

Handläggare:
Jerry Nilsson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 26130
jerry.nilsson@gfk.stockholm.se

2004-02-11

Dnr 03-411-3156

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Stora Essingen
1:34, (Essinge IP), Stora Essingen, till Valspråket Förvaltning AB och
inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Stora Essingen 1:34 till Valspråket Förvaltning AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Ett planarbete för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Stora Essingen 1:34 pågår sedan hösten 2002. Det aktuella området är idag en del av Essinge IP, men genom avstyckning möjliggörs en bostadsbebyggelse med 10-16 lägenheter i radhusform. Genom försäljning av den avstyckade marken erhålls ett exploateringsöverskott, som bör ställas till förfogande för en omfattande modernisering och upprustning av idrottsplatsen, som kompensation för den ianspråktaga marken. Idrottsplatsen kan därmed förses med bl.a. en fullstor konstgräs fotbollsplan och nya klubbtrymmen. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2004-02-23.

Idrottsförvaltningen kommer att begära erforderliga medel om ca 12 mnkr av KF enligt fattat principbeslut om ersättningsmedel för exploatering av idrottsmark.

Kontoret föreslår markanvisning för bostadsbebyggelse i radhusform till Valspråket Förvaltning AB.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Sedan drygt två år tillbaka diskuteras möjligheten att bebygga en del av Essinge IP med bostäder efter en förfrågan från Valspråket Förvaltning AB. Projektet har sitt ursprung i stadens gluggutredning.

Enligt gällande plan är marken utlagd för idrottsändamål (se bild 1). Genom att riva en befintlig barack, som idag används som klubbhus, kan mark frigöras för bostadsbebyggelse. Idrottsförvaltningen som är positiv till förslaget avser genomföra en omfattande modernisering och upprustning av idrottsplatsen som kompensation för den ianspråktaga marken.



Bild 1: Essinge idrottsplats idag.

Tidigare beslut

- 2002-12-12 Stadsbyggnadsnämnden beslöt uppdra åt kontoret att påbörja planarbete med programsamråd för Essinge IP.
- 2003-03-25 Idrottsnämnden godkände förslaget till bostadsbebyggelse på del av Essinge IP samt modernisering av idrottsplatsen m m.

2003-06-12 Stadsbyggnadsnämnden beslutade godkänna redovisningen av programsamrådet och uppdrog åt kontoret att fortsätta planarbetet.

Utbyggnadsförslag

Bostäder

Inom det tillskapade detaljplaneområdet, blir det möjligt att bygga 10-16 bostadslägenheter i radhusform med en sammanlagd BTA av cirka 1500 kvm (se bild 2). Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Parkering för de boendes behov ordnas inom kvartersmarken. Befintliga träd sparas så långt detta är möjligt. Nyplantering av träd och annan vegetation skall göras utmed gatan samt mellan den nya bebyggelsen och idrottsplatsen. Mellan idrottsplatsen och den nya bebyggelsen skall ett högt stängsel uppföras för att skydda husen mot "felsparkade bollar". Stängslet skall placeras och utföras så diskret som möjligt. En infart och en utfart ordnas från Stenkullavägen, då denna har begränsad framkomlighet. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i den fortsatta detaljplaneprocessen.



Bild 2: Röd linje markerar detaljplaneområdet för bostäder



Bild 3: Vy över de planerade bostäderna från Stenkullavägen

Idrottsplatsen

Idrottsplatsen moderniseras och rustas med bl. a. tillbyggnad av klubb-utrymme till befintlig omklädningsbyggnad samt anläggs en fullstor konstgräs fotbollsplan med spelmått 105 x 65 meter. I anslutning till planen avsätts en yta som vintertid kan användas som skridskobana.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Kontoret föreslår att mark för bostadsbebyggelse i radhusform säljes till Valspråket Förvaltning AB. Ingen annan har anmält intresse för att bebygga markområdet.

Markpriset har satts till 5700 kr/kvm BTA, värdetidpunkt 2003-10. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2004-02-23. Kontorets bedömning är att en försäljning av marken är angelägen med hänsyn till projektets speciella karaktär.

Bolaget har ej tidigare anvisats mark inom staden.

