



Handläggare: Larisa Freivalds  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 263 20  
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2005-03-14

Dnr 04-410-2210

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gröndal 1:1 vid  
Gröndalsvägen i Gröndal till AB Stockholmshem.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gröndal 1:1 till AB Stockholmshem.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med AB Stockholmshem.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att studera möjligheterna till ny bebyggelse vid Gröndalsvägen 43 och återkomma med förslag till markanvisning.

Göran Gahm  
t f

Eva Olsson

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Den 6 juni 2004 gav gatu- och fastighetsnämnden NCC AB och Olle Engkvist Byggmästare markanvisning för bostadsändamål för bostäder på del av fastigheten Gröndal 1:1 vid Gröndalsvägen. Olle Engkvist har nu sålt hela sitt fastighetsinnehav till Wallenstam Bostad AB och därför beslutat att avstå sin del i markanvisningen. Under hösten 2004 har staden studerat planförslaget vidare. I västra delen av området intill lekplatsen finns ett antal stora ekar som är värdefulla att bevara, vilket har visat sig svårt utan att krympa projektet avsevärt. Kontoret anser också att det vore lämpligt om det ändå kunde byggas ett antal hyresrätter samtidigt med NCC:s bostadsrätter. Kontoret föreslår därför att projektet förskjuts österut till del av Gröndals bollplan, och att AB Stockholmshem ges markanvisning inom projektet på del av Gröndals bollplan. Gröndals bollplan föreslås ersättas

# S

vid Vinterviken, där den kan utvidgas till en 11-mannaplan och förses med konstgräs för bättre utnyttjande. Den befintliga, mindre grusplanen vid Vinterviken kan ersättas med en öppen gräsyta för spontanidrott m m. Kontoret föreslår också att nämnden ger kontoret i uppdrag att studera möjligheterna till ny bebyggelse vid Gröndalsvägen 43, vilket skulle kunna samordnas med utformning av återstående del av Gröndals bollplan, och återkomma till nämnden med förslag till markanvisning.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund och tidigare beslut

Den 15 juni 2004 gav gatu- och fastighetsnämnden NCC AB och Olle Engkvist Byggmästare markanvisning för bostadsändamål för bostäder (ca 42 resp 33 lägenheter) på del av fastigheten Gröndal 1:1 vid Gröndalsvägen. Området ligger direkt väster om Gröndals bollplan och utgörs av en dåligt utnyttjad lekplats och viss parkmark. Tidigare hade Olle Engkvist begärt planändring inom sin egen fastighet Bottenstocken 8 mittemot området för nya bostäder. Detta förslag ifrågasattes dock under programsamrådet som hölls 2003, varför förslaget flyttades över till det nya området på lekplatsen. En del av parkeringen för de nya bostäderna avsågs inrymmas inom parkeringsanläggning på Bottenstocken 8. I december 2004 sålde Olle Engkvist hela sitt fastighetsinnehav till Wallenstam Bostad AB. I samband med det har hyresgästerna i Fastigheten Bottenstocken 8 bildat en bostadsrättsförening för att ev friköpa fastigheten. Olle Engkvist har därför beslutat att avstå sin del i markanvisningen.

### Utbyggnadsförslag

Under hösten 2004 har kontoret studerat förslaget vidare tillsammans med byggherrarna och stadsbyggnadskontoret. I västra delen av området intill lekplatsen finns ett antal värdefulla ekar som kontoren anser vore mycket värdefulla att kunna bevara. Om träden skall bevaras riskerar projektet att krympa avsevärt. Kontoret anser dock att det vore lämpligt om det ändå kunde byggas ett antal hyresrätter samtidigt med NCC:s bostadsrätter. Kontoret föreslår därför att projektet förskjuts österut till del av Gröndals bollplan som då måste flyttas.

På grund av närheten till Essingeleden kan endast ca 2/3 av bollplanen bebyggas. Totalt kan inom det nya förslaget inrymmas ca 105 lägenheter. Hela bollplanen kan inte bebyggas på grund av närheten till Essingeleden utan 1/3 av ytan blir kvar och kan utnyttjas för idrotts- eller parkändamål.

### Parkering

Parkeringen för NCC:s bostadsrätter föreslås som tidigare i huvudsak lösas med garage under byggnaderna. Stockholmshem påtalar svårigheten att klara ekonomin med garage för hyresrätter och studerar därför möjligheten

att förlägga parkering som markparkering, dels vid bostadsbebyggelsen, dels ca 100 m bort under Essingeledens bro. Om markparkering inte går att lösa måste dock garagelösning studeras.



*Tidigare föreslaget planområde*



*Nytt förslag till planområde*

### **Ny bollplan**

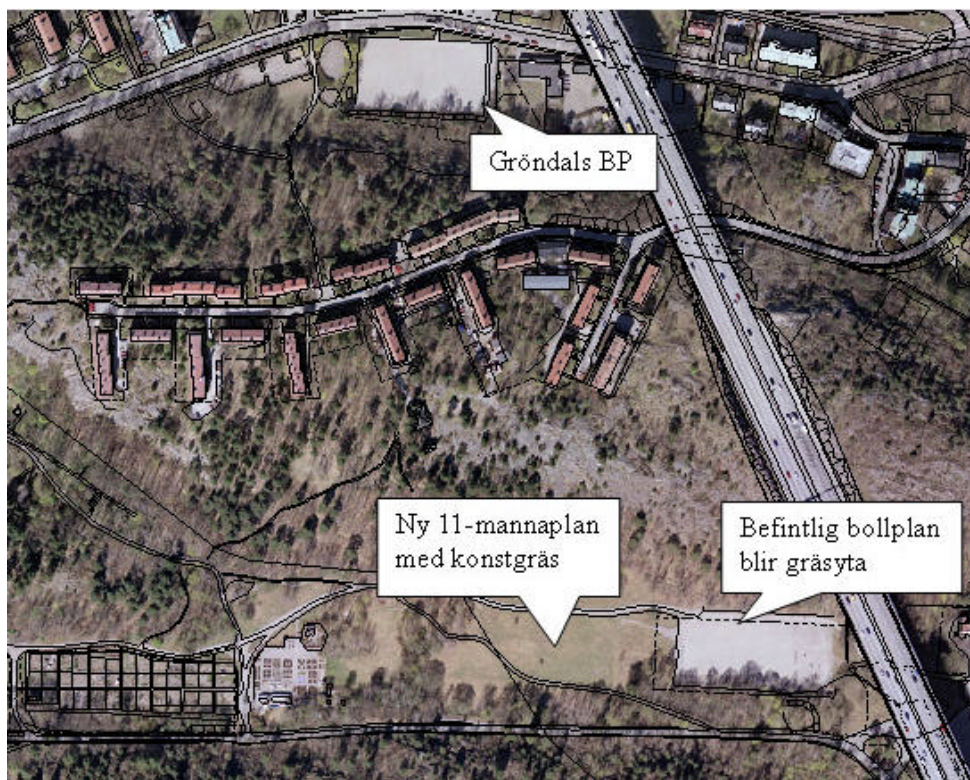
Gröndals bollplan är idag en 9-mannaplan med grus. Kontoret har samrått med idrottsförvaltningen som anser att det vore mycket önskvärt att få en fullstor 11-mannaplan i området, som dessutom skulle kunna utföras med konstgräs för effektivare utnyttjande.

Vid Vinterviken ca 400 m söder om planområdet ligger idag en 7-mannaplan med grus. På grund av den omgivande branta terrängen kan den befintliga planen inte byggas ut till en fullstor 11-mannaplan. Direkt väster om planen finns dock en öppen gräsyta där en 11-mannaplan skulle inrymmas. En gräsbollsplan är illustrerad i befintlig plan. Det finns även en mindre bygggrätt för omklädningsrum, klubblokal m m intill Essingeleden. Eftersom det också finns önskemål om att bibehålla en öppen gräsyta för

# S

spontanidrott föreslår kontoret att man byter plats på befintlig bollplan och den öppna gräsytan. Del av ytan kan också bibehållas som grusplan om det finns önskemål om detta från de som använder området idag.

Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp en start-pm med detta förslag till stadsbyggnadsnämnden under april 2005. Detta planarbete kan sedan löpa parallellt med detaljplanen för bostäderna vid Gröndalsvägen. Skulle det visa sig att planarbetet för ny bollplan möter hinder får bostadsbebyggelsen vid Gröndalsvägen inskränka sig till NCC:s befintliga markanvisning.



