



Sara Lundén
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 270 54
sara.lunden@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-11

Exploatering av område längs Valhallavägen på Östermalm. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att påbörja utredningen av förutsättningarna för ny bebyggelse längs Valhallavägen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår att förutsättningar utreds för exploatering av ett område längs Valhallavägens östra sida som sträcker sig från korsningen Valhallavägen/Körsbärsvägen fram till Roslagstull. När Norra länken färdigställs år 2015 kommer trafikmängden att minska längs den aktuella delen av Valhallavägen. Detta möjliggör en utveckling av området som bedöms kunna inrymma bostäder i storleksordningen 500 – 800 lägenheter. Området har stor potential och ett attraktivt läge vilket bör nyttjas bättre än det gör idag. Kontoret föreslår att förutsättningarna för exploatering av området utreds i fråga om innehåll, omfattning och översiktlig ekonomi. För utredningarna föreslås i detta skede en budget om 2 mnkr.



Bakgrund

För området öster om Valhallavägen, som sträcker sig från korsningen Valhallavägen/Körsbärsvägen fram till Roslagstull, har under åren ett flertal olika förslag om exploatering lagts fram. Ansökningar om markanvisning inom området har inkommit från ett stort antal byggherrar. En anledning till att området inte har provats för exploatering tidigare, trots det stora intresset, är att det längs Valhallavägen transporteras en stor mängd farligt gods som till största del kommer från Värtahamnen, Frihamnen och Louden.

I samband med att Norra länken öppnar 2015 förväntas trafiken minska på Valhallavägen och det farliga godset kommer ej att passera Valhallavägen längre. Detta öppnar för möjligheter att utveckla detta område och bebygga det med företrädesvis bostäder.

Beslut

Detta är första gången projektet redovisas för nämnden.

Förutsättningar

Gällande planer inom området

I översiktsplan 99 anges det aktuella området som tät stadsbebyggelse medan bebyggelsen på andra sidan Valhallavägen ingår i stenstaden.

Gällande planer för området är stadsplan Pl 1568A från 1941 samt detaljplan Dp 88154A från 1996 som anger området som park och naturområde.

Genomförandetiden för detaljplanen har upphört.

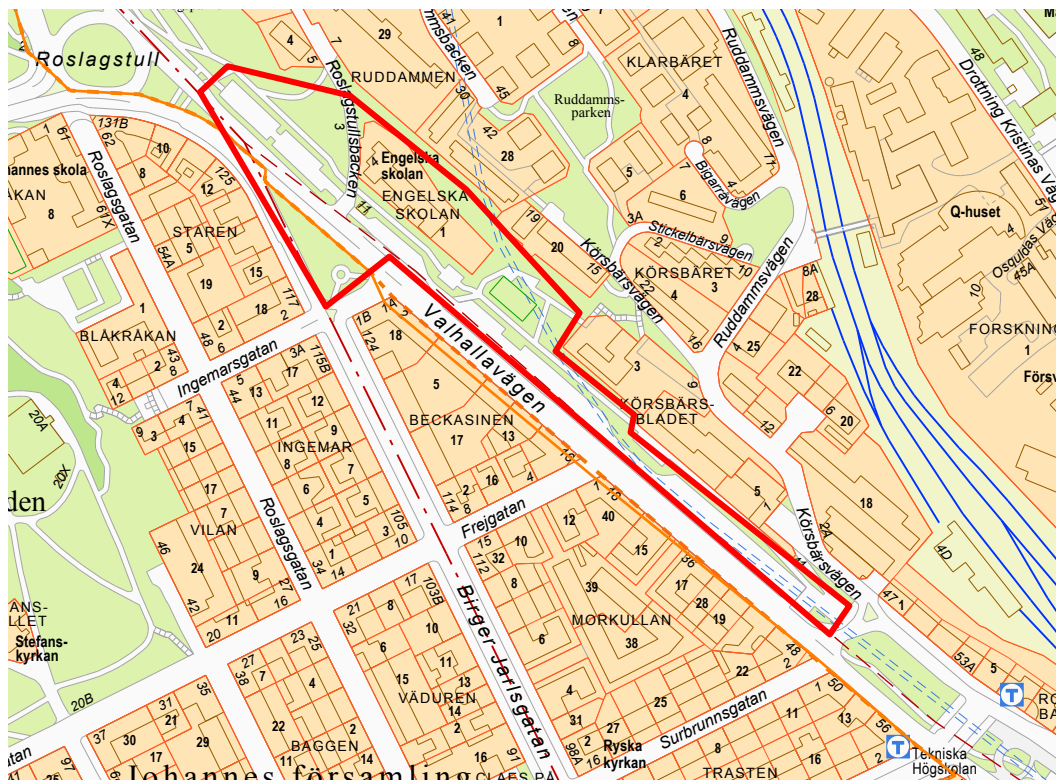
Ägoförhållanden

Marken ägs av staden.

Befintliga förhållanden

Det aktuella området är beläget längs Valhallavägens östra sida och sträcker sig från korsningen Valhallavägen/Körsbärsvägen fram till Roslagstull.

Området utgörs idag till stor del av markparkering samt parkmark. Inom området ligger också en byggnad som används av engelska skolan. Engelska skolan ligger på stadens mark som är upplåten med tomträtt till SISAB.



Aktuellt område längs Valhallavägen.

Närheten till Valhallavägen gör att området är mycket bullerstört. Enligt trafikflödeskarta från år 2000 passerar mellan 36 000 och 59 000 fordon per dygn denna del av Valhallavägen. Tung trafik och farligt gods från Värtahamnen, Frihamnen och Loudden passerar området. Den höga bullernivån inskränker på parkmarkens kvalitet och vistelsevärden.

