller totalt uppemot 1100 lägenheter varav ca 40 utgör radhus. Längs järnvägen föreslås en modern industriby och ett område för idrottsändamål. I förslaget redovisas även ett område för skoländamål samt 9 nya förskoleavdelningar.

Programförslaget innebär omfattande om- och utbyggnad av ny infrastruktur som, på grund av extremt svåra grundläggningsförhållanden, kräver stora ekonomiska åtaganden för staden. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till ca 375 mnkr, medan investeringsinkomsterna, främst inkomster från försäljning av stadens markinnehav - som beräknas rymma uppemot 400 lägenheter och 40 radhus - samt exploateringsbidrag från privata markägare uppskattas till ca 260 mnkr. Intäkterna från tomträttsavgälder beräknas till ca 300 000 kronor per år. Investeringsanalysen av kommande utgifter och inkomster i löpande prisnivå, ger ett negativt nettonuvärde om 119 mnkr eller 98 tkr/ekvivalent lägenhet.

Kontoret har inlett överläggningar med byggherren för att ändra upplåtelseformen från tomträtt till äganderätt i avsikt att få rimlig ”balans” i exploateringskalkylen. Kontoret avser återkomma till nämnden för beslut i denna fråga under hösten. Inför markanvisningen till HSB år 2003 upprättades skisser på 550-600 lägenheter inom området. Under programarbetet har antalet lägenheter i förslaget ökat till uppemot 1100. Avsikten har främst varit att utnyttja områdets goda service- och kollektivtrafikläge för att skapa en mer stadsmässig miljö samt att förbättra exploateringsekonomin.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden dels godkänner fortsatt utredning för exploatering inom Bromstens industriområde och föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet genom inriktningsbeslut, dels godkänner förutsättningarna för ändrad markanvisning samt åberopar och överlämnar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

## **Remissen**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till stadsutveckling för Bromstens industriområde. Remissen ska besvaras senast 2008-06-09. Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2003-06-12 att anvisa stadens exploateringsbara mark för bostäder inom området till HSB. Stadsbyggnadskontoret påbörjade programarbetet år 2006. Bromstens industriområde utgör enligt stadens översiktsplan ett av stadens tolv stadsutvecklingsområden.

## Området idag

Programområdet omfattar en yta av ca 27 ha och avgränsas främst av Mälarbanan, Spånga Kyrkväg, Winquists väg, Duvbovägen och Fristadsvägen, se karta nedan. Centralt genom området rinner Spångaån. Delar av området har använts för industriell verksamhet under större delen av 1900-talet och den första detaljplanen upprättades redan 1914. Bebyggelsen är dock i huvudsak uppförd under 1900-talets andra hälft och utgörs, med några få undantag, av enkla byggnader, skjul och stora hallar. I övrigt används stor del av marken till upplagsplatser för baracker, containrar, byggnadsställningar e t c. Området inrymmer idag ett 60-tal företag med uppskattningsvis ca 400 anställda. De viktigaste branscherna är grafisk-, kemisk- och maskinindustri. Inom programområdet ligger även Spånga Bollcenter och en förskola. Nuvarande industriverksamheter alstrar buller och tunga transporter som är störande för omgivningen. Kollektivtrafiken är redan idag utmärkt med några minuters gångavstånd till pendeltåg, ett flertal busslinjer och Spånga centrums serviceutbud.

Programområdet redovisas i ljusare färg



## Beslut

Delar av Bromstens industriområde (områdena norr om Spångaån) ingick i det ”Program för upprustning och komplettering av Spånga centrum, Norra Solhem och del av Bromstens industriområde” som remissbehandlades 1996. Efter programsamrådet beslutade stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplaner för kv Gunnebo m fl samt del av kv Astrid. Nämnden valde vid den tidpunkten att inte ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda detaljplanering av den aktuella delen av industriområdet.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att ”anvisa stadens exploatera mark för bostäder inom Bromstens industriområde till HSB” (Tora 4 och 5, del av kv Lunden, Botvid 2 och Eskil 9 samt en av bollplanerna på Bromstens IP). Markanvisningen omfattade ca 300 lägenheter varav ca 30 % skulle utgöra hyresrätter. Avsikten var att marken skulle upplåtas med tomträtt. HSB har därefter, tillsammans med Skanska bildat ett särskilt bolag, Bromstensstadens Exploatering AB, inför det fortsatta plan- och utredningsarbetet. Staden äger endast drygt 20 % av kvartersmarken medan huvuddelen av industrimarken ägs av ett antal privata fastighetsägare.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-05-18 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för Bromstens industriområde för att utreda förutsättningarna för att förtäta området med bostäder och arbetsplatser.

