



Handläggare: Kjell Engvall
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 260 61
kjell.engvall @ gfk.stockholm.se
Dnr: 02-511-881

2003-05-21

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Åtgärder inom Bromstens industriområde, skrivelse från Börje Vestlund (s), återremiss, samt markanvisning till HSB.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets svar på skrivelsen från Börje Vestlund.
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar överlämna svaret till Spånga – Tensta stadsdelsnämnd.
3. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar stadens exploaterbara mark för bostäder inom Bromstens industriområde till HSB.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-06-11 att återremittera ärendet "Åtgärder inom Bromstens industriområde. Skrivelse från Börje Vestlund (s)". Gatu- och fastighetskontoret har sedan en tid fört diskussioner med HSB angående förutsättningarna för markanvisning och programarbete för området. HSB har i samråd med gatu- och fastighets- och stadsbyggnadskontoret upprättat nya idéskisser för 550 till 600 lägenheter inom det aktuella området. Kontoret föreslår att HSB får markanvisning till stadens markinnehav. Målsättningen bör vara att ca 30 % av den nya bebyggelsen skall utgöra hyresrätter. En omvandling av industriområdet bedöms bli kostsam och leda till stora underskott för staden främst på grund av markföroreningar, dåliga grundläggningsförhållanden samt inlösen av mark och byggnader som inte kan samordnas med ny stadsbebyggelse.

W:\gfk.yourvoice.se\work\2003-06-10\Tjut\33.doc

Bilaga 1: Återremmitterat ärende

Bilaga 2: Skiss Alt 1

Bilaga 3: Skiss Alt 2

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-06-11 att återremittera ärendet ”Åtgärder inom Bromstens industriområde. Skrivelse från Börje Westlund (s)”, och anförde därutöver följande: ”Staden bör fortsätta att driva på för att få till stånd den byggnation som vore önskvärd och som åsyftas i skrivelsen. Tiden är i sanning mogen och ett projekt kan knappast utesluta ett annat såvida det inte finns direkt tekniska argument. De företag i området som berörs måste erbjudas möjlighet att avflytta under rimliga former. Kontoret bör vidare bearbeta frågan och därefter återkomma till nämnden”, se **bilaga 1**. Kontoret har sedan hösten 2002 diskuterat förutsättningarna för markanvisning och programarbete med HSB Bostad som sökt markanvisning till stadens markinnehav. HSB har beslutat att aktivt verka för markförvärv inom det aktuella området och under sista halvåret fört förhandlingar med NCC angående förvärv av bolagets industrimark som utgör nära hälften av kvartersmarken inom området. HSB har nu konstaterat att något avtal om markförvärv inte kan träffas eftersom parterna inte kan komma överens om pris och övriga villkor för en överlåtelse. NCC vill ha 24 mnkr för marken, oavsett markföreningarnas omfattning. Beloppet utgör markens bokförda värde och motsvarar ca 600 kr per kvm tomtyta. HSB har erbjudit ett lägre pris som även skulle justeras ned om det skulle visa sig att markföreningarna var ”större än vad parterna förutsatt”.

Gatu- och fastighetskontoret har underhand uttalat att kontoret under vissa förutsättningar är berett att föreslå att stadens mark anvisas till HSB med villkor att ca 30% av lägenheterna skall utgöra hyresrätt antingen genom HSB:s egen regi eller i samarbete med annan byggherre. HSB har i samråd med gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret upprättat en ny idéskiss som efter smärre justeringar föreligger i två olika alternativ. Avsikten är att dessa skall ligga som underlag för markanvisning och fortsatt programarbete.

