

Handläggare: Jens Nilheim
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 45
jens.nilheim@gfk.stockholm.se

2003-11-05

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Lägesredovisning av markrening inom Hjorthagen Norra och Västra. Delgenomförandebeslut för projektets fortsatta utredningar, projekteringar mm.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner denna lägesredovisning av markrening inom Hjorthagen Norra och Västra.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 35 mnkr avseende fortsatta utredningar, projekteringar mm enligt kontorets utlåtande.
3. Dessa beslut justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Hjorthagen Norra och Västra är en ny stadsdel som i ett första skede kan inrymma 3000 lägenheter. En vidare utbyggnad av området, vilken är beroende av att den lokala produktionen av gas upphör, kan inrymma ytterligare 2000 lägenheter. Skriften "Hjorthagen – ett område i utveckling" (bilaga) redovisar områdets förutsättningar och nuläget i planeringen.

Industriell verksamhet och tidigare utfyllnader av området har medfört att marken är förorenad. Förorenade massor omhändertas med erforderlig efterbehandling som ett led i förberedelserna för gator, parker och kvarter.

Fram till hösten 2004 planeras utredningar, projekteringar mm inom projektet som medför ytterligare beställningar för 35 mnkr, varav ca 20 mnkr upparbetas inom perioden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

GFN godkände 2003-02-18 "Lägesredovisning avseende programområdet Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen och Louden. Delgenomförande- beslut avseende fortsatt utredning mm." Där berördes Hjorthagen Norra och Västra vad gäller tid, omfattning och ekonomi. Följande utlåtande följer upp vad som har skett sedan dess inom Hjorthagen N&V och vilka aktiviteter som planeras äga rum fram till hösten 2004.

Vilken markrening som behövs i samband med bostadsbyggandet har utretts och redovisas också nedan.

Planering och utredningar

Från industri till bostäder – via avtal med Fortum

Genom att flytta nuvarande gaslager och koncentrera gasverksamheten till en mindre yta frigörs mark för bostäder. Förhandlingar pågår med Fortum om att minska deras befintliga arrendeområde. Dessa förhandlingar är långt gångna, men har dragit ut i tid i förhållande till vad som tidigare redovisats. Denna svårkontrollerbara förskjutning i tid har en direkt påverkan på tider för bostadsbyggandet. Avtalet med Fortum är ett villkor för att överhuvudtaget kunna bygga Hjorthagen Norra och Västra. Kontoret kommer att återkomma med Fortumavtalet för redovisning och godkännande så snart ett färdigt förslag finns. Då redogörs också tydligare för avtalets olika ingående delar, såsom framtida gashantering och markförläggning av kraftledning. Innan ett avtal finns framme kan inte kontoret föreslå byggherrar för markanvisning, eftersom staden inte har full rådighet över marken.

En ny stadsdel

Hjorthagen Norra och Västras första etapper innehåller ca 3000 lägenheter. En fortsatt utbyggnad kan inrymma ytterligare ca 2000 lägenheter. Den fortsatta utbyggnaden är möjlig om gasproduktionen ersätts av flytande naturgas (LNG) via båt, eller på sikt via naturgasledning. I den nya stadsdelen kommer lokal service att behövas, såväl kommunal som kommersiell. Östermalms stadsdelsförvaltning utreder det framtida behovet av förskola, skola, gruppboheter mm. Kommersiella lokaler planeras i huvudsak att ligga i kvarterens bottenvåningar i anslutning till huvudstråk och platser.

Stadens mål för Hjorthagen Norra och Västra

I byggandet av 3000 lägenheter i Hjorthagen Norra och Västra har staden – gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning – följande mål:

Nyckelord	Mål (projektet vill uppnå:)	Målbeskrivning (målet uppnås genom:)
Urban identitet (arkitektur)	En högklassig stadsbebyggelse med egen identitet	En samtida arkitektur med anknytning gasverksbebyggelsen och Norra Djurgården. Variationsrik men sammanhållen gestaltning.

Tillgängligt, tryggt och trivsamt (<i>utemiljö</i>)	En lättillgänglig, trygg och trivsamt utemiljö	Tydlighet i planeringen av offentliga-, halvprivata- och privata rum. Tidigt hänsynstagande till funktionshindrade. Bra kopplingar till och från stadsdelen redan från första inflyttning.
Rationellt och ekonomiskt (<i>ekonomi</i>)	En stadsdel att bygga och förvalta rationellt	Effektivt nyttjande av mark. Kostnader stäms av mot intäkter. Rätt avvägning mellan investerings- och driftskostnader.
Service och liv (<i>service</i>)	En fungerande vardags-service i stadsdelen	Lokaler för offentlig och kommersiell service och andra verksamheter ger dag- och nattbefolkning.
Goda kommunikationer (<i>trafik</i>)	En tillgänglig och säker trafikmiljö med låg andel biltrafik	Gång-, cykel-, bil- och busstrafik samplaneras för stadsdelens olika utbyggnadsskeden. Förutsättningar ges för bilpool och på sikt även spår- och vattenburen kollektivtrafik.
Hållbar miljö och god hälsa (<i>miljö</i>)	Ett miljöanpassat, sunt och resurseffektivt boende med värdefulla natur- och kulturmiljöer	Planering och byggande med hänsyn till människors hälsa, ekologiska värden samt värdefulla mark- och vattenområden och kulturmiljöer. Resurseffektivt och miljöanpassat byggande med energieffektiva och sunda hus.