## Programförslag

### Gällande planer

För området gäller idag ett flertal stadsplaner från 50- och 60-talen. Användningsbestämmelsen för den övervägande delen av området är industri. Mindre delar av området är planlagda för bostäder, idrott och allmänt ändamål.

### Syfte

Syftet med programarbetet är att utreda förutsättningarna för att förtäta aktuella delar av Bromstens industriområde med bostäder, service och nya arbetsplatser enligt intentionerna i översiktsplanen.

### Programarbetet

Stadsbyggnads- och exploateringskontoret ordnade i samarbete med HSB och Skanska parallella arkitektuppdrag under tiden november 2006 till januari 2007 för att få fram idéer till områdets framtida bebyggelse-, trafik-, grön- och vattenstruktur. Resultaten av uppdragen har därefter bearbetats och utgjort underlag till föreliggande planprogram med inriktning mot ”en ny förstad”.

## Bebyggelse

Programförslaget innehåller totalt uppemot 1100 lägenheter varav ca 40 utgörs av radhus i den sydöstra delen av området. Den centrala delen föreslås bebyggas med stadskvarter i upp till fyra våningar med smala gator och upphöjda innergårdar. Under gårdarna finns parkeringsgarage. Längs järnvägen föreslås dels ca 8 000 kvm byggnader för lätt industri (industriby), dels ett område för idrott med ca 4 000 kvm lokaler. En ny tennishall föreslås byggas intill befintlig badmintonhall som ersättning för befintlig tennishall på andra sidan järnvägen nordväst om Spånga centrum. Denna hall avses rivas för att ge plats för nya bostäder. I förslaget ingår en skola samt 9 nya förskoleavdelningar som kan byggas ut i etapper. Generellt föreslås inslag av lokaler i bottenvåningarna på flerbostadshusen, som med några undantag, i form av enstaka högre hus mot järnvägen, föreslås uppföras i 2- 4 våningar.

## Programförslaget



#### Parker

Spångaån föreslås utvecklas till ett långsträckt park- och entréstråk som ska fungera som områdets mötesplats. Smala enkelriktade gator med trottoarer föreslås utmed bostadskvarteren som föreslås vända sina entréer mot ån för att skapa liv och trygghet i parkrummet. Närmast ån föreslås smala grusade gångvägar samt enkla träbroar över ån. Vid infarten till området från Spånga Kyrkväg ordnas en entréplats som utformas med en bred grund vattendamm med sittgradängar.

Mitt i den nya stadsdelen formas ett stort centralt, något nedsänkt parkrum med trädplanteringar och anlagd lekplats. Norr om den centrala parken intill föreslagen utvidgad förskola ligger en fornborg som utgör ett attraktivt närområde för lek och naturupplevelser. I den södra delen av området föreslås en mindre park samt en mindre dämning av ån för att ordna en vattenspegel även under sommarens torrperioder.

#### Bevarande

Det är vid omvandling ofta positivt om en några befintliga byggnader kan bevaras och integreras i den nya bebyggelsen så att de kan påminna om områdets industriella historia. Den aktuella bebyggelsen innehåller dock endast ett fåtal byggnader som är av sådan kvalitet att det är meningsfullt att försöka bevara dem.

#### Parkering

En parkeringsnorm på ca 1,0 bilplatser per lägenhet föreslås. Målsättningen är att 70-75 % av dessa ska förläggas i garage under husen. Garagen föreslås läggas ett halvt plan under gatunivån vilket gör att lägenheterna höjs upp i nivå med en upphöjd innergård som är naturligt avgränsad mot omgivande allmän mark. Resterande parkeringsplatser ordnas längs gatorna.

