



Handläggare: Tomas Victorin
Markkontoret Ytterstad,
Tel 508 27080
tomas.victorin@ mk.stockholm.se
Handläggare: Rolf Gäfvert
Trafikkontoret, gatuavd, västerort,
Tel 508 26327
Dnr M/T 05-512-1329

2005-06-09

Till
Marknämnden
Trafiknämnden

Programsamråd samt markanvisningar för bostäder inom programområdet Annedal i stadsdelen Mariehäll (inriktningsbeslut)

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden och trafiknämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss rörande program för Annedal
2. Marknämnden godkänner förslag till markanvisningar för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande (inriktningsbeslut)
3. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal

Gunnar Jensen
stf

Per Aronsson

SAMMANFATTNING

Annedal ska bli ett nytt bostadsområde med ca 1.400 lgh. Miljöproblemen i form av markföroreningar och buller kan bemästras på godtagbara ekonomiska villkor. För stadsdelen Mariehäll blir det nya området, med skola, dagis, parker och åpromenad viktigt. Området ingår också i det stora utvecklingsområde som den nordvästra regiondelen utgör. Beslut om tvärsåpång har ännu inte tagits varför kollektivtrafikfrågorna måste ägnas särskilt intresse.

Inriktningen är att skapa ett barnvänligt område med en trygg, spännande och rolig uppväxtmiljö.

I detta skede kan endast en grov bedömning av projektets ekonomi göras. De ekonomiska förutsättningarna kommer att utredas vidare i det fortsatta arbetet.

Annedal har förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde. Markkontoret framlägger i föreliggande tjänsteutlåtande förslag till markanvisningar av 24 lotter för 19 byggherrar omfattande ca 1.400 lgh. Området kommer att bli välintegrerat och rymma ca hälften hyres- och hälften bostadsrätter.

Arbetena avses inledas med markrening år 2006 och en första byggstart för bostäder något halvår senare. Produktionen kommer att pågå till ca 2012 vilket motsvarar en takt av ca 250-300 bostäder per år.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret för yttrande senast den 6 juli 2005 överlämnat program för nya bostäder i Annedal i stadsdelen Mariehäll. Programmet biläggs. Markkontoret och trafikkontoret får i ärendet framföra följande.

Förslaget

För förslagens innehåll hänvisas till bilagt program. Annedal föreslås bli en stadsdel med ca 1.400 lägenheter och ca 3.500 invånare. Till programmet har också utarbetats ett gestaltungsprogram som närmare utvecklar principerna för bebyggelsens utformning.

Enligt kontorens bedömning framstår förslaget sammanfattningsvis som mycket tilltalande. Annedal har förutsättningar att bli ett vackert, sammanhållet men ändå rikt varierat bostadsområde. Läget är gott, och möjligheterna att utveckla tilltalande vistelseytor för hela stadsdelen stora. Stadsbyggnadsnämnden har också uttalat att området bör få en stark inriktning på barnfamiljer. Det kommer också att markeras genom att gator och kvarter namnges efter Astrid Lindgrens värld.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2003-11-25 kontorets redovisning av resultatet av en inbjuden arkitektävling avseende nya bostäder och arbetsplatser i kv Baltic m m. Området har numera enligt namnberedningens beslut projektnamnet Annedal.

Gatu- och fastighetsnämnden har också tidigare preliminärt anvisat ca 300 lgh till Svenska Bostäder och 125 lgh vardera till Stockholmshem, SKB samt Seniorgården/Borätt, d v s drygt hälften av lägenheterna återstår att fördela. Markanvisningar har inte gjorts i avvaktan på att bebyggelsestrukturen klarnar.

Det föreliggande programförslaget utgår i huvudsak från Erskine & Tovatts vinnande tävlingsförslag, med en tät stadsbebyggelse grupperad kring en central park, med en enkel och tydlig trafiklösning samt med tydliga stråk. Skolan ligger vid Tappvägen. Gatu- och fastighetskontoret har löpande lämnat synpunkter under programmets utarbetande och har i huvudsak inte haft några invändningar mot förslaget.

