



**GEMENSAMT
TJÄNSTEUTLÅTANDE**

1(5)

2002-08-19

Stadsbyggnadskontoret
Ytterstadsavdelningen
Karin Månsson
Tfn 08-508 28 105
Dnr 2002-11832-50

Gatu- och fastighetskontoret
Region Ytterstad, Markbyrå
Tomas Victorin
Tfn 08-508 27 080
tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr 02-510-2578

Stadsbyggnadsnämnden
Gatu- och fastighetsnämnden

Inbjuden arkitekttävling för nya bostäder och arbetsplatser i kv Baltic m m inom stadsdelen Mariehäll

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret får gemensamt i uppdrag att arrangera en inbjuden arkitekttävling, med 6- 8 deltagare från Sverige och övriga Norden, för nya bostäder och arbetsplatser i kv Baltic m m i Mariehäll.

Ingela Lindh

Olle Zetterberg

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret föreslår en inbjuden arkitekttävling för nya bostäder och arbetsplatser i Baltic, ett gammalt industriområde i Mariehäll. Syftet med en arkitekttävling är att få fram en nyskapande lösning för ett urbant bostads- och arbetsområde i Baltic och samtidigt medverka till att idémässigt utveckla bostadsbyggandet i stort.

Baltic är idag nergånget, till stora delar avrivet, markförorenat och bullerstört, men bedöms ha stor potential genom sin storlek och sitt i framtiden attraktiva läge vid en strandpromenad utmed Bällstaån och den planerade tvärbanan mellan Alvik och Kista. Området omfattar ca 20 ha och beräknas rymma ca 1000 lägenheter och 1000 arbetsplatser. Marken ägs av staden.

Kostnaden för en tävling beräknas till ca 3 Mkr, som får inrymmas inom gatu- och fastighetskontorets budget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda är ett av de stadsutvecklingsområden som enligt Stockholms översiktsplan, ÖP 99, utgör stadens framtida utvecklingsresurs för en blandad och varierad stadsbebyggelse. Översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi innebär att Stockholms utbyggnad främst kommer att ske i dessa områden.

Baltic är ett gammalt industriområde i nordvästra Mariehäll, mellan Solvalla, Bällstaån och Bällstavägen. Området är idag till större delen avrivet och utnyttjas för upplag och masshantering. Området är markförorenat och bullerstört. Stockholms stad äger huvuddelen av marken.

Förutsättningar för att bygga nytt i Balticområdet kommer att föreligga om ca fem år, när befintliga arrenden går ut och det industrispår som korsar kv Baltic läggs ner.

Området som hittills varit avsidet håller på att bli mer attraktivt. I närområdet bygger både Solna och Sundbyberg ut bostäder, kontor och strandpromenader utmed Bällstaviken och Bällstaån. Tvärsårvägen mellan Alvik och Kista föreslås få en station nära Baltic, vid Solvalla Travbana, vilket skulle ge Balticområdet en mycket god kollektivtrafiktillgänglighet i framtiden. Eventuellt kan här också bli en omstigningsstation mellan tvärbana och pendeltåg.

Planarbete för bostäder i kv Baltic har bedrivits under 1980- och 90-talen men inte lett fram till några färdiga detaljplaner. År 1990 föreslogs exploatering med ca 900 lägenheter och 55.000 kvm kontor.

Områdets avgränsning

Området avgränsas av Bällstaån i norr, Ulvsundavägen och Solvalla travbana i väster, Bällstavägen i söder och Tappvägen i öster och omfattar kvarteren Baltic, Bällstaån (ej fastighetsbildat), Tappen och Fålen. Områdets yta är ca 20 ha.

Gällande planer

Gällande detaljplaner anger industri, bensinstation, bilservice och idrottsändamål (Pl 5681 A, 7268, 4071 och 7296). I ÖP 99 är området stadsutvecklingsområde.

Nuvarande förhållanden

Balticområdet är ett gammalt industriområde, där det bl a funnits tegelbruk och kabelverk. De tidigare verksamheterna har lett till omfattande markföroreningar. Huvuddelen av området är avrivet och utarrenderat till Jehanders och Stockholm Entreprenad för kross, kompostering, jordåtervinning m m. Arrendena upphör vid utgången av år 2005. Arrendatorerna skall inför avflyttningen fylla upp marken med en meter rena massor, skilda från befintlig mark med marktexitl, som en del av marksaneringen av området.

