

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad, Markbyrå
Tel: 5082 7080
Tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr 02-510-2578

2003-03-02

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Lägesredovisning av projektet Baltic i Mariehäll, samt markreservationer till Borätt/Seniorgården och SKB. Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagd redovisning och uppdrar åt kontoret att genomföra projektet i enlighet med vad som sägs i detta utlåtande (inriktningsbeslut).
2. Nämnden beslutar om markreservations för Borätt/Seniorgården och Stockholms kooperativa bostadsförening med vardera 125 lgh.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret redovisar förslag till fortsatt arbete med projektet Baltic med utgångspunkt från det segrande förslaget av Erskine & Tovatt i huvuddrag vad rör planprocess, marksanering, park- och trafikfrågor etc. Några ekonomiska bedömningar kan ännu knappast göras.

Kontoret konstaterar att den avsedda arbetsgången kräver att byggherrekretsen tidigt vidgas. Kontoret förordar därför att tidig markreservations med vardera 125 lgh ges till Borätt och SKB.

UTLÅTANDE

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2003-11-25 kontorets redovisning (tillsammans med stadsbyggnadskontoret och AB Svenska Bostäder) av resultatet av en inbjuden arkitektävling avseende nya bostäder och arbetsplatser i kv Baltic m m. Till segrare utsågs Erskine & Tovatt Arkitekter. En förutsättning i tävlingen var att segraren skulle få nytt uppdrag avseende områdets planering inom en ram av 300.000 kr (penningpriser utdelades inte).

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret övervägt hur det fortsätta arbetet med att genomföra Baltic-projektet ska läggas upp. Med de 1.300 –1.400 lgh som det segrande förslaget redovisar blir projektet en viktig del av arbetet för 20.000 nya lägenheter under mandatperioden, även om antalet bostäder i detta projekt kan komma att krympa under det fortsatta planeringsarbetet.

Projektet

Projektet Baltic omfattar utbyggnad av bostäder och arbetsplatser i kv Baltic, Tappen, Fålen och Bällstaån. Avsikten är att i huvudsak genomföra det segrande förslaget i arkitekttävlingen för området som omfattar ca 20 hektar. Det är i stadens ägo med undantag av den privatägda fastigheten Baltic 8 som avses bevaras och möjligen utvecklas. Till kontorets projektgrupp avses knytas representanter för stadsbyggnadskontoret, byggherrar, stadsdelsförvaltningen i Bromma, ledningsdragande bolag m fl.

Planprocess

Kontorets förhoppning är att fastställd plan kan föreligga under hösten 2005 eller senast till sommaren 2006.

Programsamråd

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret avser att ge Erskine & Tovatt i uppdrag att åjourföra sitt segrande förslag i enlighet med juryns rekommendationer som underlag för stadsbyggnadskontorets startpromemoria. Det innebär bl a att man illustrerar att koloniområdet bevaras och att Tappvägen inte flyttas.

Därefter avses Erskine & Tovatt ges i uppdrag att utarbeta ett program för området, innefattande dels vidare bearbetning av bebyggelsens utformning dels underlag för ett kvalitets- och gestaltungsprogram för området som ska vara underlag för det kommande programsamrådet.

Detta sker i samråd med stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret. Det är också viktigt med byggherremedverkan redan i denna fas. Svenska Bostäder (300 lgh) och Stockholmskem (125 lgh) har redan tidigare markreservationer i Baltic. Det är angeläget att byggherrekreten vidgas.

Upplåtelser och evakueringar

Större delen av området är i dag upplåtet. Fålen 3 är ett äldre industrihus som upplåts med hyresrätt. Hyresgästen är uppsagd genom kontorets fastighetsförvaltnings försorg. Det är idag upplåtet i andra hand till diverse verksamheter.

Den västra delen av kv Baltic är i dag upplåtet med arrende till Jehanders och PEAB för massbearbetning (stenkross, kompostering m m). Arrendena utlöper 2005-12-31 utan uppsägning.

Norra delen ("kv Bällstaån") är upplåtet med en rad arrenden som alla nyttjas av Bromma-Botkyrka Bil & Skrot. Företaget förhandlar nu med staden om upplåtelse av ny tomträtt i Lunda som avses föreläggas nämnden inom kort.

Industrispåret får trafikeras t o m detta års utgång. Ev kan förlängning till 2005 års utgång ske. Genom att Carlsbergs verksamhet i kv Gjutmästaren i Ulvsunda Industriområde upphör bortfaller behovet av spåret helt.