Analys

Markägande

Det aktuella området omfattar totalt ca 150 000 m² mark. Av dessa utgör ca 90 000 m² kvartersmark. Av dessa äger staden ca 25 000 m² (28 %). Tora 4 och 5 upplåts med arrenden. Byggnaderna inom stadens del av kv Lunden hyrs ut till diverse småföretag. Fastigheterna Eskil 9 och Botvid 2 är obebyggda. NCC är ägare till fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5 som är upplåtna med arrenden till ett antal företag för främst upplagsändamål, (ca 41 000 kvm eller 48 %). Övrig kvartersmark är i privat ägo (ca 20 000 kvm eller 24 %). Merparten av marken torde vara kraftigt förorenad, bl a av oljespill. Stadens och NCC:s markinnehav framgår av nedanstående karta.

Idéskisserna

1996 års programförslag omfattade endast områdena norr om Spångaån. Av programmet framgår att områdena mellan Spångaån och järnvägen skulle

bestå som arbetsområden. Det bör framhållas att de nya programskisserna i detta skede endast skall ses som illustrationer för att redovisa möjligheterna till framtida utformning av *hela* det berörda området!

Ett flertal restriktioner gäller vid lokalisering av bostäder inom området. Enligt miljöförvaltningen måste ett skyddsavstånd på 100 meter upprätthållas till tryckeriet inom Eskil 10 om den nuvarande verksamheten skall vara kvar. Detta innebär sannolikt att tryckeriet måste omlokaliseras varvid byggnaderna - som betingar ett relativt högt värde - torde kunna användas för andra, icke störande verksamheter. Vidare krävs ca 200 meters skyddsavstånd från den miljöfarliga verksamheten med tillverkning av grafisk tryckfärg inom fastigheten Ferdinand 14 söder om järnvägen, vilket medför utsläpp av stora volymer lösningsmedel. Därutöver erfordras skyddsavstånd för transporter med farligt gods på järnvägen. Baskravet är 50 meter för bostäder och 25 meter för övriga verksamheter.

Alt 1 innehåller totalt ca 600 lägenheter; radhus i den sydvästra delen och flerbostadshus i form av stjärnhus och lamellhus i 4-5 våningar inom de övriga områdena. Området närmast järnvägen föreslås bli park som avskärmas från spårområdet med en ca 3 meter hög bullerskärm. Inom området lokaliseras garagelängor som skydd mot järnvägen. Den tyngre bebyggelsen har företrädesvis lokaliserats närmast servicefunktionerna vid Bromstensplan. En utgångspunkt har vidare varit att marken utmed Spångaån skall utgöra ett attraktivt, genomgående parkstråk av hög kvalitet.

Angöring till området förutsätts ske både från Duvbovägen och från Spånga Kyrkväg.

I föreliggande förslag har ca 80 lägenheter illustrerats på grusplanen i norra delen av Bromstens IP. En tidig ansats var att pröva om fotbollsplanen av gräs skulle kunna förläggas utmed järnvägen i form av en konstgräsplan i avsikt att frilägga välbelägen mark för kompletteringsbebyggelse med ett par hundra lägenheter. Förslaget föll emellertid på kravet på 200 meters skyddsavstånd till den miljöfarliga verksamheten inom Ferdinand 14 vilket endast medger bostäder inom nordöstra delen av idrottsområdet. Ett genomförande av förslaget förutsätter således att grusplanen omlokaliseras. Frågan har inte studerats närmare men ett tänkbart läge skulle kunna vara utmed järnvägen på andra sidan Spångaån.

I Alt 2 förutsätts att NCC:s markinnehav även i fortsättningen kommer att användas för verksamheter, dock inte av störande karaktär! I övrigt är förslagen lika. Antalet lägenheter uppgår i detta förslag till ca 540. Kontoret anser att det finns uppenbara fördelar med denna planutformning eftersom marken närmast järnvägen inte lämpar sig för bostäder och området – som idag mest används för upplag – kan ges ett mer intensivt nyttjande i takt med att intresse uppkommer. Denna planutformning möjliggör även att verksamheter som av planmässiga skäl bör evakueras skulle kunna ges en alternativ lokalisering närmare järnvägen.

