



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2005-02-15
1(9)

Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Y
Markbyrån
Tel: 508 275 95
e-mail: perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2005-01-21

Dnr: 04-512-3933

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ändrad detaljplan för Eolshällsverket i Hägersten. Remiss av planförslag

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för Eolshällsverket i Hägersten, S-Dp 2004-06710-54.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder på Eolshällsverket i Hägersten. Stockholm Vatten AB avvecklade 1984 sin verksamhet i Eolshälls reningsverk. Endast vissa bergrum används idag som avloppspumpstation i SYVABS regi. Resten av anläggningen är tomställd och har genom åren varit utsatt för omfattande vandalisering. Eolshällsverket består av två delar, en övre del med bebyggelse ovan mark och en bergrumsdel under mark. SBC har i ett genomarbetat förslag visat att det kan vara möjligt att med mycket små intrång i omgivande gröstruktur bygga ca 60 lägenheter ovanpå den gamla anläggningen.

Parkering till bostäderna inryms i del av befintligt bergrum. Boendeparkeringen nås via hiss från de gemensamma bostadsutrymmena under gård. Detta innebär att markparkering inte behöver anläggas. Bergrumsgaraget inrymmer totalt 65 bilplatser och angöringsgaraget 15 parkeringsplatser inklusive handikapplatser.

Bilaga 1: Utdrag ur detaljplaneförslag

Förslaget bedöms inte leda till några negativa miljökonsekvenser. Den mark som tas i anspråk är hårdgjord. Huvuddelen av bostäderna kommer att lokaliseras innanför det betongfundament som i dagsläget ianspråk tas av det gamla reningsverkets byggnader.

Förutom att delar av den mark som idag är hårdgjord kommer att omvandlas till grönytor kommer medel att avsättas i projektet för åtgärder i angränsande parkområde.

Projektet är komplicerat och förhållandevis dyrt. Stora ansträngningar har gjorts för att integrera de idag oanvända och vanaliserade byggnaderna ovan mark i konstruktionen. Kostnader för att bereda byggherren sk normalgrund (framförallt rivning, sanering och åtgärder i bergrummen) har kostnadsberäknats till ca 20 miljoner kronor och åtgärder för att förbättra framkomligheten och säkerheten på Klubbensborgsvägen, samt parkåtgärder till ca 5 miljoner kronor. Detta medför att en försäljning av marken krävs om projektet ej skall gå med förlust. En tomträttsupplåtelse av fastigheten medför en förlust för staden med ca 6 miljoner kr eller ca 100 000 kr/lgh. Kontoret kommer att närmare redovisa kalkylerna i samband med förslag till exploateringsavtal och genomförandebeslut.

Kontoret anser att detta projekt är ett intressant exempel på hur redan ianspråktagen mark och anläggning kan utvecklas till ett fint bostadsprojekt. I detta projektet har stora ansträngningar gjorts för att både utnyttja de nedskräpade och vandaliserade anläggningarna ovan mark och de oanvända bergrummen på ett optimalt sätt.

Åtgärder behöver dock göras utefter hela den branta Klubbensborgsvägen för att förbättra tillgängligheten. Framförallt trottoar och övergångsställen behövs men även trafik- och parkeringsituationen vid korsningen mot Klubbbacken och Brådstupsvägen behöver ses över. Medel för detta har satts av i projektet.



Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder på Eolshällsverket i Hägersten (utdrag ur detaljplan, Bilaga 1). Remissen skulle besvaras senast den 28 januari 2005 men Gatu- och fastighetsnämnden har medgivits anstånd med sitt svar.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 9 dec 2003 att anvisa marken inom området till SBC Mark AB. SBC Mark AB önskar efter fastighetsbildning förvärva marken. Alternativt kan marken upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2005.