Annedal som tidigare var en utkant av staden, ligger numera centralt och är ett attraktivt område i den nordvästra delen av regionen. Den övergripande planeringen sker i samverkan med Sundbyberg och andra grannkommuner.

Trafik

Annedals gatustruktur har i förslaget en tydlig innerstadskaraktär med ett rätvinkligt gatunät kring den centrala parken. Endast i norr är kvartersbebyggelsen uppbruten i fristående hus. Området matas via två tillfartsgator från Bällstavägen. Med hänsyn till områdets storlek är det önskvärt att åtminstone den lokala uppsamlingsgatuslingan ”Kolonivägen” – Annedalsvägen och Tappvägen upplåts till det allmänna gatunätet.

I förslaget har illustrerats en ny utformning av trafikplatsen vid Ulvsundavägen – Bällstavägen med en betydligt mindre ytkrävande utformning än idag. Som nu kan bedömas kan denna ombyggnad sannolikt inte rymmas inom Annedalsprojektet. Den förutsätter också ett effektivare nyttjande av de områden som omger platsen.

Kontoren anser att en lämplig tidpunkt för ombyggnad av trafikplatsen kan vara i samband med att den planerade tvärbanan mot Kista dras fram genom området och ändå framtvingar ombyggnader av dagens bro och ramper. Ett framtida ökat intresse för kommersiellt byggande i anslutning till trafikplatsen kan också ge möjlighet till finansiering. Det kan nämnas att en i E 18-projektet ingående likartad trafikplats vid Rissne är kostnadsberäknad till ca 100 mnkr exkl ledningsomläggningar. Den befintliga planskilda trafikplatsen uppfyller i allt väsentligt kraven både beträffande trafiksäkerhet och framkomlighet.

Det bör också noteras att den föreslagna hållplatsen inte ingår i SL:s nuvarande planering på grund av närheten till angränsande hållplatser.

I programmet visas också en vägförbindelse på broar över Bällstaån och järnvägen till Allén/Järnvägsgatan i Sundbyberg. Denna skulle vara mycket värdefull för att sammanbinda Annedal med centrala Sundbyberg över de svåra barriärerna. Men den möjliggör också att nyttja Tappvägen som en genväg i vissa relationer om den inte utformas på ett sätt som gör den oattraktiv för genomfartstrafik. Det är därför nödvändigt med ingående studier innan man tar ställning till broförbindelsen. Den bedöms heller inte kunna få belasta Annedalsprojektet och saknar därmed finansiering.

Två sträckningar för tvärspårvägen har föreslagits beröra stadsdelen Mariehäll. I öster trafikeras Karlsbodavägen mot Sundbybergs och Solna centrum. Linjen mot Kista föreslås gå väster om Annedal längs Ulvsundavägen. Hållplatsen vid Solvalla och själva Solvallaområdet nås via en föreslagen gångpassage under Ulvsundavägen.

Idag är det inte möjligt att bedöma när tvärspårvägen byggs ut eller i vilken ordning de olika bangrenarna byggs. Kontoren konstaterar att de är av stor betydelse för nordvästsektorns utveckling för både bostäder och arbetsplatser. Banan Alvik – Solna centrum ingick i Dennispaketet för över tio år sedan.

Tillgänglighet

Topografin medför vissa bekymmer för tillgängligheten. Alla parkvägar till Ekkullen ska ha tillåtna lutningar. Garage ska ha infartshöjd samt takhöjd till och vid handikapparkeringsplatsen av 2,80 meter. Det är också viktigt att man skapar tillgängliga förbindelser mellan garage och gatunivån samt till bostäderna. Parkering enligt 10 m regeln verkar kunna uppfyllas.

Gång- och cykelstråk ska vara separerade. Det är viktigt att gator är tydligt utformade med kantsten eller annan tydlig beläggning, så att personer med nedsatt syn har lätt att orientera sig.

Bryggor och kajer ska utformas så att man kan komma till även med rullstol. Det kan även vara bra med räcken på vissa sträckor.

Sophanteringen behöver utredas vidare. Den bör lösas inom fastigheterna.