Koloniområdet som är upplåtet t o m år 2010 med arrendet föreslås bevaras.

En bilfirma i kv Fålen som är upplåten med arrenderätt utan besittningsrätt kan kvarligga ytterligare något år.

Etableringen för Bällstavägens ombyggnad vid kv Tappen upphör utan uppsägning under året.

Sammanfattningsvis ser evakueringsläget relativt ljust ut men problem kan möjligen tillstöta.

Marksanering

Arbetet med undersökningar och upphandling avses löpa enligt följande tidplan:

I maj-juni 2004 framläggs förslag till strategi för marksaneringar med provtagningsprogram. Marksaneringsstrategin innebär ett försök till samordning av marksanering och bebyggelsens genomförande, med innebörd att saneringsinsatserna begränsas till de ytor där det är nödvändigt och med realistiska lokala riskbedömningar.

T o m februari 2005 genomförs fördjupade undersökningar (inkl geohydrologiska bedömningar), t o m september 2005 provtagnings- och tillståndshantering. Markundersökningarna görs parallellt med kompletterande geotekniska undersökningar.

I oktober 2005-december 2005 genomförs upphandling av marksaneringsentreprenaden, och i januari 2006 inleds markarbetena (om tjälens så medger). Det bör prövas om marksaneringsentreprenaden kan samordnas med resp tomters *grovplanering* i samarbete med resp byggherre

Markanvisningar

Markreservationer har gjorts för Svenska Bostäder (300 lgh) och Stockholmshem (125 lgh). Därmed återstår 700-800 lgh att anvisa (man kan anta att det segrande förslaget 1.370 inte helt kan uppnås). Det är viktigt med en stark byggherrekompetens redan i detta skede.

Kontoret förordar därför att också **Borätt/Seniorgården** och **Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB)** får markreservationer på vardera 125 lgh. Dessa företag fick markanvisningar i samband med det tidigare planarbetet, i början av 90-talet. Även om anvisningarna formellt har löpt ut bör de mot bakgrunden av sitt tidigare omfattande engagemang få möjlighet att delta i projektet, inte minst med hänsyn till att de kompletterar bostadsutbudet med seniorlägenheter och med kooperativ hyresrätt.

Borätt/Seniorgården meddelar också under hand att det finns ett betydande intresse för seniorlägenheter i kvarteret.

Preciserade *markanvisningar* kan enligt kontorets mening inte göras förrän projektet ytterligare vunnit stadga. Dessa bör avse avgränsade markområden, inte enbart ett visst antal lägenheter på obestämd plats i området. Efter de i detta utlåtande föreslagna markreservationerna återstår ca 600-700 lgh att anvisa.

Några företag har redan ansökt om mark. Det är angeläget att en del av upplåtelseerna sker i *konkurrens*. Det kan t ex vara markanvisningstävlingar som gäller boendekostnader. Direktanvisningar kan också komma i fråga för företag med särskilda idéer om boende och medinflytande. Kontoret återkommer i dessa frågor till nämnden.

Det förutsätts att marken upplåts med tomträtt och att ca hälften av lägenheterna upplåts med hyresrätt.

De första preciserade markanvisningarna bör ske i samband med gatu- och fastighetsnämndens yttrande över programmet för området och de sista i samband med nämndens yttrande över detaljplanerna. Kontoret avser återkomma till nämnden med förslag till anvisningar i konkurrens, möjligen också direktanvisningar om skäl finns.

Arbetsplatser

Det segrande förslaget rymmer, enligt tävlingens program, ett betydande antal arbetsplatser bl a på bollplanen och i nordväst, närmast Solvalla.

F n är efterfrågan på arbetsplatser svag i området. Det måste prövas om det finns något egentligt behov av de kontor som tävlingsförslaget inrymmer.

En utveckling av fastigheten Baltic 8 i samverkan med projektet måste också prövas.

Överenskommelser om exploatering

Överenskommelser om exploatering ska träffas med samtliga byggherrar som erhållit markanvisning. De avses föreläggas nämnden för beslut i samband med nämndens yttrande över detaljplanen. Av särskilt intresse kan här vara frågor om byggherrars samverkan, t ex i marksaneringsentreprenaden enligt ovan, eller om byggherrarna kan samverka inbördes i husbyggnadsentreprenader, t ex med gemensamma beställningar för en hög grad av prefabricering.