Stockholm Vatten AB avvecklade 1984 sin verksamhet i Eolshälls reningsverk. Endast vissa bergrum används idag som avloppspumpstation i SYVABS regi. Resten av anläggningen är tomställd och har genom åren varit utsatt för omfattande vandalisering. Eolshällsverket består av två delar, en övre del med bebyggelse ovan mark och en bergrumsdel under mark. Pumpstationen och tillloppstunnlar ventileras genom en drygt 70 meter hög skorsten. Platsen för det gamla reningsverket är tydligt avgränsad mot omgivningen och utgör en stark kontrast till omgivande grönområde och bebyggelse. Miljön är idag otrygg och nedgången och vandaliserad. Här finns rester av bilvrak och småbränder som vittnar om skadegörelse.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 9 dec 2003 att anvisa marken inom området. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2004-05-13 stadsbyggnadskontorets start-PM varpå detaljplanarbetet startade.

Detaljplaneförslag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra nybyggnation av ca 60 lägenheter. Planområdet ligger vid Klubbensborgsvägen i Hägersten. Det omfattar en del av Hägersten 1:1 och har tidigare inrymt Eolshälls reningsverk. Planområdet omfattar drygt 20 000 kvm och ägs av staden.

SBC har i ett genomarbetat förslag visat att det kan vara att möjligt med mycket små intrång i omgivande grönsstruktur bygga ca 60 lägenheter ovanpå den gamla anläggningen. Läget är mycket attraktivt och alla lägenheter kommer att få utsikt över Mälaren mot Brommalandet. Delar av den idag hårdgjorda ytan kommer att planteras.

Infart till den föreslagna bebyggelsen sker via den befintliga infartsvägen till reningsverket. Parkering till bostäderna inryms i del av befintligt bergrum och nås direkt från Klubbensborgsvägen via den befintliga infarten till bergrummet. Boendeparkeringen nås via hiss från de gemensamma bostadsutrymmena under gård. Härifrån nås även angörings- och besöksparkering som finns under gård och matas via infartsvägen. Detta innebär att markparkering inte behöver anläggas. Bergrumsgaraget

inrymmer totalt 65 bilplatser och angöringsgaraget 15 parkeringsplatser inklusive handikapplatser.

Busshållplats som finns vid Klubbacken samt tunnelbana inom 10 minuters gångväg ger goda möjligheter till kollektivt resande. Utrymme för cykelparkering kommer att finnas i källarplan. Närheten till annan service är också god.

Förslaget innebär att området för det tidigare reningsverket bebyggs med tre terrasshus. Den nya bebyggelsen är utformad med hänsyn till omgivande bebyggelse och natur. Bebyggelsen ligger under trädtopps höjd för att inte konkurrera med Klubbackens siluett, varken ovanifrån eller ifrån Mälarsidan (sjösidan). Husen är placerade i en solfjäderform i sluttningen på redan exploaterad mark. Placeringen av husen följer bergets riktning och går parallellt med bergryggens höjdkurvor. Solfjäderformen och förhållandet till bergryggen är viktigt för stadsbilden i området. Husens smala breddmått och nätta volymer är vidare viktiga aspekter för anpassningen till platsen. Eftersom all parkering sker under gård eller i bergtrum är gårdarna gröna och ansluter därmed väl till omgivande naturmark.

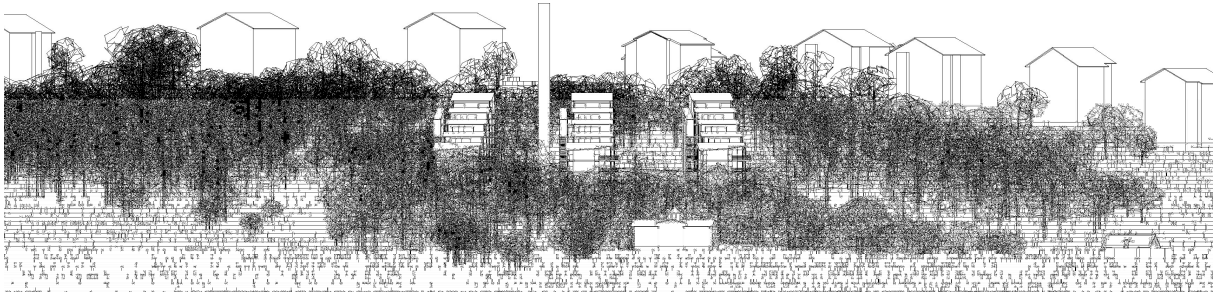


Plan över de föreslagna terrasshusen på den gamla reningsverkstomten. (Equator Stockholm AB).

