



Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 265 14  
eleonor.eklund-forslin@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-05-24

## **Tidig markreservation för bostäder vid Roslagstull / Valhallavägen på Östermalm till Stockholmsbyggmästarna**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger Stockholmsbyggmästarna en tidig markreservation för bostäder vid Roslagstull/Valhallavägen
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden tar fram ett program för området öster om Valhallavägen mellan Roslagstull och Kungliga Tekniska Högskolan. Programmets exakta utbredning får prövas under programarbetet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Ett programarbete ska startas upp för området öster om Valhallavägen mellan Roslagstull och Kungliga Tekniska Högskolan.



Exploateringskontoret gör bedömningen att 500-800 bostadslägenheter och en fullstor idrottshall kan byggas inom området. Under programskedet kommer även möjligheten till annan bebyggelse och övrig utveckling av området att studeras. För att tidigt få in byggbranschens kompetens och erfarenhet i programarbetet föreslår kontoret att Stockholmsbyggmästarna erhåller en tidig markreservations för ca 300 lägenheter inom området.

Inriktningsbeslut och markanvisning förväntas ske under hösten 2012.

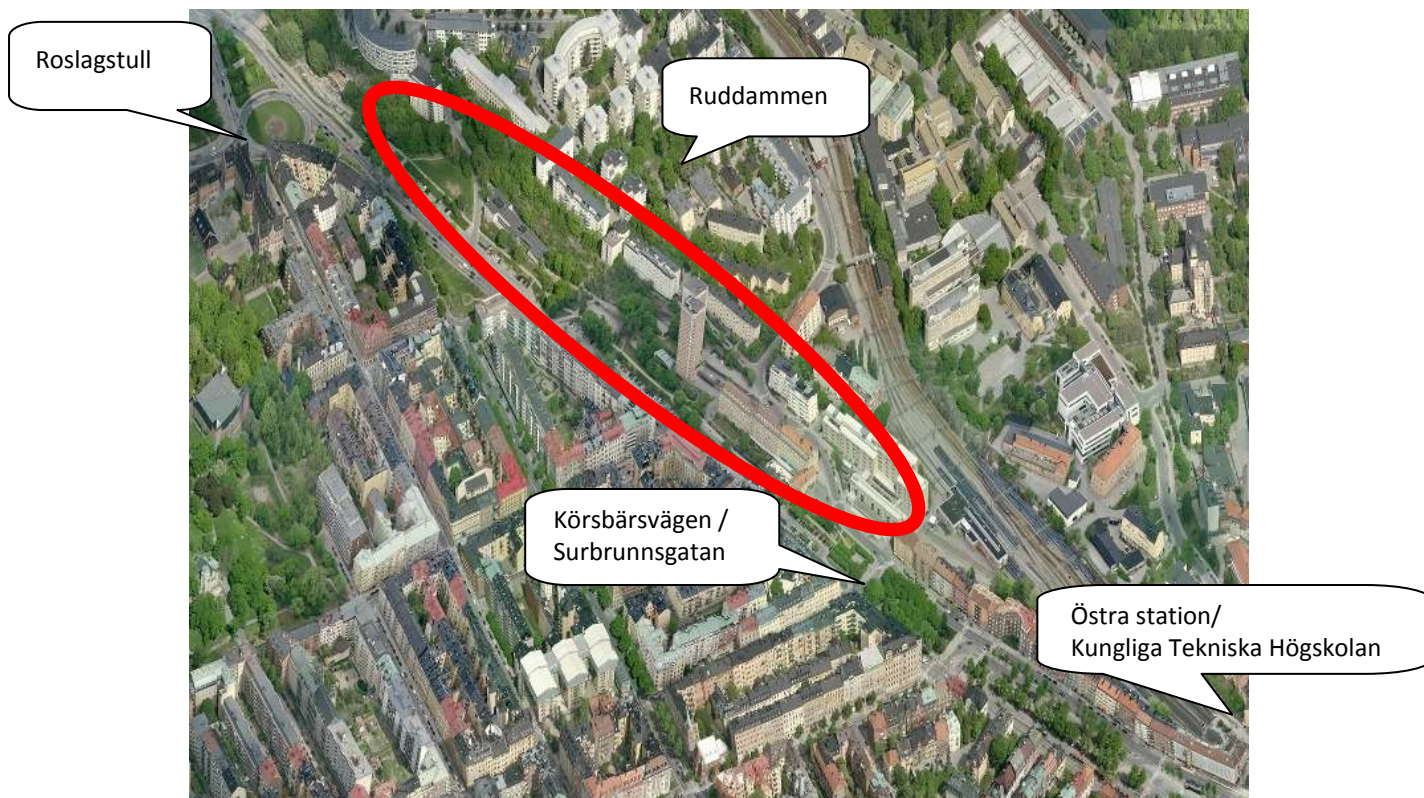
## **Bakgrund**

Valhallvägen sträcker sig från Roslagstull i nordväst fram till Gärdet i sydost. Gatan, som är Stockholms innerstads längsta gata, är huvudsakligen utformad som en esplanad. Valhallavägens södra del kantas av stenstadens täta kvartersbebyggelse.

Sträckan mellan Roslagstull och korsningen Surbrunnsgatan/Körsbärsvägen är inte utformad som en esplanad, utan utgör ett mer kompakt gaturum. Öster om denna sträcka av Valhallvägen har under åren ett flertal olika förslag om exploatering lagts fram. Ansökningar om markanvisning inom området har inkommit från ett stort antal byggherrar.

A speech bubble containing the text 'Albanova'.