Miljöprogram

Erfarenheterna från Hammarby Sjästad ska arbetas in enligt uppdrag. I dag kan man knappast anta att t ex lokala lösningar för avloppsfrågor eller uppvärmning kommer i fråga eftersom försörjning med avlopp och fjärrvärme har utmärkta förutsättningar på Baltic. Lokalt omhändertagande av dagvatten är knappast aktuellt eftersom marken är förorenad. Rent dagvatten bör rimligen i stället ledas direkt i ytan till Bällstaån.

Bilpoolen i Hammarby Sjästad är också ett initiativ där ett uppreparande bör övervägas.

Programmet för ekologiskt byggande revideras f n och ska självfallet vara vägledande för alla nya bostäder.

Buller

Baltic är bullerutsatt från Ulvsundavägen, Bällstavägen, Västeråsbanan (som torde få allt högre hastigheter) samt från Bromma flygplats.

En första översiktlig bullerutredning har gjorts. Resultatet visar att bebyggelsen vid ån – närmast Västeråsbanan – inte är möjlig utan särskilda åtgärder. Med bullerplank mot Ulvsundavägen blir förhållandena godtagbara i

övrigt. Arbetet med bullerstudier ska fortsätta parallellt med den fortsatta planeringen och projekteringen.

Luftfrågor

Enligt tillgängliga uppgifter är luftkvaliteten godtagbar inom exploateringsområdet. Luftkvalitetsfrågorna måste dock noga studeras i den kommande planeringen.

Riskbedömningar från väg, brandskydd

En första riskanalys har påbörjats.

Miljökonsekvensbeskrivning

En MKB måste under planeringsarbetet föras vidare i flera steg och arbetet har inletts under våren 2004.

Trafikfrågor

En rad frågor måste ingående hanteras i samband med projektet:

- konsekvenser för det befintliga vägsystemet – Ulvsundavägen och Bällstavägen
- kollektivtrafikförsörjning bl a anslutning till tvärbanan och hållplats, ny gångtunnel under Ulvsundavägen vid Solvalla, ev inre busslinje
- angöringar (Ulvsundavägen-Tappvägen-Annedalsvägen)
- inre gatunät – principer, projektering, anläggning, finansiering

Bällstaån, järnvägen och Solvalla utgör en kraftig barriär mellan Rissne och Bromma. GC-vägar utmed Ulvsundavägen saknas mellan Bällstavägen och Rinkeby. Behovet av dessa är dock måttliga. I dag finns fungerande cykelvägar genom Rissne och Solna för cyklister mot innerstaden. Utbyggnad längs Ulvsundavägen finner kontoret i princip omöjlig då nya E18 breddas och byggs om. Ett alternativ kan vara att ansluta Balticområdet till cykelstråket i Rissne. Frågorna måste uppmärksammas fortsättningsvis i projektet.

Skolvägar från övriga Mariehäll måste formos säkert och bekvämt, liksom andra gc-förbindelser till Baltic från omgivningarna.

Parkfrågor

Mariehäll är en av de parkfattigaste stadsdelarna i Stockholm. Flera viktiga parkfrågor berörs av projektet.

Kullen innehåller i dag ett vackert trädbevåxt litet skogsområde. Det måste utvecklas till områdets centrala park. Särskilt måste tillgängligheten beaktas p g a de betydande nivåskillnaderna, liksom förhållandet till och avgränsningen mot skolgården.

Bällstaåns strand behöver utvecklas med planteringar, strandpromenad m m till en åpark. Den ligger nära parker i Sundbyberg, t ex Marabouparken, och samarbete med denna kommun efterstråvas för att skapa ett sammanhängande grönområde. F n pågår arbete med strandpromenadens förlängning söderut mot Ulvsunda industriområde.

En åpark kan framförallt utvecklas österut, och öster om ån, med fina kopplingar till Marabouparken. I arbetet för en sammanhängande åpark kan noteras att Stockholm äger en markbit i Sundbyberg (nuvarande industrispåret), och att två fastigheter i Sundbyberg bara kan nås med bil via Tappvägen. En bit av stranden på andra sidan ån ägs av Solvalla.

Flera av de tävlande aktualiserar en *breddning av ån*, kanske t om inrymmande båtsport. Åns svåra föroreningar betyder att sådana åtgärder kan bli mycket kostnadskrävande. Frågorna bör prövas i en särskild utredning.

