



Handläggare: Tomas Victorin  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 5082 7080  
tomas.victorin@gfk.stockholm.se  
Dnr 00-512-1276

2001-05-21

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Ny detaljplan för kv Fredsfors, Mariehäll**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden

1. överlämnar och åberopar detta utlåtande till stadsbyggnadsnämnden
2. meddelar investeringsbeslut enligt kontorets förslag
3. bemyndigar gatu- och fastighetsdirektören att upphandla i utlåtandet redovisad gatuombyggnad och marksanering

Beslut bör tas den 12 juni och omedelbart justeras.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

#### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget för kv Fredsfors har utvecklats något sedan programsamrådsremissen. Särskilt gäller utvecklingen kontorshuset som blivit effektivare. Markvärdena har ökat sedan september sed 1999 varför kontoret återupptagit förhandlingar om i markanvisningsavtalet angivna priser för upprättande om överenskommelse om exploatering för fullmäktiges prövning parallellt med planen.

För att arbetena med marksanering och ombyggnad av Bällstavägen – nödvändiga förutsättningar för bostadsbebyggelsen – ska kunna starta i höst förordas investeringsbeslut och bemyndigande till gatu- och fastighetsdirektören att upphandla entreprenaden. Fredsfors 11 utläggs som kontors- och industrifastighet och utökas med en byggrätt för parkeringsdäck. Efter förhandlingar med företaget föreslår kontoret att p-platserna ska utökas, dels med några platser på nuvarande Adolfsbergsvägen och dels med två rader ytterligare vid det det i planen föreslagna däck. Kontoret förordar denna lösning framför planförslaget, som kontoret eljest tillstyrker.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Till gatu- och fastighetskontoret har för yttrande senast den 16 maj överlämnats förslag till detaljplan för kv Fredsfors m m. Stadsbyggnadskontoret är informerat om förseningen. Kontoret får anföra följande.

Projektet Fredsfors 12, som anvisades till Besqab 990615, omfattar mark för bostäder och lokaler. Programsamrådsremissen behandlades av nämnden 000623 som då tillstyrkte planen. Nu remitterat förslag innebär som tidigare

- att ett nytt bostadsområde med ca 140 lgh utbyggs
- att ett kontorshus byggs i fastighetens östra del
- att Bällstavägen utbyggs till en miljöanpassad gata
- att en del av kv Minnet utläggs som naturmark
- att ett p-däck kan utbyggas på parkmark söder om industrifastigheten Fredsfors 11.

En skillnad jämfört med tidigare förslag, förutom olika detaljusteringar, är att industrifastigheten Fredsfors 11 anges även för kontorsändamål. Bestämelsen svarar bättre mot nuvarande användning och möjliggör fortsatt kontorisering.

### Fredsfors 11, parkeringsfrågan

Ägaren till Fredsfors 11, Brostaden, har av kostnadsskäl motsatt sig att uppföra nytt p-däck i 3 våningar enligt förslaget och hävdar att staden ska ta ansvar för fastighetens p-behov. Kontoret har motsatt sig detta.

Grannen, Lindells, har föreslagit en lösning med ett nytt p- och kontorshus över gränsen mot parkmark vid kv Arkimedes, som dock stadsbyggnadskontoret avvisat. Brostaden har i stället – i diskussioner som försenat detta yttrande – föreslagit en övergångslösning. Då ianspråktas mer mark – motsvarande en rad parkerade bilar på ömse sidor – och en rad med parkeringsplatser på gatumark i Adolfsbergsvägen enligt bilagd skiss. Adolfsbergsvägen utläggs som fastighetsmark med servitut för grannens östra infart i kv Arkimedes. Ingreppet i parkmark blir större. Kontoret anser ändå att detta får accepteras.

Det är angeläget att fastighetens p-problem kan lösas. Annars blir parkeringssituationen på bostadsgatorna oacceptabel. Kontoret har under hand kommit överens med Brostaden om villkoren för genomförande av en på sätt ändrad plan. Det innebär att Brostaden förvärvar berörd mark för 1,5 Mkr och staden bygger ny gångväg med trappor. Staden befrias också från underhållsskyldigheten för berörd del av gatan.

I planen utläggs en byggrätt för parkeringsdäck för ev senare genomförande. Att utbygga p-däck i detta område är knappast lönsamt. Kontoret ser uppgörelsen som godtagbar. Kontoret har också upplåtit tillfälliga p-platser från 1 augusti för att övergångsproblemen ska kunna lösas.

### Marksanering

Vad gäller *markföreningar* har undersökningsarbetet nu fullgjorts och arbetet med upprättande av förfrågningsunderlag för en marksaneringsentreprenad pågår. Utredningarna visar att föreningarna är knutna till tillför-

da fyllnadsmassor. De kan renas genom att finare fraktioner, som bär föroreningarna, avlägsnas och körs till tipp.

Marksaneringsarbetet betyder tyvärr oundvikligen att den mesta grönskan försvinner från fastighetens mellersta och östra delar. Genom nybyggnaden, nya träd och Bällstavägens ombyggnad kommer miljön ändock att bli vida mer tilltalande längs denna del av Bällstavägen.

Det nya kontorshuset har utvecklats, inte minst arkitektoniskt. Dess infart har förbättrats genom samordning med industrifastigheten Fredsfors 2.