Albanova



*Utvecklingsområdet markerat med röd ring*

Området utgörs idag till stor del av markparkering samt parkmark. Inom området ligger också en byggnad som används av Engelska skolan. Området gränsar i norr till Vetenskapsstaden med Albanova universitetscentrum och Ruddammens blandade bebyggelse med främst bostäder.

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 Loudden.

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

### **Tidigare beslut**

Följande beslut har tidigare fattats i ärendet.

2010-02-11 Exploateringsnämnden



*Exploatering av område längs Valhallavägen på Östermalm. Utredningsbeslut.*

2011-11-24 Exploateringsnämnden

*Tidig markreservation till Areim AB för idrottshall vid Roslagstull/Valhallavägen på Östermalm. Utred förutsättningarna för att anlägga en fullstor idrottshall inom det planerade utvecklingsområdet längs Valhallavägen vid Roslagstull, samt svar på skrivelse från Maria Östberg Svanelid (S).*

## **Utbyggnadsförslag**

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en stadsbyggnadsanalys för området. Analysen beskriver områdets utvecklingsmöjligheter. Med stadsbyggnadsanalysen som grund tillsammans med en utvärdering av alla de idéer och förslag på utveckling av området som inkommit kommer stadsbyggnadskontoret under våren 2012 att starta upp ett programarbete för området.

Exploateringskontoret gör bedömningen att 500-800 bostadslägenheter och en fullstor idrottshall kan byggas inom området. Under programskedet kommer även möjligheten till annan bebyggelse och övrig utveckling av området att studeras.

## **Förslag till tidig markreservation**

Areim AB har i november 2011 erhållit en tidig markreservation för uppförande av en fullstor idrottshall inom området.

Ett 20-tal byggherrar har inkommit med ansökan om markanvisning inom området. En av dem är Stockholmbyggmästarna som består av elva stycken mindre till medelstora byggföretag. Tillsammans har de tagit fram ett förslag till utveckling av området.

