



EXPLOATERINGSKONTORET STADSBYGGNADSKONTORET

2008-11-18
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR EXPLN E2008-511-01897
DNR SBN 2008-04665-53

Kontaktperson exploateringskontoret

David Grind

Ytterstad

Telefon: 08-508 260 52

david.grind@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden

2008-12-11

Stadsbyggnadsnämnden

2008-12-11

Kontaktperson stadsbyggnadskontoret

Daniel Larsson

Planavdelningen

Telefon: 08-508 282 98

daniel.larsson@sbk.stockholm.se

Projekt Ulvsunda: Startpromemoria för programarbete och beslut om utredning för blandad stadsbebyggelse i Ulvsunda industriområde (ca 3 500 lgh)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att påbörja programarbete för Ulvsunda industriområde samt att inleda förhandlingar kring markåtkomst och evakueringar med markägare och nyttjanderättshavare.
2. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja programarbete för Ulvsunda industriområde, Dnr 2008-04665-53.

Krister Schultz

Ingela Lindh

Sammanfattning

Ulvsunda och den närliggande stadsdelen Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett blandat arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna. Redan idag märks ett stort exploateringsstryck för bostäder. De planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista korsar båda området och förväntas öka exploateringsintresset ytterligare. Ett nyligen träffat avtal mellan Staden och Luftfartsverket om



Bromma flygplats innebär att ett mycket större område än tidigare är möjligt för bostadsbebyggelse.

Ulvsunda industriområde är idag relativt extensivt nyttjat och geografiskt avgränsat av trafikleder och naturliga barriärer som vatten och höjder. Samtidigt finns en stor potential i området men kopplingarna till omgivningarna måste stärkas för att på så sätt skapa en tydligare och tryggare stadsbygd. Läget vid Bällstaviken och närheten till Bromma Center, Bromma flygplats och Sundbybergs centrum innebär att området har mycket goda förutsättningar att omvandlas till en attraktiv mångfunktionell stadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret föreslår därför att ett programarbete påbörjas för Ulvsunda industriområde och att förutsättningarna för blandad stadsbebyggelse i Ulvsunda industriområde utreds.

Förutsättningar

Bakgrund

Ulvsunda industriområde och den närliggande stadsdelen Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett blandat arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna. Redan idag märks ett stort exploateringstryck för bostäder och handel. De planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista korsar båda området och förväntas öka exploateringsintresset ytterligare. Ett nyligen träffat avtal mellan Staden och Luftfartsverket om Bromma flygplats innebär vidare att ett mycket större område än tidigare är möjligt för bostadsbebyggelse.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplan 99 är utredningsområdet utpekad som verksamhetsområde, men ingår som en del av stadsutvecklingsområdet "Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda". Översiktsplanens intention är att dessa områden ska bebyggas med en blandad stadsstruktur, med såväl bostäder som arbetsplatser.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFs) ligger området i den centrala kärnan.



Bild: utredningsområdet

Mellankommunala samarbeten - Vision Bällstaviken

Tillsammans med Sundbyberg stad har Stockholm under åren 2003- 2005 samarbetat i EU-projektet Metropolitan Areas Plus. Detta projekt syftade till att finna former för gränsöverskridande planering. Resultatet av samarbetet var bland annat rapporten "Gemensamma planeringsförutsättningar för stadsbygden kring Ulvsundaleden", i vilken det konstateras att området Sundbyberg - Ulvsunda har bra förutsättningar att utvecklas och integreras med en blandning av funktioner.

År 2005 tog Stockholms stadsbyggnadskontor fram en Ulvsundavision med tillhörande karta för att utreda områdets utvecklingspotential både med och utan Bromma flygplats. Visionen redovisades för SBN.

Med utgångspunkt från Ulvsundavisionen genomfördes sedan samarbetsprojektet Vision Bällstaviken; ett samarbetsprojekt mellan Stockholm, Sundbyberg och Solna stad. Projektet syftade till att koordinera framtida planer och projekt i området, samt att integrera Ulvsunda i ett större sammanhang.