Tillgänglighet

Via infartsvägen som går in under husen nås handikapp- och besöksparkeringen under gård. En förbindelsegång länkar samman samtliga hus med de gemensamma

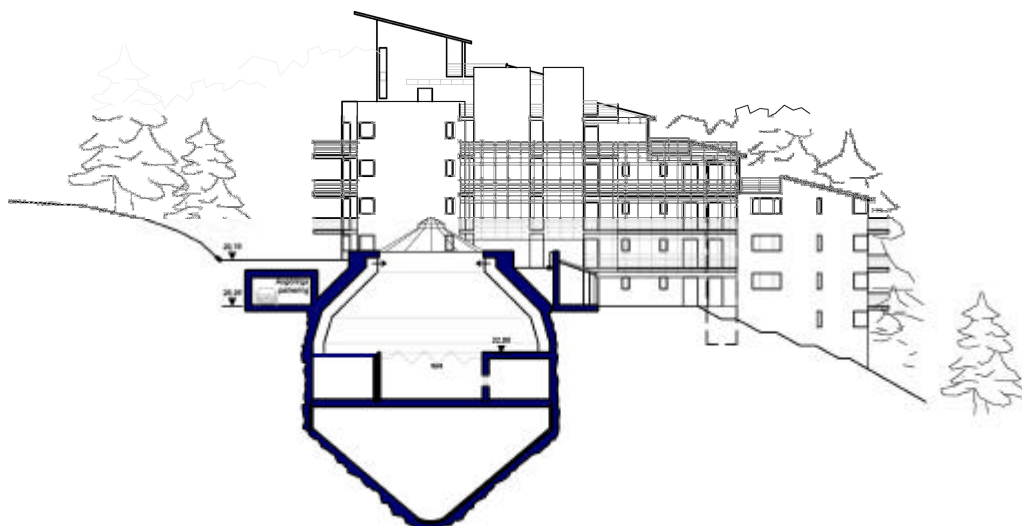
utrymmena; hiss till bergumsparkering, angörings- och handikapparkering, förråd samt tvättstuga. Via förbindelsegången nås även den övre delen av den terrasserade gården. Tillgänglighetsprojektet har granskat planen.



Vy från norr. (Equator Stockholm AB).



Fotomontage över föreslagen bebyggelse från Klubbensborg. (Equator Stockholm AB).



Sektion från öster. Föreslaget spa inrymt i befintlig röttkammare samt infart till angöringsparkering under gård. (Equator Stockholm AB)

Miljökonsekvenser

- Natur och rekreation

Enligt en sammanvägd analys av kontoret vad gäller landskapet, natur och sociala värden bedöms Eolshälls reningsverk utgöra ett mindre värdefullt område där det anses möjligt att uppföra ny bebyggelse. Planförslaget innebär att området som idag är instängslat och otillgängligt öppnas upp och ansluts till den befintliga miljön. Området som idag upplevs som skräpigt och otryggt görs om till en bostadsmiljö med en gårdsplan som är öppen för alla besökare. Enligt den landskapsanalys som gjorts är en omvandling till bostäder i planområdet ett positivt tillskott till området. (*Eolshäll Landskapsanalys, Gatu- och fastighetskontoret, 2003*).