#### Bromstens IP

Den norra delen av idrottsplatsen föreslås användas för en ny skola som kan ta emot elever från de ca 1700 nya lägenheter som planeras att uppföras inom närliggande områden inom en 10-årsperiod. Inom skoltomten föreslås även 6 av de 9 förskoleavdelningar, som krävs för bebyggelsen, inrymmas. Integrerat med skolan föreslås en 7-manna skolbollplan med konstgräs kompletterad med löparbanor mm. Bortfallet av den stora gräsplanen avses kompenseras genom att en ny fullstor fotbollsplan med konstgräs anläggs på Spånga IP.

#### Trafik och infrastruktur

Området har idag ett gatunät som är funktionellt och som bedöms kunna fungera även i det nya sammanhanget men gatorna kommer endast att medge trafik med

lastbilar upp till 12 meters längd. De befintliga huvudgatorna föreslås således ligga kvar men är ibland sidledes något förflyttade och måste, även av grundläggningstekniska skäl, helt byggas om. Vidare tillkommer ett stort antal nya gator som delar upp området i mindre kvarter. En del av dessa gator förutsätts utgöra kvartersgator i kommande detaljplaner. I förslaget har bredden på gaturummen minimerats för att skapa karaktär av småstad och hålla ner hastigheterna. I nästa skede förutsätts att gatusektionerna studeras närmare m a p snöröjning, renhållning, sophantering e t c. Den föreslagna sektionen på Skogängsvägen förutsätter att all parkering löses på fastighetsmark. Detta är särskilt viktigt då Skogängsvägen ingår i huvudnätet för cykeltrafik och kan bli ett viktigt cykelstråk till stationen. Utmed kvarteret Botvid redovisar förslaget endast en gång- och cykelväg längs ån vilket innebär att fordonen måste kunna vända i slutet på angränsande tvärgator.

Den föreslagna exploateringen i Bromstens industriområde kommer att leda till att den lokalt alstrade trafiken inom stadsdelen kommer att öka med ca 5500 fordon/dygn samtidigt som den tunga trafiken minskar med ca 1000 fordon/dygn. Kontoret bedömer att det omgivande gatunätet, med undantag av korsningen Duvbovägen/Spånga kyrkväg, har kapacitet att klara denna ökning. Denna fråga kommer att studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

#### Gång- och cykeltrafik

Trafikmängderna på områdets gator kommer att bli så låga att det ur trafiksäkerhetssynpunkt inte är motiverat att bygga separata cykelbanor. Programmet anger en rad förslag för att förbättra funktion, trygghet och tillgänglighet för gång- och cykelförbindelsen från Mjölmarstigen till Spånga Station, vars miljö idag är bristfällig. I dag finns möjlighet för fotgängare och cyklister att korsa järnvägen i plan öster om industriområdet. Om järnvägen byggs ut till fyra spår kommer denna övergång att behöva stängas och ersättas av en planskild passage. Programmet redovisar några förslag till lösningar på denna passage.

#### Service och kommunikationer

Ett omfattande serviceutbud finns i Spånga centrum på andra sidan järnvägen. Vid Bromstensplan finns idag endast ett mindre utbud av service, som bör kunna utvecklas genom tillskottet av nya bostäder. Lokaler för centrumändamål/service föreslås vara tillåtet i hela området. Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik. Den västra delen av området ligger i direkt anslutning till Spånga pendeltågsstation, som även trafikeras av ett stort antal busslinjer. Gatorna i området

föreslås inte trafikeras med bussar utan dessa kommer även i fortsättningen gå på intilliggande gator. Gångavståndet från en busshållplats understiger 400 meter inom i princip hela området.

#### Genomförande och tidplan

Eftersom staden endast äger en mindre del av kvartersmarken är omvandlingen beroende av att ägare av privat kvartersmark är villiga att driva processen framåt. Om inte nuvarande fastighetsägare väljer att själva exploatera sina markinnehav förutsätts att olika byggherrar efterhand kommer att köpa in den privatägda industrimark som enligt programmet och kommande detaljplaner föreslås användas för bostadsändamål. Vid upprättandet av programmet har stor hänsyn tagits till befintliga fastighetsgränser och möjligheterna till en etappvis utbyggnad. Avsikten är att de verksamheter som inte kan integreras med den nya bebyggelsen skall kunna avvecklas i lugn takt och att nya detaljplaner ska upprättas efterhand som marken bedöms mogen för omvandling. Detta innebär att utbyggnaden sannolikt kommer att pågå under en 10-årsperiod.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller under hösten 2008 när den ekonomiska uppgörelsen för ett nytt markanvisningsavtal föreligger. Därefter kommer nämnden att behandla remissärendet för den första detaljplanen, preliminärt under andra halvåret 2009. Denna plan beräknas i första hand omfatta kv Tora, Lunden och idrottsområdet inom kv Gustav samt den centrala parken.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