Konsekvenser

Ekonomi

Ett genomförande av bostadsbebyggelse i Bromsten blir en komplicerad, kostnadskrävande och utdragen process. Inga kalkyler har upprättats med anledning av de nya idéskisserna. Utfallet är beroende av flera omständligheter. Området har dåliga geotekniska förutsättningar med höga grundläggningens kostnader. Kostnaderna för marksanering bedöms - med vägledning av tidigare verksamheter inom området - uppgå till stora belopp och berör till övervägande del mark som är i enskild ägo.

Den avgörande frågan för utfallet av en exploateringskalkyl är dock vilka fastigheter som skall lösas in och vilka verksamheter som måste omlokaliseras. Enligt kontorets bedömning kommer exploateringskalkylen med stor sannolikhet ge betydande kommunala underskott oavsett bebyggelseutformning och upplåtelseformer. Löseskillingen för att köpa in mark och byggnader kan schablonmässigt uppskattas med ledning av taxeringsvärdet. Därtill kommer ”annan ersättning” som i vissa fall kan uppgå till lika stora belopp. Denna ersättning är bl a beroende av företagets omsättning, vinstförutsättningar samt möjligheter att via omlokalisering driva verksamheten vidare. Erfarenhetsmässigt kan kostnaderna i vissa fall uppgå till tre gånger taxeringsvärdet. Det kan nämnas att detta värde uppgick till ca 13 mnkr för ”tryckerifastigheten” Eskil 10 år 2002. Mycket talar för att staden kommer i slutändan att få svara för merparten av dessa kostnader .

Idag finns totalt 2116 lägenheter i stadsdelen Bromsten. Av dessa är ca 35 % hyrerätter, 16 % bostadsrätter och resterande 49 % utgörs av småhus. HSB har fr o m år 2000 fått tre markanvisningar med sammanlagt 320 lägenheter.

Miljö

Omfattningen av nödvändiga marksaneringar är en viktig fråga som behöver studeras i det fortsatta utredningsarbetet liksom åtgärder för att motverka buller och vibrationer från järnvägen samt skyddsavstånd till densamma. Skisserna utgår från att ett ca 3 meter högt bullerplank anläggs utmed järnvägen. Definitiva krav på skyddsavstånd från störande verksamheter som kommer att ligga kvar behöver slås fast. Nordväst om förskolan i norra delen av området finns en fornborg. Det är viktigt att parkrummen intill denna samt utmed Spångaån - som blir en stor tillgång för de nya bostadsområdena - bevaras och utvecklas. Då mäktiga lerlager inte medger lokalt omhändertagande av dagvatten torde bästa sättet vara att avleda detta till Spångaån. Området får anses välbeläget i förhållande till service och allmänna kommunikationer.

Näringsliv och jobb i regionen

En omvandling av Bromstens industriområde innebär att en stor del av ett relativt centralt beläget industriområde försvinner i västerort. Stadens möjligheter att erbjuda ny industrimark är begränsade. Västerorts sista lediga industrimark i Lunda omfattar ca 50 000 kvm BTA varav förhandlingar för närvarande pågår för ca hälften. Mark för nya arrenden saknas i princip helt inom staden. Detta innebär att flertalet av de företag som inte kan vara kvar i Bromsten får söka sig utanför kommungränsen om verksamheterna inte skall läggas ner.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att HSB får markanvisning till stadens exploaterbara mark inom Bromstens industriområde samt att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med HSB med villkor att ca 30 % av de innemot 300 nya lägenheter som kan tillkomma på stadens mark skall upplåtas med hyresrätt. Enligt kontorets uppfattning bör parterna dela på kostnaderna för program- och detaljplanearbete och därmed sammanhängande utredningar. På grund av projektets komplexitet bör tiden till dess parterna träffat slutligt exploateringsavtal utsträckas från sedvanliga två år till fyra år från gatu- och fastighetsnämndens beslut i ärendet.

SLUT