Juryn förordar att *koloniområdet* bevaras. Detta förutsätter en rad överväganden, t ex om man kan detaljplanera det m h t miljöfrågorna. Vilka åtgärder kan vidtas för att skydda det för buller och föroreningar? I första hand bör ett bullerplank längs Ulvsundavägen övervägas, även för att skydda nybebyggelsen.

En annan av de tävlande föreslår bebyggelse vid Mariehällskyrkan och integrering av ”kyrkplatsen” (förvaltas av Bromma församling) och ett nytt torg i Baltic. Frågan bör prövas.

Frågor om de allmänna platsernas utformning bör utvecklas i projektarbetet. Ev *konstnärlig utsmyckning* kan t ex handläggas av stadens konstråd i samråd med kontoret och Erskine & Tovatt.

Ett särskilt uppdrag har utlagts till företaget för att dokumentera och utveckla sina idéer särskilt avseende de gc-samband med omgivningarna men som inte ingått direkt i det segrande tävlingsförslaget.

Försörjningsfrågor

Inga särskilda bekymmer förutses för områdets försörjning med el, vatten, avlopp, tele och bredband. Frågorna får studeras av resp huvudman i samband med programremissen. Markföroreningarna gör dock att särskilda hänsyn måste tas vid schaktning av ledningsgravar m m.

Parkering

Hur boendeparkeringen utformas är av största betydelse för utbyggnadsökonomi. En rad frågor behöver studeras i projektet, t ex parkeringstal, organisation av p-platser och garage, kantstensparkering m m. Av särskilt intresse är samverkanslösningar, s k parkeringsköp (där en byggherre kan lösa sitt parkeringsbehov i en annan fastighet m m).

Info och PR

Balticprojektet behöver – inte minst av försäljningsskäl – särskilda informations- och PR-insatser. Det gäller att skapa en image av ett nytt, modernt, attraktivt och hälsosamt bostadsområde och att förändra dagens bild av ett stökigt och förorenat industriområde. Denna del av projektet bör hanteras i samråd med (och kanske huvudsakligen av) byggherrarna.

Idrottsfrågor

Frågor om idrott måste prövas. Kan t ex skolans gymnastiksal få större uppgifter i grannskapet?

Skola och barnstugor

Tävlingsprogrammet och det vinnande förslaget innehåller en skola lokaliserad till skogshöjdens södra sluttning.

Mariehäll tillhör i dag Spånga-Tensta stadsdelsnämndsområde vad gäller skolor och i övriga frågor Bromma stadsdelsnämnd. När skolan byggts ut förutsätts att Mariehäll blir en del av Brommas skolupptagningsområde liksom att Bromma handlägger hela planeringen av skolan. Detta torde förut-

sätta ett beslut i kommunfullmäktige. Ett sådant avses föreslås av Spångatensta stadsdelsnämnd.

SISAB är byggherre och förvaltare av skolbyggnader och innehar marken med tomträtt.

Beträffande barnstugor kan finnas en konflikt mellan önskemål att bygga en stor fristående barnstugeenhet och markekonomin. Barnstugor i bottenvåningar ger fler bostäder. Ett *program för barnstugeutbyggnaden* bör tas fram tidigt.

Kommersiell service

Det kommer knappast att finnas underlag för några större dagligvarubutiker i området. Möjligen kan det finnas efterfrågan på lokaler för specialbutiker, särskilt i lägen mot Bällstavägen.

På senare år har också kombinerade bostäder/hantverkslokaler diskuterats och även byggts i några fall. Frågorna får prövas närmare i projekten framöver. Möjligen kan generell rätt att utföra sådana lokaler ges i delar av planområdet i samråd med byggherrarna.

Ekonomi

Innan någon beräkning gjorts om kostnaderna för marksanering eller inkomsterna av mark för arbetsplatser eller en närmare fördelning av bostadsrätter/hyresrätter är det svårt att göra en god gissning av det ekonomiska utfallet av projektet i dess helhet. Kontoret avser återkomma med kalkyler i samband med remissen av områdesprogrammet.

Kontoret har utlagt ett särskilt uppdrag om förutsättningar och kostnader för bebyggelse närmast Bällstaån enligt tävlingsförslaget. Överkostnader för grundläggning inkl markstabilisering för att undvika skredrisk i detta område kan bli över 10 mnkr eller kanske uppemot 50.000 kr/lgh, marksaneringskostnader oräknade.

Kontoret konstaterar att marksanerings- och grundläggningskostnaderna blir avgörande för projektets totalresultat. Arbetet för att begränsa dessa kostnader blir därför viktigt.

SLUT