



Handläggare: Kjell Engvall
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 260 61
kjell.engvall @ gfk.stockholm.se

2002-04-11

Dnr: 02-511-881:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Åtgärder inom Bromstens industriområde. Skrivelse från Börje Vestlund (s).

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets svar på skrivelse från Börje Vestlund.
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar överlämna svaret till Spånga Tensta stadsdelsnämnd

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret anser att det fortsatta detaljplanearbetet för omdaning av Spånga Centrum bör prioriteras och att tiden ännu inte är mogen för en totalomvandling av Bromstens industriområde. Kontorets uppfattning är att det allmänna underhållet av gatorna inte kan anses försummat. Kontoret är dock berett att granska vilka ytterligare insatser som kan vara rimliga att genomföra och anser vidare att stadsdelsnämnden bör uppmanas att vidta erforderliga åtgärder inom de grönområden som idag har vissa brister.

UTLÅTANDE

Skrivelsen

I skrivelse till gatu- och fastighetsnämnden 2002-03-19 föreslår Börje Vestlund (s) att gatu- och fastighetsnämnden skall besluta att påbörja åsyftad exploatering i Bromsten snarast och att en allmän översyn av hela

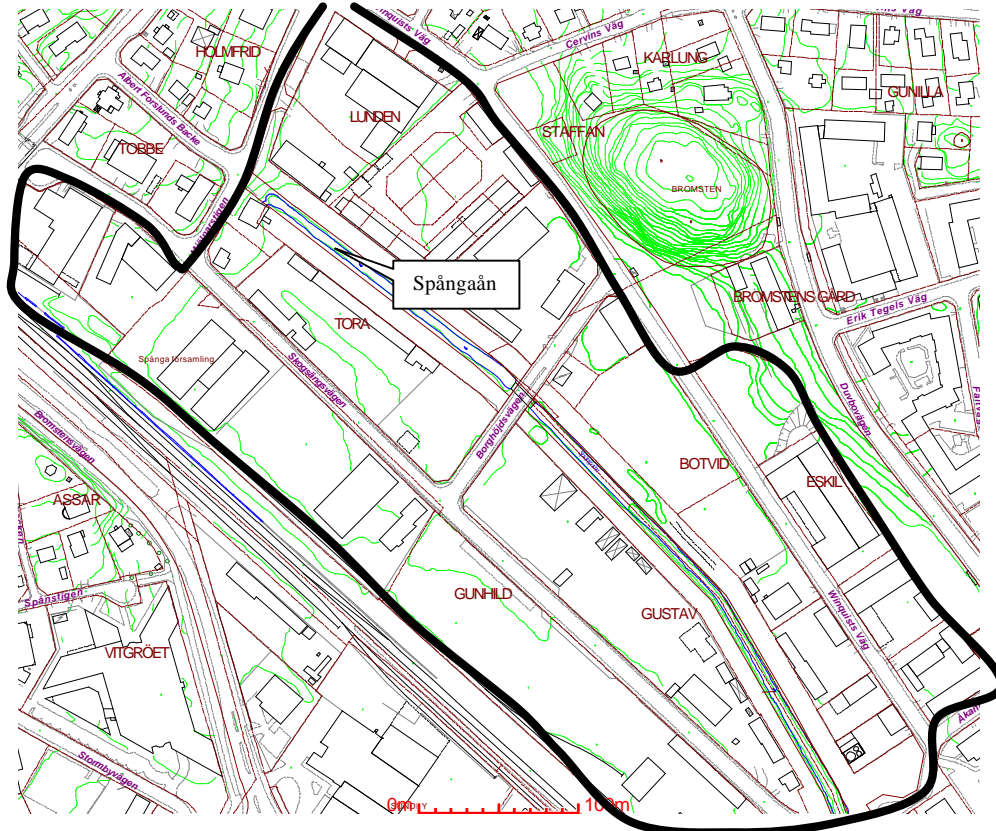
utemiljön görs. Av skrivelsen framgår att det primärt handlar om att kunna påbörja en nybyggnation i området i enlighet med 1996 års förslag till detaljplaneprogram för Spånga Centrum, Norra Solhem (Gunnebo) och del av Bromstens industriområde. Det handlar även om att genomföra en allmän upprustning av de allmänna ytorna inom hela området. Skrivelsen bifogas som **bilaga 1**.

Området norr om järnvägen

Området norr om Spångaån (ca 7 ha)

Markägande: Staden äger idag ca 35 % av kvartersmarken. Utöver ett par obebyggda industritomter och en fastighet som är upplåten med tomträtt ingår ett småindustriområde i kv Lunden i den västra delen av området, i stadens markinnehav.

Området ingick i det *program* för upprustning och komplettering av Spånga Centrum, norra Solhem och del av Bromstens industriområde som remissbehandlades under 1996. Förslaget redovisade ca 375 lägenheter varav att 100-tal rad/parhus, se **bilaga 2**. Inget beslut om fortsatt programarbete fattades dock. Anledningen var främst att föreslagen bostadsutbyggnad bedömdes bli mycket kostsam på grund av stora markförvärv och evakuering av befintliga verksamheter, sanering av förorenad mark och höga grundläggningkostnader m m.