#### Geologi

Den största osäkerheten vid exploatering inom Bromstens industriområde utgörs av de dåliga grundläggningsförhållanden som råder inom området. Under ett utfyllnadslager förekommer ofta ett flera meter djupt lager av dy, gyttja och torv samt lera på upp till 25 meters djup vilket innebär pålning av byggnader ned till fast botten samt omfattande grundförstärkning med kalkcementpelare under alla anläggningar på allmän mark. Pågående klimatförändringar innebär att risken för översvämningar av Spångaån ökar i framtiden. Stockholm Vatten har genomfört databeräkningar som pekar på att områdena utmed ån måste höjas ca 0,5 meter för att minska risken för översvämningar. Därtill kommer att risken för skred utmed Spångaån måste undanröjas genom särskilda förstärkningsåtgärder.

### Järnvägen

Banverket utreder möjligheten att bygga två nya spår på sträckan Tomtebodavägen - Kallhäll. Detta kan innebära att en spårutbyggnad kan göra intrång i kv Gunhild i Bromstens industriområde. Hänsyn till detta har tagits vid programarbetet.

### Markanvisning

Markanvisningen till HSB i juni 2003 omfattade ca 300 lägenheter varav ca 30 % skulle utgöra hyresrätter. All mark avsågs upplåtas med tomträtt. Parterna är nu överens om att samtliga lägenheter på stadens mark - preliminärt uppemot 400 lägenheter och 40 radhus - bör upplåtas med bostadsrätt och att marken ska säljas till bolaget. Detta torde utgöra en nödvändig förutsättning för att projektet ska kunna genomföras ur kommunalekonomisk synpunkt. De nya villkoren kommer att regleras i ett nytt markanvisningsavtal med Bromstensstadens Exploatering AB. Därefter kan det ekonomiska utfallet för staden bedömas med större säkerhet.

## Ekonomi

### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investering och på driftsidan.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till ca 375 mnkr, varav ca 2 mnkr avser utgifter före år 2008. Utgifterna avser främst kostnader för omfattande om- och nybyggnad gator och gång- och cykelvägar, ca 240 mnkr, omdaning och markstabilisering av området runt Spångaån samt utbyggnad av parker, ca 75 mnkr. Därtill kommer kostnader för omläggning av en huvudavloppsledning på norra sidan av Spångaån, ca 25-40 mnkr, sanering av stadens mark samt inlösen av mark för utbyggnad av park och gata. Det kan nämnas att enbart kostnaderna för grundförstärkning av den allmänna marken beräknas uppgå till närmare 100 mnkr.

Inkomsterna i löpande prisnivå från försäljning av mark har angetts till ca 220 mnkr och investeringsinkomsterna har uppskattats till 40 mnkr (främst exploateringsbidrag från byggrätter på privat mark). Försäljningsinkomsterna har tagits upp med ett relativt lågt schablonbelopp i avvaktan på fortsatta överläggningar med byggherren. Investeringsanalysen enligt bilaga 2 redovisar ett negativt nettovärde om 119 mnkr eller 98 tkr/ekvivalent lgh. Resultatet är i hög grad beroende av i vilken takt de kommunala anläggningarna kommer att byggas ut och i vilken ordning de olika delområdena kommer att bebyggas och generera inkomster till staden. Exploateringskostnaden per ekvivalent lägenhet uppgår till 274 000 kronor i löpande prisnivå.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Mnkr                            | Ack<br>t.o.m.<br>2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | Senare | Totalt |
|---------------------------------|-----------------------|------|------|------|------|--------|--------|
| Utgifter (-)                    | -2,5                  | -0,6 | -12  | -107 | -98  | -155   | -375   |
| Inkomster (exkl<br>försäljning) |                       |      |      |      | 5    | 35     | 40     |
| Nettoutgift (-) /-inkomst       | -2,5                  | -0,6 | -12  | -107 | -93  | -120   | -335   |
| Försäljningsinkomst             |                       |      |      | 64   | -65  | 91     | 220    |

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2008 och medel därutöver skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 2.