Övriga byggherrar som sökt markanvisning i området under de två senaste åren är: Abacus, Besqab, Borätt, BTH Bygg, Familjebostäder, HSB, JEFF fastighetsutveckling, JM, Oscar Properties, Primula, Riksbyggen, Sjaelsö, Stiftelsen Stockholms studentbostäder, Stockholms Kooperativa Bostadsförmedling SKB, Sundvalls Byggnads AB (ingår i Stockholmsbyggmästarna), Sveafastigheter, Svenska Bostäder, Wallenstam och Veidekke.

För att tidigt få in byggbranschens kompetens och erfarenhet i programarbetet föreslår kontoret att Stockholmsbyggmästarna erhåller en tidig markreservation för ca 300 lägenheter inom området. De elva byggföretag som ingår i Stockholmsbyggmästarna har lång och gedigen erfarenhet att bygga i Stockholms innerstad.



Stockholmsbyggmästarna består av följande byggföretag:

Anders Bodin Fastigheter AB  
Byggnadsfirman Erik Wallin AB  
Byggnadsfirman Viktor Hansson AB  
Einar Mattsson Projekt AB  
Folkhem Produktion AB  
Järntorget Byggintressenter AB  
Lennart Ericsson Fastigheter AB  
Byggnadsfirma Olov Lindgren AB  
Q-gruppen AB  
Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB  
Åke Sundvall AB

Markreservationen beräknas kunna ersättas av en markanvisning när programarbetet hunnit så långt att det finns en fungerande struktur för området. Antal lägenheter, andelen hyresrätter och bostadsrätter samt markpris kommer att specificeras i markanvisningen.

Exploateringskontoret avser att markanvisa till fler byggherrar inom området. Sannolikt kommer det att bli aktuellt med en anbudstävling.

### **Tidplan**

Stadsbyggnadskontoret kommer att starta upp programarbetet under våren 2012. Programarbetet kommer att pågå under hela året. Markanvisning förväntas kunna ske under hösten 2012.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Stockholmsbyggmästarna bekostar sina utredningar, eventuella plankostnader mm och står risken för förgävesprojektering. De ekonomiska frågorna kommer att specificeras i den kommande markanvisningen.

I samband med att markanvisning görs kommer konsekvenserna för stadens ekonomi att belysas och ett underlag till inriktningsbeslut att tas fram.



## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Det finns ett antal risker och osäkerhetsfrågor i projektet som kommer att belysas längre fram i processen.

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 eventuella återstående mängden farligt gods som kan komma att transporteras längs Valhallavägen. Utformningen av byggnaderna kommer sannolikt att behöva anpassas på grund av de ovan nämnda förutsättningarna.

Inom området ligger i dag Engelska skolan. Skolan kan behöva flyttas, vilket innebär att en lämplig ersättningslokal till verksamheten måste hittas.

Ett stort antal markparkeringsplatser kommer att tas i anspråk i ett område där parkeringssituationen redan idag är problematisk. Vidare kommer parkmark att behöva tas i anspråk. Parkmarken är dock mycket bullerutsatt och kontoret gör bedömningen att projektet kommer att bidra till möjligheter att skapa en tystare och mer kvalitativ parkmiljö.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Stadsbyggnadskontoret är informerat om ärendet. Kontoret kommer att samråda med stadsdelsförvaltningen samt övriga förvaltningar och bolag inom staden som berörs av projektet, bl a trafikkontoret och SISAB.

## **Planbeställning**

Den föreslagna exploateringen ställer krav på nya detaljplaner inom området. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden tar fram ett program för området öster om Valhallavägen mellan Roslagstull och Kungliga Tekniska högskolan. Programmets exakta utbredning får prövas under programarbetet.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Området öster om Valhallavägen vid sträckan mellan Roslagstull och korsningen Surbrunnsgatan/Körsbärsvägen är idag lågt utnyttjad. Kontoret bedömer att området har stor potential att utvecklas till ett attraktivt bostadsområde.



För att tidigt i programarbetet få med byggbranschens kompetens och erfarenhet föreslår kontoret att Stockholmsbyggmästarna erhåller en tidig markreservat i området.

**Slut**