För god tillgänglighet på torgytor krävs bra belysning, tillgängliga sittplatser, tydlighet (lätt att orientera sig), slät beläggning, att körytor är tydligt markerade och att pollare ska vara i kontrast mot omgivningen. Trappor ska ha kontrast på första och sista steget och räcken på båda sidor. Även lekplatser skall utformas så de kan användas av alla.

Markkontoret kommer i markanvisningsavtal och överenskommelser om exploatering att förbinda byggherrar att arbeta efter ”*Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö*” som togs av gatu- och fastighetsnämnden 29 maj 2001.

Parkfrågor

Samrådsförslaget ger förutsättningar för många tilltalande lösningar. I förslaget bevaras och utvecklas ett centralt parkrum som domineras av den vackra eckbacken. Söder om denna skapas ett parkstråk för robusta aktiviteter för barn i alla åldrar mellan dagis och skolan. Den västra barnstugan bör då flyttas två kvarter söderut. Det vore också trevligt om en enkel festplats, för midsommarfirande, valborgsbrasa mm, kunde inrymmas här.

Strandpromenaden och utvidgningen av ån är andra huvudgrepp i förslaget. Markkontoret har genom konsult undersökt möjligheterna för en ekologisk utveckling och rening av ån, med breddning till en vattenspegel i parkstråkets förläggning. Programförslaget visar här en liten hamnbassäng. Ett intressant alternativ är en mjukare breddning, kanske med ett par små gröna holmar i dagens strandlinje.

Markkontoret avser att inleda arbete med ett parkprogram för Annedal. Utgångspunkterna är områdets naturförutsättningar och ekologi liksom målsättningen att skapa ett bostadsområde med särskild inriktning på barnfamiljer. Annedals parker ska också bli en resurs för hela Mariehäll.

Mariehälls bollplan

Vid Bällstavägen ligger i dag Mariehälls bollplan, en fullstor plan i naturgräs, som sedan länge tänkts avvecklas. I dag används den endast för Brommapojkarnas verksamhet för äldre pojkar och juniorer. Den har således ingen direkt roll för de kringboende. Markkontoret har under hand diskuterat med idrottsförvaltningen som anser att verksamheten kan flyttas till Åkeshovs bollplan i samband med att denna förses med konstgräs m m. Åkeshov

ligger mindre än 400 m från tunnelbanestationen och är på flera sätt en bättre lokalisering av denna viktiga verksamhet. Det som då behövs är nya omklädnadsmöjligheter vid Åkeshov.

Markkontoret och idrottsförvaltningen förordar därför att bollplanen avvecklas när så är lämpligt med tanke på utbyggnaden av bostäderna och att idrottsförvaltningen kompenseras med en ersättning av 4 mnkr ur projektets budget för utbyggnad av omklädningsrum vid Åkeshov (förslaget återfinns också i idrottsförvaltningens yttrande över programsamrådet).

Koloniområdet

Koloniområdet bevaras i stort sett helt i programförslaget och ett bullerplank uppförs mot Ulvsundavägen.

Den östligaste delen av koloniområdets nuvarande arrendeområde, med Travarvägen och en del gemensamma ytor berörs av förslaget. En omförhandling av arrendevillkoren erfordras därför. Den nya "Kolonigatan" kommer helt nära lotterna. En ny gc-väg korsar området mot en ny gångtunnel under Ulvsundavägen.

Kolonisterna har uttryckt tveksamhet till intrånget, liksom mot närheten till och höjden hos Annedals västra randbebyggelse. Markkontoret har underhand föreslagit att koloniområdet avgränsas med ett träplank. Parkeringsmöjligheterna är goda längs områdets västra gräns.

Bostadsfrågor och upplåtelseformer

Syftet är att Annedal blir ett väl integrerat område med varierade upplåtelseformer och med rimliga boendekostnader. Runt hälften av bostäderna bör vara i bostadsrätt, hälften i hyresrätt (inkl kooperativ hyresrätt).

Inriktningen är att alla bostadsfastigheter ska upplåtas med tomträtt. Projektkostnaderna kan dock motivera att försäljning av vissa fastigheter övervägs. Här kvarstår en osäkerhet vilka villkoren kommer att bli efter överklagandet av fullmäktiges beslut i avgäldsfrågan.