Förslaget bedöms inte leda till några negativa miljökonsekvenser. Den mark som tas i anspråk är hårdgjord. Huvuddelen av bostäderna kommer att lokaliseras innanför det betongfundament som i dagsläget ianspråk tas av det gamla reningsverkets byggnader. Norr om betongfundamentet kommer dock sammanlagt ca 150 kvadratmeter av naturmarken i slutningen att tas i anspråk för att klara angöringen till byggnaden.

Grönytor tillskapas på gårdarna mellan bostadshusen. Dessa grönytor utgör ett tillskott i en miljö som idag består av hårdgjorda ytor och kan ses som kompensation för ianspråktagandet av naturmarken. Då planområdet idag endast utgörs av hårdgjorda ytor kan den grönyta som tillskapas på gårdsplanen, väl utformad, utgöra ett tillskott i det öst-västliga spridningssambandet i området.

Gångstråken i närheten av planområdet kommer inte att beröras av den planerade utbyggnaden.

- Dagvatten

Idag avleds dagvatten från anläggningen ovan mark via en dagvattenledning som löper längs infartsvägen och mynnar ut i ett grönområde väster om Klubbensborgsvägen varefter dagvattnet rinner ut i Mälaren. Markytan kring reningsverket är hårdgjord och

anläggningen är belägen på berg. Det finns en huvudvattendelare för yt- och grundvatten vid Klubbacken söder om reningsverket. Från reningsverket sluttar terrängen kraftigt ner mot Mälaren varför ytavrinning sker i riktning mot Mälaren.

I bergrummet avvattnas befintliga körvägar till ett dagvattensystem som ansluter till avloppspumpstationen. I den outnyttjade delen av bergrummet som avses byggas om till garage finns inget system för dagvatten eftersom denna del saknar körvägar. De bassänger som finns i denna del av bergrummet är anslutna till en bräddtunnel till Mälaren. I botten av bassängerna finns pumpar som leder över ansamlat vatten till avloppspumpstationen.

Parkeringsplatser planeras i bergrummet. Det dagvatten som bildas består av smält- och regnvatten som följer med fordonen in i garaget. Detta dagvatten innehåller föroreningar i form av bl a olja och tungmetaller. Med hänsyn till den begränsade mängd dagvatten som bildas i garaget och då garaget kommer att vara uppvärmt kan en "torr" lösning komma att väljas där dagvattnet får avdunsta i garaget. Om dagvatten från bergrumsgaraget istället avleds via brunnar och ledning bör oljeavskiljare installeras.

Då marken huvudsakligen består av berg är det dåliga förutsättningarna för infiltration av dagvatten. Dagvattnet från markytor planeras därför att avledas via befintligt ledningssystem. Tillskapande av grönytor mellan gårdarna kan ge möjlighet till viss fördröjning av dagvattnet. Förutsättningarna till detta ska utredas i detaljprojekteringsskedet.

-Buller

Idag finns lågfrekvent fläktbuller från den befintliga verksamheten. Förslaget innebär att fläkten flyttas ned i bergrummet när tomten bebyggs med bostäder.

Området är inte utsatt för trafikbuller.

-Luftföroreningar

Enligt Luftvårdsförbundets beräkningar från år 2000 bedöms planområdet inte vara utsatt för luftföroreningar som överstiger gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

En exploatering enligt planförslaget kommer att medföra en trafikökning om ca 100 fordonsrörelser per dygn. Trafikökningen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Närheten till bussförbindelse vid Klubbacken samt tunnelbana inom 10 minuters gångväg ger goda möjligheter till kollektivt resande. Utrymme för cykelparkering kommer att finnas i källarplan.

Markföroreningar

Structor Miljöbyrå har genomfört en översiktlig inventering avseende miljöstörande ämnen och material i Eolshälls reningsverk (2004-05-07). Inventeringen genomfördes översiktligt via visuell genomgång av lokalerna och omfattade byggnader ovan mark. Inventeringen omfattade inte bergrummet eller trapphus ner till bergrum.