I västra delen av Balticområdet, mot Ulvsundavägen, ligger Solvalla koloniförening med drygt 40 stugor i ett mycket bullerstört läge. I norr, längs Bällstaåns strand, finns några mindre upplagsområden som arrenderas ut av staden. De avses avvecklas och ersättas med strandpromenad och park längs Bällstaviken.

I öster ligger Baltic 8, en modern kontors- och industrifastighet som inte avses ingå i tävlingsområdet, samt Tappen 3 som ägs av staden och hyrs ut för lager-ändamål m m. I söder mot Bällstavägen ligger Mariehälls fotbollsplan samt Fålen 4 där lågpriskedjan LIDL har ansökt om markanvisning för lågprisaffär för livsmedel.

Centralt i det i övrigt relativt sterila området finns ett kuperat och vackert skogsparti med stora lövträd, främst ek, och en enkel tennisbana.

Genom området går ett industrispår, som idag enbart utnyttjas för transporter till Carlsbergs bryggeri (f d Pripps) i Ulvsunda industriområde. Spåret skall enligt avtal trafikeras till och med år 2004 och sedan läggas ned.

Baltic har egen tillfart från Ulvsundavägen och Bällstavägen. Sundbybergs Centrum med pendeltåg, respektive Rissne med tunnelbanestation, ligger ca 1200 m bort.

Miljöfrågor

De svåra markföroreningarna erfordrar marksanering och kan innebära restriktioner och krav på utformning av bebyggelse och utemiljö. Området är bullerstört från omgivande vägar, främst Ulvsundavägen, samt järnvägen (Västeråsbanan). Sydöstra hörnet med trafikramperna och Mariehälls bollplan ligger inom 55 dB(A)-kurvan från Bromma flygplats, enligt koncessionsbeslutet från 1980. Ulvsundavägen är primärled för transport av farligt gods vilket innebär att ny bebyggelse inte kan läggas för nära vägen (25 m för byggnad, 40 m för kontor, 70 m för bostäder) utan särskilda riskreducerande åtgärder. Detta gäller även Västeråsbanan. Hästverksamheten på Solvalla travbana på andra sidan Ulvsundavägen kräver ett skyddsavstånd på minst 200 m till nybyggda bostäder.

Tidigare gjorda utredningar om markföroreningar m fl miljöfrågor i Baltic behöver sammanställas och kompletteras för att ge underlag för ett tävlingsprogram.

Ekonomi

Balticområdet bedöms preliminärt kunna rymma 1000 lägenheter och 1000 kontorsarbetsplatser. Försäljning eller tomträtsupplåtelser skulle ge staden betydande inkomster. Marksaneringskostnaderna kan idag inte beräknas, då det är angeläget att marksaneringsmetod och planutformning anpassas efter varandra. Kostnaderna för en arkitekttävling beräknas till ca 3 Mkr. Områdets stora potential och de betydande framtida inkomsterna gör det viktigt att finna en optimal lösning, vilket gör att en tävling kan vara motiverad också ekonomiskt.

Vad innebär en arkitekttävling?

Tävlingsregler för arkitekttävlingar har överenskommits mellan företrädare för arrangörer och tävlande, bl a Byggandets Kontraktskommitté, Arkitektförbundet och SAR (nu sammanslagna till Sveriges Arkitekter). Följande citat är hämtat ur den av parterna utgivna skriften om tävlingsreglerna:

”Tävling är en form av kvalificerat utvecklings- och utredningsarbete som ger alternativa lösningar på en given problemställning. Tävlingsarrangörer och brukare erhåller därmed ett brett underlag för information, debatt och beslut.

I de tidiga skedena av ett projekt läggs grunden för dess kvaliteter – såväl arkitektoniska, tekniska, funktionella som ekonomiska. En väl genomförd

tävling där deltagarna ges resurser att satsa sin kreativitet och kompetens för att åstadkomma det för arrangören bästa förslaget är i högsta grad värdeskapande.