Förfrågningsunderlag för marksaneringsentreprenaden har upprättats och granskning pågår f n. Avsikten är att arbetena ska inledas under september för att kunna avslutas före vintern. Härför erfordras investeringsbeslut före sommaren. I avvaktan på anbudsinfordran vill kontoret här inte offentliggöra närmare kalkyler men uttrycker sin förhoppning att totalkostnaden hamnar väl under 10 Mkr.

### **Bällstavägens ombyggnad**

F n granskas förfrågningsunderlag för Bällstavägens ombyggnad till s k miljögata med en mittremsa, gång- och cykelbanor m m gemensamt med förfrågningsunderlag för marksanering i Fredsfors. Alla ledningar i gatan förhindrar tyvärr alléplanering. Kontoret har tagit upp diskussioner med ett par fastighetsägare längs gatan om komplettering innanför deras resp fastighetsgränser. Träd tillskottet vid Fredsfors är också av stor betydelse.

Ombyggnaden, som visas i bilagd broschyr, ansluter till tidigare etapper av Bällstavägens ombyggnad i Norra Ängby och Bromma Kyrka. Den ökar trafiksäkerheten samt minskar vägens barriäreffekt med säkrare övergångsställen, dämpade hastigheter och därmed rimligen mindre bullerstörningar. Gatuombyggnaden är en nödvändig förutsättning för bebyggelse i kv Fredsfors och även i kv Hingsten där detaljplanen nu vunnit laga kraft och kontoret slutförhandlar med NCC om genomförandet.

### **Planekonomi**

Som kontoret framhöll i yttrandet i programsamrådet är inte utbyggnaden av bostäder i kv Fredsfors någon långsiktigt särskild gynnsam affär eftersom marken förvärvats för högt pris i början på 80-talet. Projektet belastas av kostnader för Bällstavägens ombyggnad samt för marksanering. Kontoret avser att upphandla dessa arbeten i en gemensam entreprenad under sommaren för byggstart under september 2000. Total entreprenadsumma uppskattas till storleksordningen runt 20 Mkr, som reserverats i budgeten.

För tids vinnande förordar kontoret att gatu- och fastighetsnämnden dels fattar investeringsbeslut, dels bemyndigar gatu- och fastighetsdirektören att besluta om dessa arbeten. Oavsett om Fredsforsplanen förs till antagande eller inte är dessa kostnader rimligen oundvikliga för staden.

Inkomsterna av bostadsbyggandet bör bli betydligt större än som angetts i det tidigare markanvisningsavtalet, som reglerade förfarandet vid prisändringar på bostadsmark. Kontoret förhandlar med Besqab om ett annat pris i upprättandet av en överenskommelse om exploatering som avses föreläggas nämnden i så god tid att fullmäktige kan hantera det parallellt med planen. Kontoret har föreslagit en prisnivå som innebär att också stadens kostnader för förvärv, 12 Mkr 1982 vid 6 % ränta täcks.

## Samråd

Planförslaget har mottagits mycket positivt vid samrådet. Många Mariehällsbor hälsar de tillkommande bostäderna med glädje. En skrivelse har dock avgivits av ägarna till fastigheten Minnet 9. I en justering sedan samrådsförslaget avskärs en hörna av deras fastighet med en areal av ca 10 m<sup>2</sup> (av totalt 800) för att ge en bättre dragnings av Mariehällsvägen. Ägarna protesterar mot åtgärden och mot brist på information, inte minst från gatu- och fastighetskontoret. Den fortsatta planeringen av Mariehällsvägen har dock visat att gränsjusteringen inte erfordras varför kontoret avstyrker hörnavskärningen. Ägarna hävdar också att bebyggelsen bör sänkas på den väst liggande platån till 2 våningar. De förordar också att parkeringsplatsen där utgår.

Kontoret anser inte att deras synpunkter därvidlag kan beaktas. De aktuella husen begränsas i planen till 4 våningars höjd. Av grannarna förordad sänkning skulle minska antalet bostäder med 25 lgh.

Miljöförvaltningen har också framfört en rad synpunkter, avseende fortsatta miljökonsekvensbeskrivningar, ytsnålhet i ytparkeringarna både för Fredsfors 11 och 12 m m. Särskilt angeläget är att bullerfrågorna noga följs upp i projekteringen.

### Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret bedömer planen som mycket positiv för stadsbilden och för Mariehälls utveckling. Bebyggelsen är tilltalande och ger ett effektivt markutnyttjande. Positivt är att så stor del av parkeringen ryms i garage. Bostadsbebyggelsen är spänstig och attraktiv och det nya kontorshuset mot kommungränsen blir ett intressant landmärke.

Ur bostadsförsörjningssynpunkt och för det lokala serviceunderlaget är bostäderna mycket viktiga. Ombyggnaden av vägen är som nämnts en förutsättning för projektet och positiv för stadsbild och trafiksäkerhet. Projektet är centralt för det sammanhållna arbetet med Mariehälls utveckling och upprustning.

Staden måste därför snarast gå vidare med utbyggnaden av Bällstavägen som ”miljögata” genom Mariehäll och med saneringen av fastigheten Fredsfors 12. Nämnden behöver därför göra investeringsbeslut därvidlag samt bemyndiga gatu- och fastighetsdirektören att besluta om den för de två projekten gemensamma entreprenaden för att marksaneringen ska kunna avslutas innan marken tjälar. Kontoret avser att så snart som möjligt efter fortsatta förhandlingar förelägga nämnden sedvanlig överenskommelse om exploatering för fullmäktiges godkännande parallellt med detaljplanens antagande.

**SLUT**