Hittills gjorda utredningar och projekteringar

Under 2003 har utredningar skett rörande geoteknik, grundläggning, markhöjder, markföroreningar, gator, parker och torg. Utredningarna har syftat till att klargöra stadens uppgifter som byggherre för gator och offentliga platser och de förutsättningar som dessa ger för byggherrar för bostäder. De flesta av de utredningar som genomförts spänner över projektets hela geografiska utsträckning och kommer att ligga till grund för kommande detaljplaneområden. Det finns två fördelar med att genomföra nämnda utredningar tidigt i processen; dels ger det möjlighet att samordna och optimera det framtida byggandet, dels möjliggör förberedelserna en tidigare byggstart. Ett viktigt strategiskt beslut som har fattats är kring föreslagna marknivåer. En sammanvägning av lokala förutsättningar (markföroreningar, grundvattennivåer mm), områdets planerade VA-system och grundläggningsteknik har resulterat i att den framtida marknivån i Hjorthagen Västra bör vara upp till 3 m högre än dagens marknivåer. Detta är tekniskt en bra lösning samtidigt som de beräknade kostnaderna för projektet sänks avsevärt.

Ekonomi

Ekonomisk uppföljning av utredningar mm för Hjorthagen N&V

2003-02-18 godkände GFN investeringar om 15 mnkr för utredningar mm för Hjorthagen Norra och Västra samt Södra Värtahamnen. Av dessa har 11,3 mnkr lagts på utredningar kring Hjorthagen N&V enligt följande:

- ? 5,3 mnkr för markrening (fältprovtagningar, analyser, myndighetskontakter, riskinventering, transportmöjligheter, byggvägar,

- tidplanering, kostnadsberäkningar, projektering av masshantering, rivning mm)
- ? 4 mnkr för teknisk infrastruktur (geotekniska undersökningar, grundläggning, höjdsättning, ledningssamordning, tidplanering, kostnadsberäkningar, projektering av kraftledningstunnel mm)
 - ? 1 mnkr för trafik, gata och park (studier av ny trafiklösning Ropsten, parallella uppdrag huvudstråk, gatuutformning mm)
 - ? 1 mnkr övrigt (inventering byggnaders kulturvärde, evakuering mm)

Planerade utredningar, projekteringar mm Hjorthagen N&V

Fram till hösten 2004 planeras aktiviteter inom projektet som medför beställningar för 35 mnkr, varav ca 20 mnkr upparbetas inom perioden, enligt följande:

Fortsatt projektering av masshantering, hantering miljö tillstånd (se separat stycke nedan), kompletterande fältundersökningar, miljökontrollprogram för genomförande, iordningställande av friställda ytor, förberedande av upphandlingar, fortsatt projektering av kraftledningstunnel, projektering dagvattenkulvert, projektering huvudgasledning, projektering grundläggning, projektering ledningar, utredning trafik, förprojektering gator, utredning park och friytor, projektsamordning mm.

Kontoret avser återkomma till nämnden inför upphandlingen av större entreprenader.

Hjorthagen Norra och Västras totala ekonomi

För de planerade 3000 lägenheterna bedöms avtalsfrågor (gaslager, kraftledning mm), markbehandling (schakt, sortering, rening mm), grundläggning, utbyggnad av infrastruktur, gator och parker att kosta omkring 1,8 mdkr, vilket motsvarar 0,6 mnkr per lägenhet.

Intäktssidan är i dagsläget mycket oklar. Beroende av upplåtelseform och avgälds nivåer kan intäkterna variera mycket. Vid försäljning av mark för bostadsrätter kan inkomsterna per lägenhet bli lika stora som stadens motsvarande utgifter. Vid upplåtelse av tomträtt för hyresrätter, med idag gällande avgälds nivåer, motsvarar intäkterna omkring 25% av stadens utgifter.