Tävling arrangeras vanligen som allmän eller inbjuden tävling, dvs begränsas till ett visst antal tävlande. Tvåstegstävling är en kombination av allmän och inbjuden tävling där arrangören inför steg två väljer ut deltagare från det första steget. Allmänna tävlingar är öppna för alla arkitekter inom hela EU-området, vilket kan ge ett mycket stort antal tävlingsbidrag. Vid en inbjuden tävling bjuds ett antal tävlande in och varje deltagare erhåller ett arvode, lika för alla. Tävlingsförslagen är anonyma.

Lagen om offentlig upphandling, LOU, har regler även för arkitekttävlingar (formgivningstävlingar). Enligt LOU måste en inbjuden tävling annonseras, för att ge arkitektkontor möjlighet att anmäla sitt intresse för att delta i tävlingen. Det är möjligt att ge fortsatt uppdrag till vinnaren i en tävling eftersom konkurrensmomentet anses vara uppfyllt genom tävlingen.

För en tävling skall arrangören utarbeta ett program, vilket beskriver tävlingsuppgiften, redovisar rättigheter och skyldigheter för arrangör, jury, tävlande och eventuell medverkande organisation. Tävlingsreglerna rekommenderar att arkitekttävlingar genomförs i samråd med berörd yrkesorganisation, i detta fall Sveriges Arkitekter.

Den som vinner en arkitekttävling får äran och en prissumma, men det viktigaste målet för tävlingsdeltagarna är att få ett fortsatt projekteringsuppdrag. Normalt är den som anordnar en arkitekttävling också byggherre. Efter tävlingen vidtar då ett uppdragsskede där vinnaren får byggherrens uppdrag att projektera den nya bebyggelsen. I en arkitekttävling anordnad av staden, knyts en eller flera byggherrar till ett detaljplaneprojekt efter tävlingen. En möjlighet är då att inom den vinnande helhetsstrukturen för området, låta flera olika arkitekter arbeta med enskilda byggnader. För Baltics del avser förvaltningarna att under arbetet med tävlingsprogrammet finna lämpliga former för vinnarens fortsatta deltagande i projektet.

Kontorens bedömning

Kontoren anser inte att de tidigare skisserna för Baltic från 1990-talets början är utvecklingsbara. Ett nytt planarbete måste utgå från dagens förutsättningar. Balticområdet skulle genom sin storlek och "nollställda karaktär" lämpa sig väl för en arkitekttävling med syfte att skapa en ny stadsdel med en nyskapande och urban identitet. Genom att arrangera en tävling med en tydlig tonvikt på idéinnehållet kan Stockholm medverka till att utveckla bostadsbyggandet.

En allmän arkitekttävling kan ge oväntade och nyskapande lösningar och förslag med ett starkt och samlat grepp. Det kan också ge arrangören positiv uppmärksamhet i media och bidra till det offentliga samtalet om samhällsbyggande. Svårigheterna med en allmän arkitekttävling kan dock vara att den blir en dyr, komplicerad och tidsödande process. I en allmän tävling har arrangören ingen garanti för kompetensen hos dem som väljer att delta i tävlingen eller för att man verkligen får fram ett kvalificerat förslag som kan ligga till grund för fortsatt arbete.

En inbjuden tävling är lättare att hantera administrativt och ger större säkerhet att få fram ett kvalificerat förslag och en kapabel arkitekt, som kan genomföra en fortsatt projektering.

För bägge tävlingsformerna är det nödvändigt att tävlingsområdets förutsättningar är ordentligt utredda och sammanställda i ett tydligt tävlingsprogram. Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret föreslår att Balticområdet blir föremål för en inbjuden arkitekttävling. Kansli- och juryresurser avses i första hand köpas in på konsultbasis, men även personalresurser inom kontoren erfordras. Kostnaderna för en arkitekttävling med programskrivning, arvoden, priser samt dokumentation m m beräknas till ca 3 Mkr. Kostnaderna får inrymmas inom gatu- och fastighetskontorets budget.

Kontoren föreslår att de får i uppdrag att gemensamt och i samråd med Sveriges Arkitekter sammanställa ett tävlingsprogram och arrangera en inbjuden arkitekttävling med 6 –8 deltagande arkitektkontor från Sverige och övriga Norden, för en nyskapande urban bostads- och arbetsmiljö inom Balticområdet.

Preliminär tidplan

Hösten 2002 Programarbete

Våren 2003 Arkitekttävling

Hösten 2003 Markanvisningar

2004-2005 Detaljplanearbete

2006 Byggstart (marksanering m m)