Konsekvenser

-Ekonomi

Staden äger all berörd mark. Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris. Exploateringsöverskottet på ca 8 mnkr från markförsäljningen motsvarar huvuddelen av de bedömda utgifterna för idrottsplatsens modernisering och upprustning. Därutöver har gatu- och fastighetskontoret och idrottsförvaltningen underhand överenskommit att ca 4 mnkr från exploateringsöverskottet inom nordvästra Kungsholmen bör tillgodoräknas denna upprustning, som kompensation för den ianspråktaga marken. Därigenom är utgiften om ca 12 mnkr för idrottsplatsens modernisering och upprustning indirekt finansierad. I resonemangen om kompensation för ianspråktagen idrottsmark har Stora Essingen/Lilla Essingen och västra Kungsholmen kopplats ihop. Detaljer om ianspråktagen idrottsmark inom västra Kungsholmen kommer att redovisas i GFN och IDN senare.

Idrottsförvaltningen kommer att begära erforderliga medel ca 12 mnkr av KF enligt fattat principbeslut om ersättningsmedel för exploatering av idrottsmark. Principbeslutet är förankrat hos stadens finansavdelning och godkänt i såväl GFN som i IDN.

Efter upprustningen av idrottsanläggningen kommer idrottsnämndens årliga drift och underhållskostnad att vara oförändrad.

Exploateringen medför inga kostnader för kontoret utöver personalkostnader i samband med genomförandet av projektet. Byggherren svarar för plankostnader och kostnader för va- anslutning.
-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Vad gäller bostadsbebyggelsen är kontorets bedömning att den endast har marginell påverkan i närområdet. Idrottsplatsens modernisering och upprustning kan dock medföra viss påverkan i området, varför miljökonsekvenser av buller, strålkastarljus, ”felsparkade bollar” och transporter bör utredas vidare. Vidare förutsättes att konstgräsplanen är av sådant material att grundvattnet ej förorenas.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets uppdrag att hitta mark som kan användas för bostadsexploatering och som i detta fall också möjliggör en indirekt överföring av medel till annan angelägen verksamhet som får positiva effekter för grannskapet och idrotten i vidare bemärkelse.

-Kompensation för ianspråktagen idrottsplatsyta

Ianspråktagen yta kan ej ersättas med annan närliggande yta. Kompensation får istället utgå i form av att en modern idrottsplats anordnas. Vidare förutsättes att komplettering med nya träd och annan växtlighet sker inom det tillskapade bostadsområdet.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna är prioriterade och kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet samt i kommande bygglovprövning.

Genomförande och tidplan

För att kunna genomföra bostadsbebyggelsen i enlighet med kommande detaljplan och föreslagen markanvisning krävs att befintligt klubbhus rivs och ersätts av en tillbyggnad till befintlig omklädningsbyggnad. Detta sker genom idrottsförvaltningens försorg. Vidare måste en tillfällig förskolepaviljong bortforslas, vilket stadsdelsförvaltningen svarar för.

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå fram till sommaren 2004. Detaljplanen beräknas antagas i augusti 2004 och förväntas vinna laga kraft, om inga överklaganden sker, kv. 3-2004. Mot denna bakgrund kan rivning av klubbhus ske under hösten 2004 liksom uppförande av tillbyggnad. Upprustning av idrottsplatsen med bl.a. konstgräs kan påbörjas senhösten 2004 och slutföras under 2005. Våren 2005 kan byggstart för bostadsbebyggelsen äga rum.

S

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller när nämnden skall fatta ett genomförandebeslut, preliminärt i juni 2004.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kungsholmens stadsdelsförvaltning är positiv till bostadsprojektet. Förvaltningen har i avvaktan på den nya detaljplanen fått tillstånd för en tillfällig förskolepaviljong inom det planerade bebyggelseområdet. Stadsbyggnadskontoret har beviljat tillfälligt bygglov t.o.m. 2004-12-31. Förvaltningen är medveten om att paviljongen måste tas bort när byggnadsprojektet skall påbörjas.

Kontorets förslag/synpunkter

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att anvisa mark för bostäder till Valspråket Förvaltning AB, träffa markanvisningsavtal samt fortsätta utredningsarbetet. Projektet förutsätter att erforderliga medel anvisas för moderniseringen och upprustningen av idrottsplatsen.

SLUT