Miljöinventeringen visar att byggnaderna innehåller en del miljöstörande ämnen, bl a har oljeförorenad betong påträffats. Risken för markföroreningar är liten då anläggningen ligger på berg och markytor utomhus är hårdgjorda. Tjärbeläggningen på terrasserna kan dock i sig vara ett miljöstörande material.

Det finns inga omgivande verksamheter som kan ha påverkat föroreningsituationen vid reningsverket utan föroreningarna härrör från den verksamhet som bedrivits vid reningsverket. Den skadegörelse som förekommit på den nedlagda anläggningen, då den är tillgänglig för obehöriga, har förvärrat föroreningsituationen eftersom avfallsslag har blandats, mindre bränder har förekommit och spill har skett.

Miljöinventeringen visar att byggnaderna innehåller en del miljöstörande ämnen som kräver särskild hantering vid rivning. Även tjärbeläggningen på terrasserna kan utgöra ett miljöstörande material som måste hanteras separat. Inför rivning ska en rivningsplan upprättas där hanteringen av olika avfallsslag beskrivs. Stora mängder klorföreningar har hanterats på platsen vilket utgör en riskfaktor som ska uppmärksammas inför rivningsarbetena, bl a med hänsyn till arbetsmiljöaspekter och eventuell påverkan på betongkonstruktioner som avses sparas.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förutom att delar av den mark som idag är hårdgjord kommer att omvandlas till grönytor kommer medel att avsättas i projektet för åtgärder i angränsande parkområde.

- Påverkan på barn

Den konsekvens som främst påverkar barn i området är trafikmiljön utefter Klubbensborgsvägen. Det är därför viktigt att skapa säkra passager över vägen och att gatumiljön utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerheten förbättras för barnen. Dessutom försvinner de säkerhetsrisker som idag finns inom området i och med bebyggelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet är komplicerat och förhållandevis dyrt. Stora ansträngningar har gjorts för att integrera de idag oanvända och vandaliserade byggnaderna ovan mark i konstruktionen. Kostnader för att bereda byggherren sk normalgrund (framförallt rivning, sanering och åtgärder i bergrummen) har kostnadsberäknats till ca 20 miljoner kronor och åtgärder för att förbättra framkomligheten och säkerheten på Klubbensborgsvägen, samt parkåtgärder till ca 5 miljoner kronor. Detta medför att en försäljning av marken krävs om projektet ej skall gå med förlust. En tomträttsupplåtelse av fastigheten medför en förlust för staden med ca 6 miljoner kr eller ca 100 000 kr/lgh. Kontoret kommer att närmare redovisa kalkylerna i samband med exploateringsavtal och genomförandebeslut.

Genomförande

All byggnation och byggetablering planeras på det redan ianspråktagna området utan ingrepp i omgivande natur.

Planen avses genomföras med tredimensionell fastighetsbildning. Bostäderna ovan mark kommer att bilda en fastighet och upplåtas till en bostadsrättsförening. Bergrummen kvarstår i stadens ägo och upplåts till en gemensamhetsanläggning bestående av brukarna, dvs SYVAB, Stockholm Vatten, bostadsrättsföreningen och staden.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under andra kvartalet 2005 med en möjlig byggstart tredje kvartalet 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när förslag till avtal om exploatering samt köpe- alt tomträttsavtal föreligger, preliminärt andra kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att detta projekt är ett intressant exempel på hur redan ianspråktagen mark och anläggning kan utvecklas till ett fint bostadsprojekt. I detta projektet har stora ansträngningar gjorts för att både utnyttja de nedskräpade och vandaliserade anläggningarna ovan mark och de oanvända bergrummen på ett optimalt sätt.

Åtgärder behöver dock göras utefter hela den branta Klubbensborgsvägen för att förbättra tillgängligheten. Framförallt trottoar och övergångsställen behövs men även trafik- och parkeringsituationen vid korsningen mot Klubbacken och Brådstupsvägen behöver ses över. Medel för detta har satts av i projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT