



Handläggare: Staffan Lorentz  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 50826081  
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2001-08-03

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar av Melongatans bollplan och kvarteret Kaskaden i Hässelby genom anbud. Hemligt.**

---

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisar område vid Melongatans bollplan och godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att verka för detaljplaneändring och anläggande av bollplan invid Beata Sparres gränd, för medel som belastar exploateringsprojektet på Melongatan.
3. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisar område vid kvarteret Kaskaden och godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Kontoret föreslår markanvisning av två områden i Hässelby. Markanvisningarna berör en fotbollsplan samt delar av parkmark. Projekten bör anpassas för att minimera negativ påverkan på rekreations- och naturvärdena i dalgången mellan Melongatan och Friherregatan. Ersättning för bollplanen på Melongatan föreslås, genom anläggande av konstgräsplan invid Beta Sparres gränd för exploateringsmedel.

En markanvisningstävling har genomförts. Nio byggherrar har inkommit med anbud för ett eller fler områden. Kontoret har tecknat förslag till markanvisningsavtal med den byggherre vars anbud var högst. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden markanvisar områden invid Melongatans bollplan, och invid kv. Kaskaden samt godkänner upprättade förslag till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att verka för detaljplaneändring och anläggande av bollplan invid Beata Sparres gränd.

## UTLÅTANDE

### Tidigare beslut

Ett program för byggbar mark i Hässelby, framtaget av gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret, behandlades i gatu- och fastighetsnämnden 2000-11-05. I programmet redovisades ca 20 områden som bedömdes lämpliga för bostadsbebyggelse, för omedelbar markanvisning eller för markanvisning efter vidare utredning. Området invid Melongatans bollplan redovisades som lämpliga att kunna planläggas för bostäder.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände programmet och gav kontoret i uppdrag att senare föreslå ytterligare markreservationer i huvudsak enligt programmet.

Vid gatu- och fastighetsnämndens sammanträde 2001-02-06 behandlades ett ärende rörande markanvisning vid Beata Sparres gränd mm. I ärendet uppdrogs kontoret att genomföra en markanvisningstävling för uppförande av bebyggelse omfattande ca 100-150 lgh på bollplanen vid Melongatan. Bebyggelse på Melongatans bollplan förutsätter att bollplanen ersätts på annan plats.

### Markanvisning genom anbud

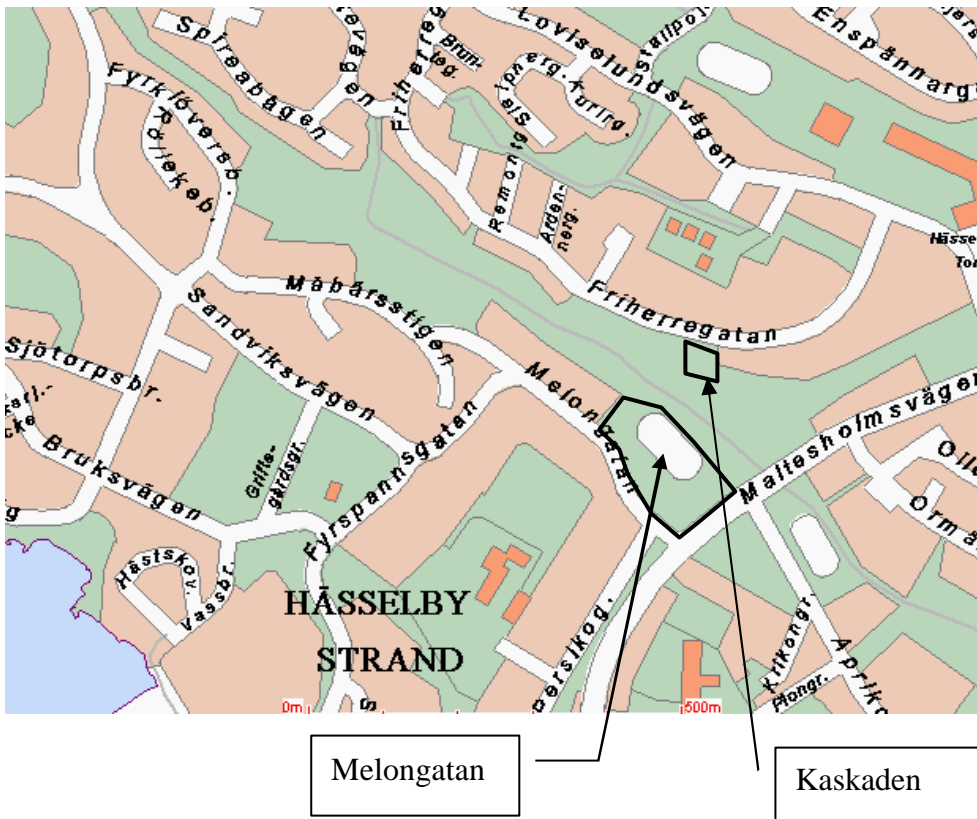
Ett tjugotal byggherrar valdes ut ur markanvisningsregistret. Dessa ombads inkomma med anbud, uttryckt i kronor per kvm BTA (kvadratmeter brutto-area) bostäder vid Kaskaden och vid Melongatans bollplan. Värdebidpunkt angavs till fastigheternas tillträde. Priserna för byggrätterna skulle anges dels vid bilparkering anordnat helt i underjordiskt garage och dels vid anordnande helt som markparkering. Byggherrarna skulle vidare betala samtliga kostnader för planerna, fastighetsbildning och anslutningsavgifter och bekosta eventuell flyttning av ledningar. Inga skisser eller ritningar begärdes och anbudet skulle värderas utifrån anbudspriset.

9 byggherrar inkom med anbud på ett eller två områden, se utvärdering bilaga 1 (Hemlig). Bolag 8 framstår tydligt som högsta anbudsgivare för båda områdena.

Kontoret har tecknat förslag till markanvisningsavtal med Bolag 8 för de två delområdena, se bilaga 2-3 (Hemlig). Köpeskillingarna för områdena har 20 augusti 2001 behandlats och godkänts i stadens expertråd.

### Området kring Hässelby bollplan och Kaskaden.

Mellan Melongatan och Friherregatan i Hässelby ligger en vidsträckt dalgång av natur- och parkmark. Naturen består av gräs- och ängsmark som inramas av träridåer, bostäder, vägar, tunnelbana, idrottsmark mm. I närområdet finns både enfamiljshus och flerfamiljshus, samt daghem, skolor och centrumanläggning. Området ligger kommunikationsmässigt bra med 5-10 minuters promenadavstånd till Hässelby Gårds tunnelbanestation. I närområdet finns även andra naturområden bl.a. Grimstaskogen.



### Melongatan

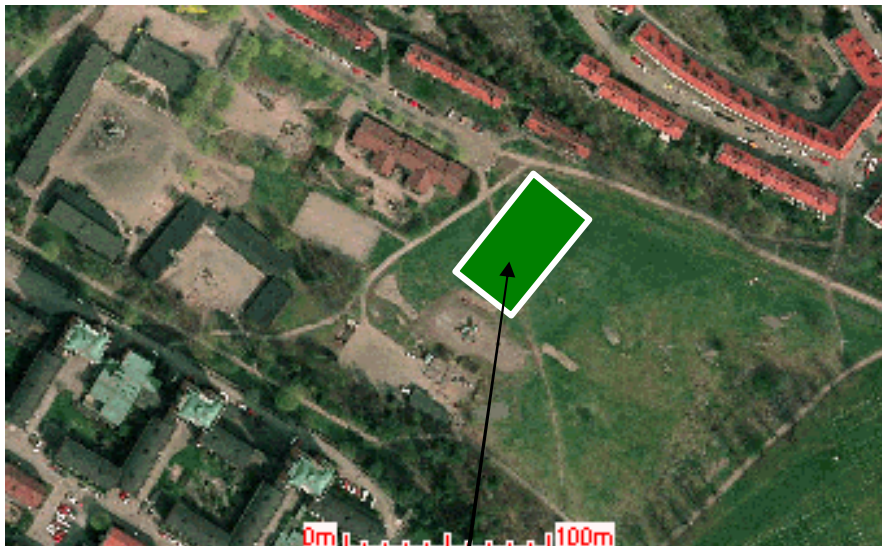
Området invid Melongatans bollplan är i detaljplan utlagt för idrottsändamål enligt Pl. 4127. Området består av en grusbelagd bollplan som ligger en nivå lägre än Melongatan. Mellan bollplanen och gatan finns en backe med hållmark och skog vilka bör bevaras i största möjliga utsträckning. Markanvisning för uppförande av 100-150 bostadsrättslägenheter föreslås.



*Melongatans bollplan*

### *-Flytt av Melongatans bollplan*

För att möjliggöra bebyggelse på Melongatans bollplan planeras denna flyttas till ett område invid Beta Sparres gränd. Området föreslås detaljplaneändras till idrottsändamål. Flyttningen har godtagits av idrottsförvaltningen och de klubbar som nyttjar planerna i området. Förslaget ger ett tillskott till- och ett samnyttjande av den intilliggande Loviselundsskolan. På området invid Beta Sparres gränd föreslås en konstgräsplan med spelmåten 40 x 60 m anläggas för medel som belastar exploateringsprojektet. Beräknad kostnad ca 5 Mkr.



Föreslaget läge för bollplan på Beata Sparres gränd

### **Kaskaden**

Området är detaljplanelagt som parkmark enligt dp: 90137. Området består av en gräsyta med intilliggande dungar av tallar mm. På andra sidan Friherregatan ligger ett område med flerfamiljshus i ca 4 vån. Den föreslagna bebyggelsen utmed Friherregatan föreslås komplettera de befintliga punkthusen i kv. Kaskaden. Markanvisning för uppförande av bostadsrättslägenheter i ett punkthus föreslås.



*Kv. Kaskaden*

## Samråd

Samråd har skett med idrottsförvaltningen om flyttning av fotbollsplanen. I övrigt hänvisas till Programmet om byggbar mark i Hässelby där samråd skett med berörda förvaltningar. Underhandskontakter har därefter förekommit med stadsbyggnadskontoret som menar att i projekten måste stor hänsyn visas grönområdet i dalgången. Utöver bostäderna på Melongatan är endast ett punkthus aktuellt vid Kaskaden.

Stadsdelsförvaltningen i Hässelby-Vällingby har vid underhandskontakter angett det viktiga i att parkområdet så långt som möjligt bevaras. Detta var i huvudsak även förvaltningens förslag till svar på remissen om Programmet för byggbar mark i Hässelby, som behandlades i stadsdelsnämnden jan 2000. Förvaltningen menar att endast projekt som marginellt tar grönområdet i anspråk bör diskuteras.

## Tidplan

En preliminär ungefärlig tidplan för projekten anges nedan:

Start-PM stadsbyggnadskontoret	kv. 3	2001
Programsamråd	kv. 2	2002
Planförslag	kv. 4	2002
Plansamråd m. remiss gfn	kv. 1	2002
Godkännande sbn	kv. 2	2002
Genomförandebeslut, gfn	kv. 2	2002
Tillträde	kv. 3	2003
Byggstart	kv. 3	2003
1:a inflyttning	kv. 2	2004

## Konsekvenser

### *-ekonomiska*

Infrastruktur finns i området. Totalkostnaden för anordning av en ny fotbollsplan, som kompensation till Melongatans bollplan är beroende av val av underlag. Anläggning av en fotbollsplan med konstgräs och belysning beräknas kosta 5 miljoner kronor.

Vid försäljning av mark bedöms kontorets förslag till bebyggelse ge ett betydande intäktsöverskott, även om man idag inte kan säga hur stora projekten blir innan detaljplanearbeten påbörjats.

### *-miljö*

En förenklad miljöbedömning har utförts. De miljökonsekvenser som bör uppmärksammas vid planering av en bebyggelse är hänsyn till dalgången och dess gångstråk, naturområdet intill korsningen Melongatan/Maltesholmsvägen.

Bebyggelsen på fotbollsplanen vid Melongatan bör koncentreras till det som idag betecknas som idrottsmark och utformas så att bullerstörningar från tunnelbanan minimeras. Övriga projekt bedöms ej bli bullerstörda.

Dagvattenhanteringen i de tre projekten måste lösas då bebyggelsen planeras på lermarker. Projekten har delvis inverkan på de lokala rekreativvärdena. Tillgång till större rekreativvärden påverkas ej, närhet finns till bl.a. Grimstaskogen. Grönkilen påverkas i liten grad. Påverkan på landskapskaraktär, hydrologi och fornlämningsområden bedöms ej föreligga.

Ingen misstanke finns om markföroreningar. I utformningen av projekten bör beaktas att området ligger inom tunnelbanestaden enligt Stockholms byggnadsordning. Projekten har god tillgång till kollektiva kommunikationer. Inga verksamheter som kräver skyddsavstånd finns inom projektens närhet.

*-måluppfyllelse*

Bebyggelse vid Melongatan koncentrerad på idrottsmark uppfyller stadens mål att i första hand bygga på redan exploaterad mark.

Föreslagen bebyggelse utgörs av bostadsrättslägenheter och radhus med äganderätt eller bostadsrätt. Området som domineras av hyresrätter får en större variation av boendeformer vilket eftersträvas inom staden.

Idrottsnämndens krav på att fullgod kompensation ska ges för idrottsmark som används till annat ändamål anses uppfyllt genom anordning av fotbollsplan vid Beata Sparres gränd.

**Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret anser att de föreslagna områdena utgör ett bra tillskott av bostäder inom stadsdelen. Projekten bör anpassas för att minimera påverkan på rekreations- och naturvärdena i dalgången mellan Melongatan och Friherregatan. De föreslagna områdena utgör marginella delar av det stora sammanhängande området av park- och naturmark och mark för idrottsändamål. Stadens intäkter i projekten bedöms vara goda.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden markanvisar områden invid Melongatans bollplan och invid kv. Kaskaden samt godkänner upprättade förslag till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att verka för detaljplaneändring och anläggande av bollplan invid Beata Sparres gränd.

**SLUT**