De beräknade driftkostnaderna inom trafiknämndens samt Spånga- Tensta stadsdelsnämnds ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 27 mnkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna från tomträttsavgälder (skola och förskola) beräknas uppgå till drygt 300 tkr per år.

### Slutsats

Det bör framhållas att redovisad nuvärdeskalkyl, trots omfattande geotekniska undersökningar, analyser och kalkyler, i detta skede naturligtvis är behäftad med en hel del osäkerhet vad gäller stadens investeringsutgifter. Områdets slutliga utformning styrs av kommande detaljplaner, som i olika grad kommer att avvika från föreliggande programförslag och vars genomförande kommer att pågå under lång tid. Vad gäller inkomsterna pågår, som ovan nämnts, förhandlingar med byggherren om villkoren för försäljning av stadens markområden till marknadsvärde vid olika tidpunkter. Mot bakgrund av ovanstående bedöms osäkerheten i kalkylen enligt föreliggande programförslag i vart fall uppgå till plus/minus 20 % för både utgifter och inkomster.

## **Analys och övriga konsekvenser av programförslaget exploateringskontorets synpunkter**

### **-Miljökonsekvenser**

Miljöförvaltningen har bedömt att de väsentligaste miljöfrågorna att belysa i den fortsatta planeringen är dagvattnets påverkan på Spångaån, trafikbullrets påverkan på boendes utomhus- och inomhusmiljöer, påverkan av buller och lukt från verksamheter, behovet av naturmark för rekreation och skydd av skyddsvärda växtarter. Miljöfrågorna kommer att utredas och redovisas under egen rubrik i planbeskrivningen eller i särskild utredning i kommande detaljplaner.

Eftersom området under lång tid använts för industriella ändamål är det sannolikt att marken är mer eller mindre förorenad. Enligt miljöförvaltningen kan man, med stöd av tidigare verksamheter, bl a påräkna olika typer av oljeföroreningar.

### **-Tillgänglighet**

Huvuddelen av området är mycket plant varför det inte torde innebära några svårigheter att utforma gång- och cykelvägar med små lutningar och god tillgänglighet. De nya gatorna kommer att ansluta till det omgivande gatunätet. I det fortsatta planarbetet kommer tillgänglighetsfrågorna att beaktas i sedvanlig ordning.

### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Sammantaget innebär programmet endast mindre intrång i befintlig parkmark utefter Spångaån. Däremot föreslås stora kvalitetshöjande åtgärder i detta parkrum. Anläggandet av nya parker i anslutning till åstråket innebär att parkmarken ökar genom programmet.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer väl med stadens ambitioner att verka för en integrerad bebyggelse inom stadsutvecklingsområdena samt kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

### **-Näringsliv och jobb i regionen**

I området finns idag cirka 60 företag. Många av dessa drar nytta av relativt låga hyres- och arrendenivåer och ett relativt ostört läge. Syftet med programmet är att starta en omvandling av området till en tät stadsdel med ett stort antal bostäder. Detta kommer att få konsekvensen att endast ett fåtal av företagen kan finnas kvar på lång sikt. Bortfallet av arbetsplatser föreslås delvis kompenseras genom ambitionen att uppföra nya rationella lokaler inom en industriby utmed järnvägen.

Den kommunalt ägda, detaljplanelagda industrimarken, liksom mark för tillfälliga arrenden, är slut idag i västra Stockholm. Detta innebär att staden inte har möjlighet att erbjuda alternativa lokaliseringar för berörda företag på stadens mark. Stadens ambition är att genomförandet av programmet ska ske successivt genom frivilliga markförvärv, främst genom byggherrarnas försorg. Programmet innebär dock ingen omedelbar påverkan på pågående markanvändning. Genomförandet av programmet avgörs till stor del av nuvarande fastighetsägare och framtida byggherrars vilja till förändring. Samtidigt är det positivt för näringslivet i Stockholmsregionen som helhet att det byggs flera bostäder i området, både genom de arbetstillfällen som utbyggnaden i sig genererar men även på grund av att fler invånare innebär en större marknad för varor och tjänster och bättre tillgång till arbetskraft.

#### **-Påverkan på barn**

Programförslaget innehåller fyra nya parker varav tre har utformats med enkla plana gräsytor. Ett av syftena med denna utformning är att parkerna ska bli bra platser för barns spontana lek och spel. Parkerna ligger centralt i området, längs Spångaån, vilket gör att avståndet från de nya bostäderna till någon av parkerna i de flesta fall blir mindre än 100 meter. Från flertalet av områdets bostäder nås en eller flera av områdets parker utan att man behöver korsa någon betydande gata. Fornborgen erbjuder goda möjligheter till spännande lek. I programförslaget ingår nya förskolor dels vid fornborgen och dels inom den föreslagna skoltomten på Bromstens IP. Gator och gångvägar ska utformas så att barn kan röra sig säkert till dessa målpunkter.

#### **Exploateringskontorets förslag**

Det har under lång tid funnits starka lokala önskemål om upprustning och omvandling av det slitna och störande industriområdet från bl a villaägarföreningar och lokalpolitiker. Kontoret besvarade således redan 2002 en skrivelse från Börje Vestlund (s) rörande "Åtgärder inom Bromstens industriområde" som både innehöll krav på fysisk upprustning och omvandling enligt översiktsplanens intentioner. Kontoret uttryckte stark tveksamhet till exploateringsekonomi i projektet men fick uppdraget att "fortsätta att driva på för att få till stånd den byggnation som vore önskvärd och som åsyftas i skrivelsen." Kontoret fick i uppdrag att bearbeta frågan vidare och därefter återkomma till nämnden.

Kontoret inledde därefter ett samarbete med HSB som ansökt om markanvisning till industriområdet. Bolaget uppgav att man var berett att aktivt verka för ytterligare markförvärv inom området.

Vid markanvisningen till HSB år 2003 beräknades området kunna rymma 550-600 lägenheter. Under programarbetet har antalet lägenheter ökat till uppemot 1100. Avsikten har främst varit att förbättra exploateringsekonomi men även att utnyttja områdets goda service- och kollektivtrafikläge för att skapa en mer stadsmässig miljö. Enligt kontorets uppfattning har programmet fått en bra utformning och det torde vara svårt att öka exploateringsgraden ytterligare utan att ge avkall på förslaget grundläggande kvalitéer eller komma i konflikt med parkeringsnormerna. Enligt kontorets uppfattning borde dock områdets goda kollektivtrafikförsörjning tala för ett lägre parkeringstal än stipulerade 1,0 bilplatser per lägenhet.

Flera viktiga frågor måste utredas vidare i kommande detaljplanarbeten. Som exempel kan nämnas Spångaåns slutliga utformning och grundförstärkning/-stabilisering, förutsättningarna för omläggning av nämnda huvudavloppsledning norr om ån på ett djup av ca 5 meter, samt möjligheterna att bryta järnvägens barriäreffekt, helst genom en ny tunnel för gång- och cykeltrafiken i samband med Banverkets planerade fyrspårsutbyggnad. Vidare krävs sanering av förorenad mark som främst återfinns inom de fyllnadsmassor som varit en förutsättning för att området har kunnat nyttjas för verksamheter under lång tid.

Programmet innehåller fler gatukopplingar till Duvbovägen bl a för att knyta det nya området med omgivande bebyggelsestruktur. I planförslaget redovisas en ny gata strax söder om fastigheten Eskil 10. Den ansluter till Duvbovägen i en punkt där Duvbovägens lutning är väl stor. Om korsningspunkten förskjuts något åt sydost får anslutningen en betydligt bättre utformning. Kontoret anser att denna fråga bör studeras vidare under detaljplanarbetet.

Som nämnts har stor hänsyn tagits till befintliga fastighetsgränser och möjligheterna till en etappvis utbyggnad vid upprättandet av programmet. En viktig utgångspunkt är att de verksamheter som inte kan integreras med ny bebyggelse skall kunna avvecklas succesivt i takt med fastighetsägarnas ambitioner att utnyttja de byggrätter som de nya detaljplanerna medger.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner fortsatt utredning för exploatering inom Bromstens industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet genom inriktningsbeslut, godkänner redovisade förutsättningar för ändrad markanvisning till Bromstensstadens Exploaterings AB samt återoppar och överlämnar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

**Slut**