## Förslag till markanvisning

Ca 50 av det nya utbyggnadsförslagets ca 105 lägenheter ligger i ett lamellhus som föreslås markanvisas till AB Stockholmshem. Återstående del som redan tidigare har markanvisats till NCC:s blir då ca 55 lgh i fyra punkthus.

Stockholmshem har de senaste tre åren erhållit 15 markanvisningar i ytterstaden, motsvarande 11% av total anvisad kvm BTA. Övriga projekt Stockholmshem har i stadsdelsnämndsområdet är vid Årstadal och Blommensbergsvägen i Aspudden. Stockholmshem har ett antal äldre fastigheter i Gröndal utan hiss, och har därför tidigare sökt markanvisning för kompletteringsbebyggelse i närområdet. Övriga byggherrar som sökt markanvisning i området kring Gröndalsvägen är Veidekke och Seniorgården.

## Konsekvenser



Konsekvenser av planförslaget för de nya bostäderna har tidigare redovisats för nämnden inför beslutet 2004-06-15 och redovisas kortfattat nedan, liksom konsekvenserna för flyttningen av bollplanen.

#### *Ekonomi*

NCC vill ha tomträttsupplåtelse för marken. Med hänsyn till att Stockholmskem äger marken i sitt befintliga bestånd vill man om möjligt överväga både tomträtt alternativt köp av marken. Med den ökade exploateringen ökar kontorets inkomster bestående av avgäldsunderlag.

Kostnaderna för exploateringen har i tidigare förslag varit ganska små och bestod i huvudsak av kompensationsåtgärder för ianspråktagande av lekplats och grönyta. En ny bollplan med konstgräs kostar ca 6 Mnkr. En mindre del av dessa kostnader (standardförbättring mot nuvarande plan) kommer att vila på idrottsnämndens budget. En omvandling av vintervikens grusplan till gräsyta bedöms kosta ca 1 Mnkr. Sammantaget ökar exploateringskostnaden per lägenhet, men slutresultatet visar fortfarande på ett positivt överskott per lägenhet.

#### *Tidig miljöbedömning*

Kontoret har tidigare gjort en landskapsanalys samt tidig miljöbedömning av nybebyggelsen. Det nya förslaget ger större möjligheter att bevara samtliga ekar och bibehålla en del av parkrummet som parkmark.

Bullret både från Gröndalsvägen och Essingeleden är den största miljöfrågan. Under planarbetets gång har det framkommit att husen måste vinklas parallellt med Essingeleden och inte Gröndalsvägen, för att skydda mot det buller som kommer långt bort ifrån Essingeleden ca 1 km norr om projektet.

#### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Bebyggelsen kommer att ta i anspråk större delen av lekplatsen som är dåligt utnyttjad. Den lilla gunglekplatsen som ligger längst till väster bevaras dock, som då kan upprustas. För den del av bollplanen som finns kvar finns ytterligare möjlighet att skapa en yta för lek och rekreation.

Ambitionen är att spara merparten av träden i området, och om möjligt även nyplantera träd. Kontoret kommer att studera vidare åtgärder för grönkompensation och rekreation och återkomma med mer detaljerade förslag i samband med planremiss och/eller genomförandebeslut.

#### *Tillgänglighet*

Projektet bedöms inte ha några svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt. För varje hus kommer ett antal handikapparkeringsplatser finnas inom 10 m från entréerna.

#### *Måluppfyllelse*

# S

Genom flyttningen och utvidgningen av projektet skapas ytterligare lägenheter inom 20K-projektet. Genom flyttningen av bollplanen skapas en fullstor bollplan vilket är positivt för idrottsverksamheten. Med konstgräs kan man också öka nyttjandet av planen avsevärt.

## *Påverkan på barn*

Projektet innebär en del omflyttning av aktivitetsytor. Den nuvarande parkleken försvinner nästan helt, men å andra sidan skapas en ny parkmark på del av bollplanen som kan utformas till väl utformad och modern lekplats. Bollplanens flyttning innebär att avståndet kan bli längre för en del barn lokalt, samtidigt nyttjas planen redan idag av barn från hela Liljeholmsområdet. Man får också en fullstor plan, vilket enligt idrottsförvaltningen efterfrågats en längre tid. En öppen gräsyta nära sjön Trekanten kommer fortfarande vara tillgänglig för spontanidrott och lek. Sammantaget bedöms därför påverkan på barn och deras aktiviteter som positiv om möjligheterna till förbättringar tas tillvara.