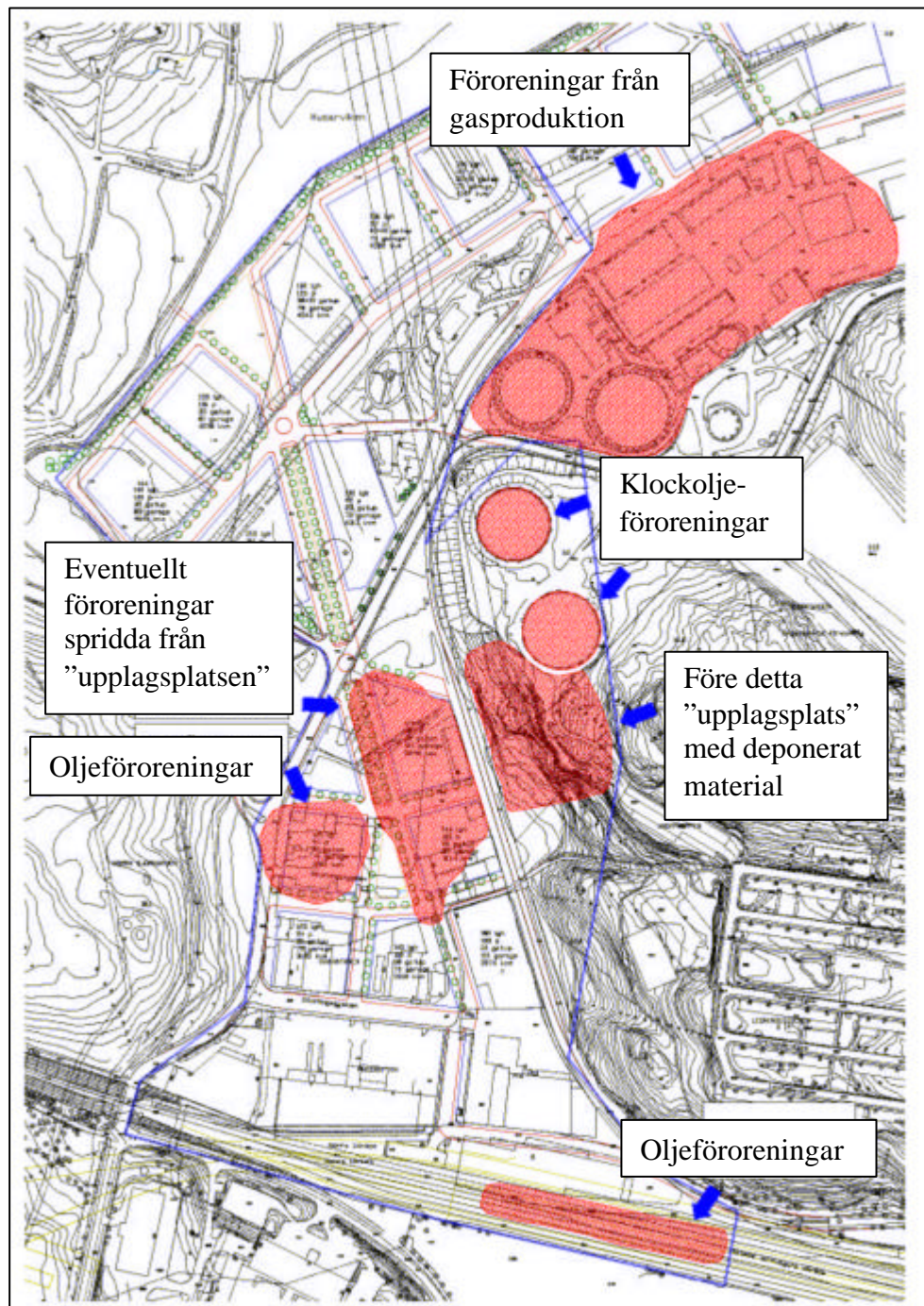
Markrening

Marken i området är till stor del gammal sjöbotten. För att stabilisera marken har omfattande fyllningsarbeten utförts, något som försvårar idag planerade grundläggningsarbeten. I Husarviken skedde under 1900-talets första hälft utfyllnad längs hela södra stranden för att skapa plats för kol- och koksutplag. I fyllningsarbetena inom området användes förutom morän, sprängsten och lokala schaktmassor även rivningsmassor. Delar av dessa rivningsmassor tillsammans med framförallt rester från tidigare industriell verksamhet utgör områdets markföroreningar.

I genomförda utredningar har konstaterats att föroreningarna inte är så omfattande som man tidigare har befarat. Det har också konstaterats att det är avsevärd skillnad i förekomsten av markföroreningar inom olika delområden. Stora delar av marken är relativt ren. Lokalt kan det

förekomma så kallade hot-spots, där en begränsad mängd massor har förhöjda föroreningshalter. I Hjorthagsbergets västra slänt finns en före detta upplagsplats där det förekommer olika föroreningar med höga koncentrationer.