Avtal om Bromma flygplats

Nyligen träffade Stockholm stad ett avtal med Luftfartsverket om att upplåtelsen för Bromma flygplats förlängs till och med år 2038. Avtalet har bland annat fått till följd att luftfartsverket och staden ska verka för att flygplatsens bullerstörningar ska minska i områden runt flygplatsen vilket innebär nya möjligheter för markanvändningen, bland annat att ett mycket större område än tidigare blir möjligt för bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner för utredningsområdet anger i huvudsak industriändamål, men i den norra delen även handel, kontor, bostad, hamn och trafikändamål, dock i betydligt mindre omfattning. I utredningsområdets sydöstra del finns ett mindre område planlagd som park.

Pågående planarbeten

I dagsläget pågår ett flertal stora planeringsprojekt i och i direkt angränsning till utredningsområdet. Inom området pågår ett planarbete för tvärbanans förlängning från Alvik till Sundbyberg/Solna. SL arbetar även med förstudie för en förgrening av snabbspårvägen från Ulvsunda till Kista. Direkt väster om utredningsområdet planläggs det för utbyggnaden av handelsområdet Bromma Center. Norr om utredningsområdet, i stadsdelen Mariehäll planeras ca 2 200 nya lägenheter, varav ca 1 900 ligger i det nya området Annedal.

Ägoförhållanden

Utredningsområdet har en blandad ägostruktur där ca hälften av fastigheterna ägs av staden och upplåts med tomträtt eller annan nyttjanderätt. Staden förvärvade 2004 delar av kvarteret Gjutmästaren ("Prippstomten"), ca 16 ha, som idag tillfälligt hyrs ut för handel.

Befintliga förhållanden

Utredningsområdet är ca cirka 82 ha stort och rymmer många olika typer av verksamheter. Dessa skiljer sig åt i både storlek och verksamhetstyp; industri-verksamhet, småföretag, handelskluster och kontorsfastigheter.

Området är geografiskt avgränsat av trafikleder och naturliga barriärer som vatten och höjder. Området saknar idag öst-västliga kopplingar. Däremot fungerar de nord-sydliga kopplingarna bra, framför allt Ulvsundavägen och Ranhammarsvägen. Motorburna transporter är ett dominerande inslag i stads- och gatubilden och hela vägnätet är anpassat för dessa. Därför fungerar gång- och cykeltrafiken dåligt. Inom området finns rester av gamla industrispår. Dessa används idag framförallt som parkeringsytor men bitvis är de otillgängliga även

för bilar och blir då tomma avskärmade korridorer. Delar av industrispåren kommer att tas i anspråk för tvärbanan. Tydliga offentliga rum saknas idag helt i området.

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Utredningsområdet kan delas in i fyra delområden med olika karaktär:

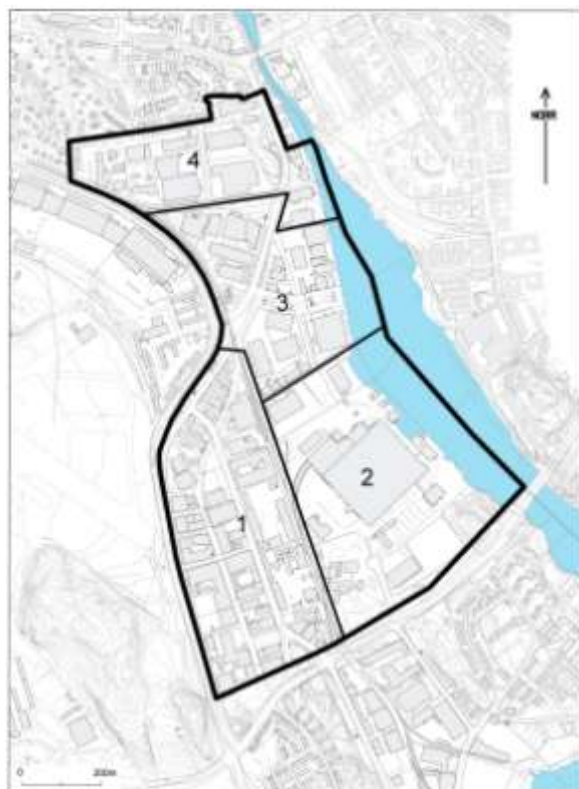


Bild: delområden

Delområde 1 rymmer ett stort antal små företag av olika slag; industri, handel och kontor. Området präglas av flygets höjdrestriktioner vilket innebär att husen är mycket låga, närmast flygplatsen endast en våning och längre in i området två våningar. En stor del av bebyggelsen är byggd under 1930-, 40- och 50-talet och av god arkitektonisk kvalitet, men det finns även inslag av enklare bebyggelse från de senaste årtiondena. Påtagligt är att många byggnader har en välskött framsida medan baksida och gårdshus ofta är förfallna.

Delområde 2 är idag relativt extensivt utnyttjat. Det domineras av Prippts gamla bryggerilokaler; storskaliga tegelbyggnader med tillhörande cisterner och silos samt stora hårdgjorda markytor. Bryggeriet är synligt från ett stort omland och fungerar som ett landmärke och är en karaktärsbyggnad för hela Ulvsunda industriområde. Fastigheten ägs av staden och lokalerna används idag tillfälligt för extern handel och markytorna för parkering.

Delområde 3 fungerar idag som ett livligt handelsområde för framförallt byggvaror som vänder sig till både privatpersoner och yrkesmän. Byggnaderna är låga men ofta stora till ytan. Många har en tillfällig karaktär medan andra har funnits på platsen länge och är mer gedigna. Mot Ulvsundavägen finns enstaka inslag av modernare kontors- och handelsbebyggelse.

Delområde 4, närmast Mariehälls bostadsområde, uppvisar en blandning av funktioner och byggnadstypologier. Här finns postmoderna kontorsbyggnader, äldre industribyggnader och enstaka bostadshus. Idag rymmer den relativt storskaliga industribebyggelsen både kontor, handel och lättare industriverksamhet.



Flygbild över Ulvsunda industriområde

Kommunikationer

Utredningsområdet är idag lätt tillgängligt med bil och genom tvärbanans förlängning kommer området att få en mycket god kollektivtrafiktillgänglighet. I dagsläget är dock gång- och cykeltillgängligheten mycket bristfällig. Området ligger nära Bromma flygplats som har flygförbindelser till en internationell och tretton nationella destinationer.

Service

Närheten till Bromma Center och Sundbybergs centrum gör att området idag är väl försörjt med kommersiell service. Planerade satsningar inom både Bromma

Center och i Sundbybergs centrum kommer att innebära att utbudet de närmaste åren kommer att bli ännu större. Områdets grovmaskiga gatunät innebär dock att dessa är svåra att nå annat än med bil. Inom utredningsområdet finns idag dessutom flera tillfälliga handelsetableringar. Området saknar helt offentlig service.

Förslag

Läget vid Bällstaviken och närheten till Bromma Center, Bromma flygplats och Sundbybergs centrum innebär att området har mycket goda förutsättningar att omvandlas till en attraktiv mångfunktionell stadsmiljö. Kopplingarna till omkringliggande stadsdelar i både Stockholm, Sundbyberg och Solna måste stärkas för att på så sätt skapa en mer integrerad och tryggare stadsbygd.

Den största förändringsbarheten ligger i områdets östra del längs med Bällstavikens strand. Kontoren bedömer att det här finns möjlighet att bygga ca 2 800 - 3 500 nya lägenheter. I den västra delen, där bostäder genom närheten till Bromma flygplats inte är möjliga, föreslås att arbetsområdet utvecklas och knyts med nya vägförbindelser till den nya stadsbebyggelsen längs Bällstaviken. Sammanflätningen kan på många sätt bidra positivt både till arbetsområdets företagsklimat och skapa unika kvaliteter för boende i området. I arbetet bör det prövas om det är möjligt att bevara och finna nya användningar för delar av befintliga industrikvarter.

Av central betydelse för projektet är att skapa högkvalitativa offentliga rum samt ett gatunät och en byggnadsstruktur som är tillräckligt finmaskigt för att möjliggöra integration och rörlighet genom området.