Påverkan på barn

Stadsbyggnadsnämnden har som nämnts uttalat att planeringen särskilt bör fokuseras på barn och barnfamiljer. Markkontoret finner detta vara en målsättning av största värde. Under senare år har bostadsbyggandet av många skäl fått viss inriktning på småhushåll. Inom Annedal finns förutsättningar att skapa en omväxlande, trygg och utvecklande miljö för barn i alla åldrar, med lugna gårdar, med varierade och intressanta lekplatser och andra verksamheter för barn i skilda åldrar och med en trygg och säker skolväg.

Denna huvudinriktning måste vara utgångspunkt för all planering och projektering. Det ska gälla barn i alla åldrar. Programförslaget skapar goda möjligheter för detta.

En målsättning i utvecklingen av planering för barn är att göra dessa delaktiga i planeringen. Eftersom inga barn bor i Annedal nu är det förstas inte möjligt. Mariehällsbarnen kommer ändå att ges tillfälle att delta i lämplig form.

Markanvisningar

Med utgångspunkt från tidigare markreservationer, som omfattar allmännyttan och två företag som tidigare varit aktiva i föregående planeringsstap, och från ovan redovisade överväganden om den framtida utbyggnaden har markkontoret övervägt en lämplig fördelning av markanvisningarna.

Som framgår av programförslaget omfattar Annedal fyra ganska olika delområden. **Bällstavägshusen**, med sina gårdar och sina särskilda bullerproblem, **storgårdskvarteren** närmast norr därom, **u-husen** med sina halvöppna gårdar som vetter mot parken samt **husen i park** närmast Bällstaån.

Inom vart och ett av dessa områden finns en rad gemensamma frågor, t ex avseende parkeringslösningar, grundläggningsfrågor, inbördes gränser o s v. Byggnadernas likhet i mått och skala gör också att samverkan kan avse projektering, upphandling av bygghetaljer och kanske entreprenader o s v. Man måste också samverka avseende tidplan och logistik. Kontoret har därför utarbetat ett förslag till anvisning enligt följande (förslaget finns på karta, se bilaga 2):

Hus i park

NCC 65
Folkhem 35
JM 35
Besqab 45
Peab 20
Einar Mattsson –Veidekke 75
Bonré/Lindells 30
Wallin 30
Viktor 30
Summa 360 lägenheter

U-kvarteren

Svenska Bostäder 120
Seniorgården Borätt 115
Stockholms hem 110
Svenska Bostäder 100
Skanska 80
Summa 525 lägenheter

Storgårdskvarteren

Järntorget 65
SKB 75
Reinhold 40
Bygg-Vesta 40
Lennart Ericsson 45
Svenska Bostäder 60
Värmdö Bygg 50
Summa 375 lägenheter

Bällstavägshusen

Peab 35

JM 50

Einar Mattsson/Veidekke 35

Summa 120 lägenheter

Totalsumma 1380 lgh - 24 "lotter", 19 företag.

Som nämnts har gatu- och fastighetsnämnden preliminärt reserverat 300 lgh till Svenska Bostäder och 125 till vardera Stockholms hem, SKB och Seniorgården – Borätt. En lott föreslås t v inte markanvisas, huset närmast hörnan Bällstavägen -Ulvsundavägen, där bullersituationen möjligen gör att huset bör bli kontor i stället.

Flera av de privata byggmästarna avser bygga hyresrätter. Målsättningen att ca hälften av lägenheterna ska utgöra hyresrätter kommer därför att klaras.

Markkontoret föreslås få i uppdrag att teckna sedvanliga markanvisningsavtal med nämnda byggare i huvudsak enligt förslaget.

Kommunal service

Bromma stadsdelsnämnd har framfört krav på bebyggelsen i Annedal som redovisas i programmet. Där visas också hur ny skola och nya förskolelokaler kan inrymmas. Det är självklart en central del av arbetet för att skapa ett särskilt barnvänligt område. Var specialbostäderna ska lokaliseras kommer att studeras i det fortsatta arbetet.