Att genomföra ett nybyggnadsprojekt på tidigare industrimark medför att staden omhändertar förorenad mark i en omfattning som annars inte hade varit aktuell. Detta är positivt för miljön. Förutom att det lokalt blir en renare miljö att vistas i minskar även spridningen av föroreningar till omkringliggande miljöer.



Masshantering

Planerade schakter inom området omfattar ca 250 000 m³. En stor del av dessa massor kommer att sorteras mekaniskt med harpning och siktning. De massor som är användbara ur teknisk synvinkel återanvänds inom området så långt det går. Block och sten krossas innan de kan återanvändas. Överblivna schaktmassor och massor som inte har erforderlig teknisk kvalitet transporteras till andra projekt eller deponier. Massor som innehåller föroreningar kommer att omhändertas i godkända behandlingsanläggningar eller deponier. I dagsläget bedöms omkring 150 000 m³ massor vara förorenade, varav ungefär hälften är lämpade för termisk behandling. Det kan bli aktuellt att etablera lokala behandlingsanläggningar för återvinning av massor. Det kan även bli aktuellt att exportera massor inom Europa. Förutsättningarna för dessa alternativ klargörs i samband med projekteringen av masshanteringen. Metodvalet beror av vad som är miljömässigt, praktiskt och ekonomiskt mest fördelaktigt. Kontoret återkommer till nämnden inför beslut om efterbehandling.

Övergripande och detaljerade mål för markreningsåtgärder

För Hjorthagen Norra och Västra har nedanstående mål för masshanterings- och markreningsåtgärder upprättats. Målen kommer efterhand att utvecklas till mer detaljerade åtgärdskrav.

Mål 1: Skydd av människors hälsa*Övergripande mål*

Området ska kunna utnyttjas för bostads- och kontorsändamål av innerstadskarakter.

Detaljerat mål

För skydd av människors hälsa ska boende och normal vistelse i området inte innebära någon hälsofarlig exponering för föroreningar i mark.

Uppföljning

Skydd för exponering baseras på beräkningar av tolerabelt dagligt intag (TDI) och lågrisknivåer enligt Naturvårdsverkets definition och användning.

Mål 2: Skydd av omgivande miljö*Övergripande mål*

Risken för spridning av föroreningar till Husarviken ska minska, och de ekologiska förutsättningarna i viken ska bibehållas.

Detaljerade mål

För skydd av vattenmiljön i Husarviken ska tillrinningen från området inte bidra till ökande föroreningshalter i vatten och sediment.

För skydd av de ekologiska förutsättningarna ska sedimenten i Husarviken i så stor utsträckning som möjligt lämnas orörda.

Uppföljning

Mätningar på vatten och sediment före, under och efter markreningsåtgärder.

Mål 3: Skydd under byggtiden*Övergripande mål*

Påverkan på människors hälsa, på omgivande miljö och på naturresurser ska under byggtiden vara så liten som möjligt.

Detaljerade mål

För skydd av hälsa, omgivande miljö och naturresurser under byggtiden ska transporter av jordmassor minimeras. Jordmassor ska omhändertas och återanvändas inom området så långt som möjligt.

Uppföljning

Mätningar av mängden transporterat och mängden återanvänt material.

Miljö tillstånd

Vissa aktiviteter inom utbyggnaden av Hjorthagen Norra och Västra kan komma att kräva tillstånd enligt miljöbalken. Erhållandet av miljö tillstånd tar lång tid, varför ansökan bör lämnas in tidigt i projektet. De aktiviteter som bedöms behöva miljö tillstånd är:

- Byggnad av bergtunnel för nedläggande av befintlig, luftburen kraftledning.
- Lokal efterbehandling av förorenade massor.

Ansökan om miljö tillstånd för dessa aktiviteter kommer att lämnas in under hösten/vintern 2003-2004. Samrådsmöten kommer att genomföras i enlighet med miljöbalken. Ansökan om miljö tillstånd ska inte likställas med ett beslutat genomförande av berörda aktiviteter.

Parallellt med ansökan om miljö tillstånd hanteras ett anmälningsärende till miljöförvaltningen. De åtgärder som anmälningsärendet omfattar är schakt- och fyllningsarbeten, transporter, sortering och tillfällig lagring av massor samt hantering av förorenade massor och vatten, det vill säga icke tillståndspliktiga åtgärder.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner denna lägesredovisning av markrening inom Hjorthagen Norra och Västra samt att kontoret fortskrider med ansökan om erforderliga miljö tillstånd. Kontoret föreslår även att nämnden godkänner investeringsutgifter om 35 mnkr avseende fortsatta utredningar, projekteringar mm.

För att hålla uppe tempot i framtagandet av de planerade 3000 lägenheterna är det angeläget att ansökan om miljö tillstånd kan lämnas in snarast möjligt. Kontoret föreslår därför en omedelbar justering av detta ärende.

SLUT