## **Möjlighet till ytterligare markanvisning vid Gröndalsvägen**

Vid Gröndalsvägen 43 norr om Sannadalsparken, ca 400-500 m öster om föreslagen bostadsbebyggelse, finns en parklek och en fritidsgård. Det finns två markanvisningsansökningar för detta område. Kontoret anser att det skulle vara möjligt att inrymma en bostadsprojekt om 50-60 lägenheter på del av parkleken, och istället utnyttja den del av bollplanen som blir kvar i ovan beskrivet bostadsprojekt för att inrymma en del av de aktiviteter som finns på parkleken idag. En del av parkleken skulle bibehållas på nuvarande plats. Det finns också en mindre bollplan öster om parkleken, som nyttjas relativt lite och som ev skulle kunna få ett annat parklekinnehåll.



*Parkleken vid Sannadalsparken med förslag till avgränsning för ny markanvisning*

Om Gröndals bollplan flyttas bör det övervägas om man skall utnyttja den byggrätt som finns vid det nya läget i Vinterviken till nya lokaler för fotbollsklubben. Då skulle den gamla klubblokalen vid Gröndalsvägen bli ledig, vilket skulle ge en möjlighet att flytta på fritidsgården vid parkleken vid Sannadalsparken. Bägge lokalerna förvaltas av fastighets- och saluhallskontoret och är ungefär lika stora. Kontoret anser att det skulle ge möjlighet att tillskapa ytterligare bostäder i ett attraktivt läge, och förslaget ger även bättre helhetsekonomi för investeringen i den nya 11-mannaplanen med konstgräs. Förtätningen skulle vara ett positivt tillskott för service i Gröndal och skulle tillsammans med den redan planerade bebyggelsen ge en samordnad och lämplig förtätning av Gröndalsvägen.

### **Genomförande och tidplan**

Plansamråd för bebyggelsen vid Gröndals bollplan och intilliggande lekplats startar i april 2005. Detaljplanen beräknas därmed kunna antas kv 4 2005. Plansamråd för detaljplan för ny fotbollsplan vid Vinterviken beräknas ske hösten 2005 med antagande kv 2 2006. Byggstart för den nya planen beräknas därmed kunna ske under tredje kvartalet 2006. NCC bör därmed kunna byggstarta under våren 2006. Stockholmshems byggstart måste avvakta färdigställandet av ny bollplan, om inte fotbollsverksamheten kan evakueras tillfälligt till befintlig grusplan vid Vinterviken, vilket får utredas i planarbetet. Ett ev planarbete för Gröndalsvägen planeras kunna starta tidigast i höst, med uppskattat byggstart för nya bostäder tidigast 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen i maj 2005 för bostadsplanen. För den nya bollplanen beräknas planremissen redovisas i nämnden under hösten 2005.

### **Samråd**

Kontoret har samrått med idrottsförvaltningen som i sin tur har haft kontakt med fotbollsklubben. Kontoret har också diskuterat förslaget med stadsdelsförvaltningen som är positiva till att flytta på bollplanen under förutsättning att fotbollsklubben är med på förslaget samt att Blommensbergskolan kommer att ha tillgång till den nya planen under skoltid, vilket kommer att vara möjligt. Man tycker dock inte att det är lämpligt med nya bostäder vid Sannadalsparken. Stadsbyggnadskontoret är positiva till att studera möjligheten till ny bebyggelse vid Sannadalsparken så snart resurser finns lediga.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret anser att det nya förslaget ger bättre möjligheter att bevara gröna värden i parkmarken, och ser det som positivt att projektet också skulle kunna utökas upp till ca 105 lägenheter.

# S

En investering i ny bollplan med konstgräs är ger förvisso utökade kostnader, men är en positiv förbättring för idrottsverksamheten. Dessutom skulle omflyttningen av verksamheter öppna för möjligheten att bygga ytterligare bostäder vid Gröndalsvägen.

Kontoret föreslår att nämnden markanvisar del av området på nuvarande bollplan till Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Stockholmshem. Kontoret föreslår också att nämnden ger kontoret i uppdrag att studera vidare hur ny bebyggelse vid Gröndalsvägen 43 skulle kunna inrymmas med del av parkleken och fritidsgården ersatta i närområdet och därefter återkommer till nämnden med förslag till markanvisning.

**SLUT**