Bromstens industriområde, norr om järnvägen

Området mellan Spångaån och järnvägen (ca 9 ha)

Markägande: Staden äger endast kvartersmark i kv Tora vilken är upplåten med arrende. Detta innehav motsvarar ca 20 % av den aktuella kvartersmarken. NCC Fastigheter äger kv Gustav och Gunhild som omfattar drygt hälften av kvartersmarken söder om ån främst används för industriverksamheter med lite tyngre karaktär, upplag e t c. Inga studier av framtida markanvändning har genomförts för den södra delen. Marken torde vara kraftigt förorenad.

Kontakter med byggherrar

Kontoret förde för ett par år sedan diskussioner med NCC Bostad angående bolagets uttalade intresse av att bygga bostäder norr om Spångaån. Detta ledde till att NCC med stöd av konsult studerade områdets förutsättningar för exploatering. Vid analys av sannolika föroreningar - baserat på tidigare verksamheter e t c - framkom att kostnaderna för marksanering torde uppgå till så stora belopp att en bostadsexploatering vid denna tidpunkt ej bedömdes lönsam.

HSB Bostad inkom 2001-10-25 med ansökan om markanvisning för kv Tora söder om Spångaån och kv Lunden, Botvid och Eskil inom programområde. Kontoret har vid möte med HSB i december 2001 och i svarsbrev redovisat de allmänna förutsättningarna för omvandling av industriområdet. Enligt kontorets uppfattning kan det tidigare programförslaget inte ligga till grund för fortsatt detaljplanearbete främst på grund av den låga exploateringsgraden. Området mellan järnvägen och Spångaån omfattades inte av programmet. Denna mark är starkt förorenad och måste saneras och inriktas mot störningsfria verksamheter *innan* några bostäder kan uppföras norr om ån. En grov uppskattning är att området borde kunna inrymma minst 5 –600 lägenheter. Marken närmast järnvägen kan av naturliga skäl endast bli aktuell för arbetsplatser. Vidare framhölls att det inte är något som hindrar att HSB på eget initiativ studerar områdets utbyggnadsförutsättningar och illustrerar olika idéer för markutvecklingen som skulle kunna utgöra underlag för fortsatta överväganden tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Några nya programskisser har ännu inte upprättats.

Insatser på allmän mark

Enligt stadsdelsförvaltningen har en hel del insatser genomförts på grönyrtorna under de sista tre-fyra åren. Åtgärder inom parkmarken har bl a skett i samråd med villaägarföreningen. Förra året anlades en grusstig utmed spåren. Klippning av gräsytor sker regelbundet och tjuvtippar avlägsnas. Röjning av stigen utmed ån och grönområdena i de södra delarna av området har dock blivit eftersatta de sista två åren eftersom arbetsmarknadsavdelningens resurser inte längre är till förfogande för förvaltningen.

Föregående år anlade gatu- och fastighetskontoret en gång- och cykelväg i södra delen av området. Beträffande gatuunderhållet kan nämnas att beläggningsarbeten nyligen utförts på Skogsängsvägen (för 100 000 kr) och

Mjölmarstigen. Påtagliga behov av ytterligare underhållsinsatser på gatemarken bedöms för närvarande endast finnas för Borghöjdsvägen. Byte av armaturer genomförs på gatubelysningen genomförs under innevarande år.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Enligt kontorets uppfattning bör det fortsatta detaljplanearbetet för omdaning av Spånga station och Centrum prioriteras i första hand. Kontoret anser inte att tiden ännu är mogen för en omvandling av Bromstens industriområde till bostäder och moderna arbetsplatser främst på grund av exploateringsökningen. Genomförandeförutsättningarna skulle underlättas av ett konjunkturelläge där efterfrågan på nyproducerade lokaler i ytterstaden är betydligt större än idag. Som ovan nämnts måste ett helhetsgrepp tas för det berörda området innan de första bostäderna kan uppföras. Således avstyrkte brandmyndigheten nyligen bygglov för flyktingbostäder på en obebyggd industritomt norr om Spångaån på grund av närliggande industriverksamhet. Omdaning skulle underlättas av ett aktivt engagemang av en byggherre som även är beredd att ta ett ekonomiskt ansvar för kompletterande markförvärv e t c. Den förorenade privata industrimarken utgör i detta sammanhang ett särskilt problem.

Beträffande "utemiljön" anser kontoret att underhållet av gator och belysning, skyltar e t c inom det aktuella området inte kan anses försummat. Kontoret är dock berett att kritiskt granska vilka ytterligare underhållsåtgärder som kan vara rimliga för att förbättra miljön. Flera angelägna åtgärder, t ex klottersanering, berör uteslutande den privata marken. Då området saknar organiserad företagarförening försvåras gemensamma miljöinsatser genom företagets egen försorg. Slutligen anser kontoret att stadsdelsnämnden bör uppmanas att vidta erforderliga åtgärder inom de grönområden som idag har brister.

SLUT