Kommersiell service

Mariehälls kommersiella service är i dag svag. En ny fullstor dagligvaruhandel kan få svårt att hävda sig gentemot stormarknadsområdet vid flygplatsen, som ligger på fem-tio minuters promenadavstånd från Annedal. Enligt kontorens mening bör man inte från stadens sida försöka att alltför hårt styra upp den övriga offentliga och kommersiella servicen i området. Kommunens möjligheter att påverka sådana verksamheter är begränsade.

Bottenvåningarna längs torget och de större gatorna bör i en kommande plan kunna nyttjas till såväl bostäder och bostadskomplement som icke störande kommersiella verksamheter efter husägarnas bedömning. S k bokaler – kombinerade bostäder och lokaler - bör också medges i kommande planer, dock utan att staden direkt ställer krav på sådana. Lokaler i bottenvåningen blir ett positivt inslag och ger en livligare stadsbild.

Markrening och övriga markarbeten

Annedalsområdet är till stor del uppfyllt av förorenade fyllnadsmassor av okänt ursprung. Förorenade muddermassor från ån har också deponerats. Främst behöver förhöjda metallhalter åtgärdas. Möjligheten att genomföra rening inom området är avgörande för möjligheten att genomföra projektet ekonomiskt.

F n upprättas med konsult hjälp ett förslag till *marksaneringsstrategi*, som ska ge anvisningar för vilka mål för reningen som ska gälla och hur arbete-

na ska planeras och genomföras. Målsättningen är att reningen ska genomföras till rimliga kostnader. Omfattningen av deponering av massor bör kunna begränsas. Gatu- och fastighetskontoret har ansökt om medel från miljömiljarden för markreningen eftersom denna utgör en gammal miljöskuld som inte bör belasta bostadsbyggandet.

Markreningen kommer att bli en stor entreprenad med omfattande markarbeten. En grov kalkyl ger en kostnad av ca 70 mnkr. En första etapp ska omfatta de stora områden som i dag används av Jehanders och Stockholm Entreprenad för massahantering, stenkross, kompostering m m. Den planeras börja hösten 2006. Dessa entreprenadarbeten bör också omfatta en samlad massabalansering för hela eller stora delar av Annedalsområdet.

Det är av stor ekonomisk betydelse att massabalanseringen kan göras för ett större område. Om massor ska flyttas till och från utbyggnadsområdet av olika aktörer och vid olika tillfällen ökar kostnaderna dramatiskt. Markkontoret avser att åta sig att till självkostnadspris genomföra grovplanering av området åt de berörda byggherrarna. Det förutsätter att markprojektering kan göras i ett gemensamt datorbaserat gis-system av byggherrarnas markkonsulter. Markarbetena bör också omfatta färdiga ledningsgravar, väggkroppar för gator och gc-vägar m m. Här bör också dagvattenhanteringen lösas.

Övriga miljöfrågor

Ett omfattande arbete har redan lagts ned på att studera olika miljö- och riskfrågor. Bullerproblemen är mest påtagliga. Den visade planuppläggningsen fungerar enligt studier väl. Medan det inre av Annedal kan få en god ljudmiljö kan störningarna i områdets utkanter bemästras med olika åtgärder. För vissa hus särskilt i områdets hörn kan problemen visa sig vara svårösta.

Samråd

Ett välbesökt samrådsmöte har genomförts i form av ett öppet hus. Mariehällsborna är i allmänhet positiva till utbyggnaden av Annedal. Den betyder att Mariehäll blir en ”komplett” stadsdel, med skola och service. Det finns dock oro för ökad trafik på Bällstavägen och man har framställt önskemål om att trafiken ska ledas ut mer direkt på Ulvsundavägen. Det finns också ett starkt intresse av att aktivt få delta i den fortsatta planeringen.

Ekonomi

Det är ännu för tidigt att göra noggranna bedömningar av projektets intäkter och kostnader. Stora oklarheter kvarstår. Följande siffror får därför ses som preliminära.

