



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2001-05-15

Handläggare: Kjell Engvall  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 260 61  
kjell.engvall @ gfk.stockholm.se

2001-04-20

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Sundby 5:6.  
Återremiss.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande redovisning angående förutsättningarna för markanvisning till Järntorget Mark- och Byggnads AB.

Olle Zetterberg

Kerstin Boberg  
t f

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2000-12-12 att återremittera kontorets förslag till markanvisning av ett markområde i Sundby till Järntorget Mark- och byggnads AB med följande motivering: ”Nämnden finner bostadsprojektets karaktär mycket intressant, men vill dock att kontoret ser över var man på annan redan exploaterad plats i närområdet kan placera en nybyggnation, och att kontoret återkommer till nämnden med sådant förslag.”

Kontoret har efter noggranna överväganden kommit fram till att Sollvallas f d travbana utgör det enda område som skulle uppfylla ovannämnda kriterier. Området nyttjas dock för närvarande för parkering av Stockholms Travsällskap och blir tidigast tillgängligt sommaren 2005 då den 10-åriga arrendetiden löper ut.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger markanvisning till Järntorget enligt tidigare redovisat förslag till markanvisningsavtal.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Järntorget Mark- och Byggnads AB ansökte våren 1999 om markanvisning för bostäder inom ett 20-tal områden varav fyra är belägna i Sundby. Tre av områdena ligger inom bullerzonen från Brommaflyget medan det fjärde avser del av fastigheten Sundby 5:6.

Mot bakgrund härav träffade kontoret under hösten ett villkorligt markanvisningsavtal med Järntorget Mark- och Byggnads AB för ett ca 14 000 kvm stort område av fastigheten Sundby 5:6 söder om Gamla Bromstenvägen. Området ligger omedelbart väster om den nyanlagda Bällstaå vattenpark. Gällande detaljplan anger idrottsändamål och park. Marken består främst av gräsbevuxna öppna ytor. Området ingår i gluggutredningen. Bebyggelsen avsågs främst inriktas på fyrfamiljshus (bostadsrätter). Området framgår av nedanstående karta.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2000-12-12 att återremittera ärendet med följande motivering: ”Nämnden finner bostadsprojektets karaktär mycket intressant, men vill dock att kontoret ser över var man på annan redan exploaterad plats i närområdet kan placera en nybyggnation, och att kontoret återkommer till nämnden med sådant förslag.”



### Alternativa områden

Bullret från Brommaflyget lägger för närvarande en död hand över områdena söder om det aktuella området i Sundby när det gäller möjligheterna till nybebyggelse. På den norra sidan kan kontoret endast peka på ett ”redan exploaterat” område som skulle kunna utgöra ett alternativ till Sundby 5:6. Det är Solvallas f d träningsbana i kv Erik

norr om Bällstaån. Detta område är emellertid upplåtet med arrende till Stockholms Travsällskap (STS) för reservparkering vid stora travtävlingar. Av den 10-åriga upplåtelsetiden återstår idag drygt fyra år. Kontoret har informerat STS om stadens avsikter att bebygga området när arrendetiden har löpt ut och även efterhört om travsällskapet skulle kunna vara villigt att avträda området i förtid så att det kan bli tillgängligt för bostadsbebyggelse. Förslaget har inte vunnit gehör hos STS dels för att området anses utgöra en viktig parkeringsresurs vid stora evenemang men även för att den nya bostadsbebyggelsen skulle innebära krav på upprätthållande av ett strikt 200-metersavstånd till de områden där travhästarna får uppehålla sig. Mot denna bakgrund anser kontoret att det är för tidigt att nu ta ställning till markanvisning av detta område.

För området öster om vattenparken pågår planarbete för en ny tillfartsväg till Solvallas stallbacke samt en ny hästklirik väster om stallbacken på mark som ägs av Stockholms Travsällskap och som inte kommer att kunna nyttjas för bostäder på grund av närheten till stallbacken. Arbetet med tillfartsvägen innebär att Solvallas nuvarande utfart norrut till Ulvsundavägen kan avvecklas och utgör en viktig förutsättning för pågående programarbete för "Solvalla företagsby" mellan Ulvsundavägen och järnvägen. Kontoret och Vasakronan, som äger marken med militärbarackerna, utvärderar för närvarande resultatet av parallella uppdrag för att få idéer om områdets framtida användning. I enlighet med gatu- och fastighetsnämndens direktiv prövas även möjligheterna att kunna uppföra bostäder inom del av området trots att det bl a det kommer att ställas krav på väl tilltagna skyddsavstånd från väg och järnväg (farligt gods), kraftledningar och hästar!

### **Kontorets förslag**

Tidigare upprättade skisser visar att minst 11 hus med 44 lägenheter skulle kunna rymmas inom det område som kontoret tidigare föreslog för markanvisning till Järntorget. Fyrfamiljsvillorna skulle, enligt kontorets uppfattning, med fördel kunna komplettera det äldre villabeståndet kring Sundbyskolan. Området ligger nära Sundby friområden i söder. Genom anläggandet av vattenparken har parkmarken utmed Gamla Bromstensvägen tillförts nya värden som i viss utsträckning kompenserar de grönytor som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse. Kontoret utreder för närvarande på nämndens uppdrag möjligheterna att kablifiera bl a de kraftledningar som passerar området i nordsydlig riktning omedelbart öster om den nedlagda träningsbanan. Avsikten är bl a att frigöra marken för andra ändamål. För att motivera (finansiera) eventuell markförläggning genom bebyggda områden torde viss kompletteringsbebyggelse - även på gröna ytor - bli nödvändig.

Som ovan framgått har kontoret inte funnit något redan exploaterat (ianspråktaget) markområde i närområdet som kan vara lämpligt att markanvisa till Järntorget för den aktuella fyrfamiljsvillan. Mot bakgrund härav föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger markanvisning till Järntorget enligt villkoren i tidigare redovisat förslag till markanvisningsavtal mellan parterna.

**SLUT**