Ekonomi

Det är i dagsläget mycket svårt att uppskatta hur stora kommunala investeringar som kan bli aktuella i exploateringsområdet. Byggandet av kommunala gator och andra allmänna anläggningar kommer att kräva stora investeringar. Inriktningsbeslut kan tidigast behandlas i kommunfullmäktige årsskiftet 2009/2010.

Markåtkomst och evakuering

Exploateringskontoret för diskussioner med fastighetsägare och tomträttshavare i området kring den framtida utvecklingen. Flera av aktörerna i området kan behöva flytta sina verksamheter. Staden utreder olika ersättningsplatser, bland annat i närheten av Bällsta gård där bostäder inte är aktuellt på grund av buller från flygplatsen.



Ulvsunda illustreras här som en blandad stadsmiljö med nya arbetsplatser och ca 3500 nya bostäder. Den nya tvärbanan och torgen vid dess stationer fungerar som områdets självklara nav. Attraktiva stråk och broar över Bällstaviken knyter ihop den nya stadsdelen med såväl arbetsområdet och flygplatsen som omgivande stadsdelar i Sundbyberg och Solna.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

En behovsbedömning kommer att göras i anslutning till programsamrådsskedet.

Markföroreningar

Då industriell verksamhet bedrivits inom området under lång tid är det troligt att marken är förorenad. Miljöundersökningar kommer därför genomföras i samband med program- och planarbeten.

Samlokalisering och miljöfarliga verksamheter

Inom utredningsområdet finns ett flertal tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter. Samlokalisering av bostäder med industri, handel och kontor kan få negativa konsekvenser för boende bland annat avseende markföroreningar, utsläpp, lukter, buller mm. En samlokalisering innebär vidare att befintliga verksamheters möjligheter att expandera eller utvecklas kan försvåras. En förändrad framtida markanvändning måste därför studeras mot bakgrund av befintliga verksamheternas möjligheter att fortsatt bedriva sin verksamhet samt lämplighet till samlokalisering.

Natur och rekreation

I dagsläget är tillgången till natur- och rekreationsytor samt tillgängligheten till strand- och vattenområdet mycket begränsad. I samband med en utveckling av området finns stora möjligheter att tillgängliggöra stranden för allmänheten och utnyttja Bällstavikens potential som rekreationsområde.

Kulturmiljö

Ulvsunda industriområde är ett av de äldre arbetsområdena i Stockholm. Byggnaderna är uppförda i olika stilar och uppvisar olika byggnadstypologier, de tidigaste byggnaderna är från 1880-talet och de senaste från 2005. Enstaka byggnader är kulturminnesmärkta. I samband med programarbetet kommer en översyn av områdets kulturvärden utföras.

Klimatpåverkan

Under programarbetet bör det att belysas hur transporter till och från området kan ske samt hur ny bebyggelse kan energiförsörjas på ett effektivt sätt med minimal klimatpåverkan.



Farligt gods

Ulvsundavägen är primär- och Norrbyvägen sekundär transportled för farligt gods. Utöver det förekommer tung trafik till och från verksamheter i området. En riskutredning bör därför genomföras under programarbetet.

Buller

Studieområdet är idag utsatt för buller från Brommaflyget, fordonstrafik på Norrbyvägen (Huvudstabron), Ulvsundavägen och Karlsbodavägen samt från verksamheter, transporter och ventilationsanläggningar inom områdets olika industrier. I ett utredningsarbete kommer bullerproblematiken att studeras närmare.

Luftkvalitet

Enligt SLB:s PM 10 karta för Stockholms stad 2002 finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormen vid Ulvsundavägen. Konsekvenserna för luftkvaliteten i närområdet där människor vistas bör därför beaktas i programarbetet.

Tidplan

Programarbete samt utredningsuppdrag för ark.	våren 2009
Programsamråd	kvartal 3 2009
Ställningstagande i SBN	kvartal 4 2009
Inriktningsbeslut/markanvisningar	årsskiftet 2009/2010

Kontorens förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoren att:

- Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja programarbete för Ulvsunda industriområde.
- Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att påbörja programarbete för Ulvsunda industriområde samt att inleda förhandlingar kring markåtkomst och evakueringar med markägare och nyttjanderättshavare.

SLUT