Intäkter

Vilket avgäldsunderlag/m² bruttoarea (d v s diskonterat nuvärde av framtida tomträttsintäkter) som kalkylen ska utgå från är oklart, eftersom prövningen av det överklagade ärendet om skilda avgälder för tomträtter med bostads- resp hyresrätt pågår. Samrådsförslaget omfattar ca 150.000 m² bruttoarea bostäder. En avgäldsnivå av 50 kr/m² och diskonteringsränta av 3,75 procent ger ett avgäldsunderlag av 200 mnkr. En avgäldsnivå av 44,40 ger ett

avgäldsunderlag av 178 mnkr. Försäljning av mark i delar av området där projektkostnaderna är särskilt höga (t ex vid ån) skulle kunna förbättra inkomsterna.

Gatu- och fastighetskontoret har ansökt om bidrag från miljömiljarden för markreningen och för åtgärder vid Ballstaån. Stadsledningskontoret har föreslagit sammanlagt 36 mnkr i bidrag.

Kostnader

Markkontoret har låtit upprätta en första exploateringskalkyl för projektet:

Markarbeten enligt kalkyl (mnkr)	
Rivning industrispår	4,0
GC-tunnel	8,4
Kolonigatan	9,1
Krangatan	3,7
Skolgatan	4,2
Parkgatan	6,2
Annedalsgatan	5,3
Tappvägen	6,8
Lokalgator	9,5
GC-vägar och stigar	2,0
Torgytor	5,7
Skolparken	2,8
Naturparken	0,5
GC-bro	4,4
Oförutsett ca 20%	14,5
Entreprenadkostnad	87,0
Projektering	7,1
Projektledning ,byggledning, kontroll	5,0
Byggherreadministration	2,0
Myndighetsavgifter	3,0
Summa exkl moms	104,1

Där ingår inte stadens ev utlägg för grovplanering av tomtmark som förutsätts kunna utföras åt byggherrarna på räkning till självkostnadspris. Det är också sannolikt att höga kvalitetskrav på beläggningar och utförande kan göra att kostnaderna för utbyggnaden av allmänplatsmarken ökar. Anspråk kommer också att ställas på mer åtgärder utanför själva utbyggnadsområdet.

Till detta belopp tillkommer också följande grovt skattade kostnader:

Markrening	70
Åtgärder Bällstaån	22
Bullerplank	10
Anslutningsavgifter	12
Åtgärder vid koloniområdet	2
Konstnärlig utsmyckning	3
Evakuering	10
Summa	129

Samtliga kostnader är grova uppskattningar. Kostnader för skola, barnstugor m m belastar inte projektet. Hänsyn till värdet av att framtida inkomster sjunker med tiden genom diskonteringen har heller inte tagits med. Historiska förvärvskostnader ingår ej.

Totalt skulle således kostnaderna ligga på drygt **230 mnkr**. Hur projektets ekonomiska utfall bedöms beror på om man ska anse att miljöskulden i markreningen helt ska bäras av projektet. Om anslag från miljömiljarden enligt ovan beviljas bör projektet kunna gå precis jämnt ut. Projektet kan dock knappast bära investeringskostnader för en ny trafikplats vid Bällsta-vägen – Ulvsundavägen eller ny bro till Allén/Järnvägsgatan i Sundbyberg med en sammanlagd kostnad av kanske 125 mnkr.

Tidsplan

Arbetena avses inledas med markreningentreprenaden hösten 2006. En första byggstart för bostäder planeras något halvår senare då de första detaljplanerna vinner laga kraft. Produktionen väntas sedan pågå till ca 2012 vilket motsvarar en takt av ca 250-300 bostäder per år.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoren konstaterar att programsamrådsförslaget ger förutsättningar för ett nytt attraktivt bostadsområde. Byggherrarnas stora intresse stärker kontorens tro att området har förutsättningar att bli ett mycket värdefullt tillskott på Stockholms bostadsmarknad. Kontoren bör därför få i uppdrag att fortsätta sitt deltagande i planeringen i enlighet med vad som sagts i detta tjänsteutlåtande.

Kontoren föreslår att marknämnden resp trafiknämnden godkänner det remitterade samrådsprogrammet i enlighet med vad som sagts i föreliggande tjänsteutlåtande och att marknämnden godkänner förslagen till markanvisningar samt uppdrar åt markkontoret att teckna sedvanliga markanvisningsavtal.

SLUT