Genomförande av Norra Länken

I samband med att Norra länken öppnar 2015 förväntas trafiken minska på Valhallavägen och även mängden tung trafik och farligt gods minskar. Detta öppnar för möjligheter att utveckla det aktuella området längs Valhallavägen.

Kommunikationer

Kollektivtrafikmässigt har området ett bra läge. Det är gångavstånd till tunnelbanestation Tekniska Högskolan och ett flertal busslinjer passerar området. Området är även lättillgängligt med bil.



Förslag på utveckling av området

Inriktningen i detta tidiga skede är att marken bebyggs med företrädesvis bostäder. Kontoret vill utreda möjligheten att inrymma 500 – 800 lägenheter inom området. Tyngdpunkten i utredningen bör ligga på att idé-, programmässigt och strukturellt utreda förutsättningarna ifråga om innehåll, omfattning och övergripande ekonomiska konsekvenser för ny bebyggelse inom det aktuella området.

Behovet av förskolor, skola och annan kommunal service utreds i ett senare skede.

Markanvisning

Om utredningarna visar på att förutsättningar för exploatering finns återkommer kontoret angående markanvisning, inriktningsbeslut och planbeställning.

Genomförande och tidplan

Förutsättningarna för projektet föreslås utredas under 2010. Om förutsättningar för exploatering finns återkommer kontoret gällande markanvisning, inriktningsbeslut och planbeställning. Det är lämpligt att sikta på att bebyggelsen färdigställs i anslutning till Norra länkens öppnande år 2015, dock ej tidigare.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns ett antal risker och osäkerhetsfaktorer i projektet. I detta tidiga skede beskrivs riskerna endast översiktligt.

Norra länken är under byggnation och ska enligt tidplan vara färdig år 2015. Trafikmängden och mängden farligt gods på Valhallavägen kommer då att minska men området kommer dock fortfarande att vara utsatt för buller från Valhallavägen. Luftföroreningar från trafiken måste utredas och även riskerna med den ev. återstående mängden farligt gods som kan komma att transporteras längs Valhallavägen. Utformningen av byggnaderna kommer sannolikt att behöva anpassas p.g.a. de ovan nämnda förutsättningarna.

Engelska skolan kan komma att behöva flyttas och ett stort antal markparkeringsplatser kan komma att behöva tas i anspråk i ett område där

parkeringssituationen idag är problematisk. Vidare kommer också parkmark tas i anspråk. Parkmarken är dock mycket bullerutsatt och projektet kommer att öppna möjligheter för att skapa en tystare och mer kvalitativ parkmiljö.

Ekonomi

Eftersom förutsättningarna för projektet ännu ej är utredda saknas i detta tidiga skede ekonomisk redovisning som underlag för inriktningsbeslut.

Utredningskostnaderna för projektet bedöms uppgå till 2 mnkr. Om förutsättningar finns för exploatering av området avser exploateringskontoret att återkomma till exploateringsnämnden med ett underlag för markanvisning, inriktningsbeslut och planbeställning.

Exploatering av området kommer att innebära utgifter för investeringar för gator och park, evakuering samt även flytt av ledningar som passerar området.

Inkomsterna beror förutom på storleken på de exploateringar som kan tillskapas, också på hur stor del av kvartersmarken som säljs eller upplåts med tomträtt. För att skapa ett attraktivt område som samtidigt är varierat och väl integrerat bör man söka en blandning av upplåtelseformer för nya bostäder.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret kommer att göra en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bl.a. buller, luftkvalitet och risker med transporter av farligt gods.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

En del av området utgörs av grönyta som dock är mycket bullerstörd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare i projektet.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer i sedvanlig ordning att beaktas inom projektet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensiviera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.



-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv inverkan på barn genom att gatumiljön förbättras och otrygga miljöer byggs bort.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret kommer att samråda med stadsdelsförvaltningen samt övriga förvaltningar och bolag inom staden som berörs av projektet bl.a. trafikkontoret, SISAB och idrottsförvaltningen.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Området längs Valhallavägens östra sida som sträcker sig från korsningen Valhallavägen/Körsbärsvägen fram till Roslagstull är idag ett mycket bullerutsatt område och utgörs till stor del av markparkering samt även parkmark. När Norra länken färdigställs 2015 kommer trafikmängden och mängden farligt gods att minska längs Valhallavägen. Detta öppnar upp möjligheter att utveckla området och bebygga det med bostäder i storleksordningen 500 – 800 lägenheter. Området har en stor potential och ett attraktivt läge med närhet till det stora serviceutbud som Vasastaden/Östermalm erbjuder och med stora grönområden som Lill-Jansskogen och Hagaparken inom gångavstånd. Mark med sådant attraktivt läge bör nyttjas på ett bättre sätt än markparkering.

Kontoret bedömer det som lämpligt att under våren 2010 starta med utredning av förutsättningarna för exploatering av området. Utredningen skall belysa innehåll, omfattning och övergripande ekonomiska konsekvenser för ny bebyggelse inom det aktuella området. Finner sedan kontoret förutsättningar för en exploatering bör ansökan om detaljplan göras under andra halvan av 2010 för att bostäderna ska kunna stå färdiga efter Norra länkens öppnande år 2015.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att påbörja utredning av förutsättningarna för exploatering med en budget om 2 mnkr.



2010-01-13
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2010-511-00111

Slut