

Handläggare
Monica Fredriksson
Telefon: 08-508 09 032

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd

Markanvisning för bostäder inom Stadshagen samt ny fotbollsplan i Fredhällsparken - remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Ann-Christine Jenvén
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat en markanvisning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och ny 11-manna fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 samt anläggande av en 11-manna och 7-manna fotbollsplan på Stadshagens IP till Kungsholmens stadsdelsnämnd för synpunkter.

I det remitterade ärendet föreslås markanvisning till Einar Mattsson Projekt AB för byggande av hyresrätter, ca 50 stycken. Marken avses upplåtas med tomträtt till bolaget. Ärendet innebär också att en planbeställning görs till stadsbyggnadskontoret för en ny 11-mannaplan i östra delen av Fredhällsparken med tillhörande nödvändiga funktioner. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Förvaltningen anser att det är angeläget att stadsbyggnadskontorets planarbete med hela Stadshagen omfattar fördjupad utredning och en bredare analys av utformning och disposition av bollplaner på hela Kungsholmen, samt även stadsövergripande. Vad gäller markanvisningen för bostäder anser förvaltningen att det är svårt att ta ställning till utvecklingen av Stadshagen genom en enskild mindre markanvisning och hade därför hellre sett att ett program för hela området tagits fram innan planarbetet. Förvaltningen ser dock fram emot att delta i detaljplanprocessen, som enligt stadsbyggnadskontoret ska omfatta samordning av de områdesövergripande utredningarna till en helhet.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat en markanvisning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och ny 11-manna fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 samt anläggande av en 11-manna och 7-manna fotbollsplan på Stadshagens IP till Kungsholmens stadsdelsnämnd för synpunkter.

Det remitterade tjänsteutlåtandet är gemensamt för exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden.

Remissvaret ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 14 februari. Stadsdelsnämnden har erhållit förlängd remisstid.

Ärendet

Bakgrund till utvecklingen av Stadshagen

Planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med ca 5 300 nya bostäder och ca 300 000 kvm kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

Enligt programmet för Nordvästra Kungsholmen fanns möjliga exploateringar om ca 600 lägenheter i Stadshagen.

För området Stadshagen mellan Mariedalsgatan/Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan planeras nu ett antal projekt där några är markanvisade sedan tidigare.

I det remitterade ärendet föreslås markanvisning till Einar Mattsson Projekt AB för byggande av hyresrätter, ca 50 stycken. Marken avses upplåtas med tomträtt till bolaget. Ärendet innebär också att en planbeställning görs till stadsbyggnadskontoret för en ny 11-mannaplan i östra delen av Fredhällsparken med tillhörande nödvändiga funktioner. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

För närvarande planeras för ca 800 lägenheter i Stadshagen, vilket bl.a. förutsätter att Stadshagens IP minskas med en 11-mannakonstgräsplan och att S:t Göransgatan flyttas närmare S:t Görans sjukhus.

Utbildningsförvaltningen önskar en skola för ca 500 barn i området. Möjligt läge är invid de nya fotbollsplanerna på Stadshagens IP.

Stadsdelsförvaltningen har utifrån förutsättningen att 800 lägenheter ska markanvisas lämnat önskemål om 10 förskoleavdelningar, minst 4 avdelningar per förskola, företrädesvis en förskola om 4 avdelningar och en förskola om 6 avd. Vidare har förvaltningen lämnat önskemål om 1 gruppboende med 6 lägenheter och 2 serviceboenden med servicelägenheter med 9 lägenheter per serviceboende, varav en lägenhet per serviceboende avsätts för gemensamhetsytor/personalytor.

Befintlig markanvändning

Området består av Stadshagens idrottsplats, med en 7-manna och två 11-manna fotbollsplaner, volleybollplan, löparbana och en längdhoppbana samt tillhörande byggnader för omklädning, förråd mm. På idrottsplatsen finns även en gammal OS-paviljong som planeras flyttas från området. Vid Mariedalsgatan finns en tillfällig förskola. Inom området finns ett stort sammanhängande naturområde med en brant trädbevuxen norrvänd bergssluttning mot Igeldammsgatan/Hornsbergs strand samt en park i korsningen Maridalsgatan/Hornsbergs strand.

Tidigare beslut

I det gemensamma tjänsteutlåtandet finns tidigare markanvisningar inom området sammanställda. Bl.a. beslutade exploateringsnämnden 2008 att Stockholm Tennis skulle flytta från Kristinebergs strandpark till Stadshagens idrottsplats. Idrottsnämnden beslutade i samma ärende och föreslog då att tennishallen skulle placeras vid idrottsplatsens nordvästra område och under den befintliga 7-manna grusfotbollsplanen och volleybollplanen.

Stadsbyggnadsnämnden hade vid tidpunkten för markanvisningarna inte haft ärendet för beslut avseende planläggning, vilket innebar att det inte finns något start-PM för planen. Den 6 februari 2014 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om Start-PM för Stadshagen.

Aktuell markanvisning

Exploateringskontoret föreslår en ny markanvisning till Einar Mattsson Projekt AB med ca 50 lägenheter upplåtna med hyresrätt, söder om Hornsbergs strand i branten nedanför Stadshagens idrottsplats. Området är parkmark i detaljplan.

Exploateringskontoret återkommer under 2014 med markanvisning till fler byggherrar i området söder om Hornsbergs strand.

Byggherrarna ska ta fram ett gemensamt program över möjlig bebyggelse. Inom området ska en förskola med 4-6 avdelningar inrymmas. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Aktuell markanvisning

Förutom markanvisningar intill Hornsbergs strand kommer det att bli aktuellt med ytterligare markanvisningar inom projektet. Dels i anslutning till Stadshagens idrottsplats, längs Igeldammsgatan och inom kv. Glaven.

Idrott

Nuläge Stadshagens IP

Stadshagens idrottsplats anlades i början av 1930-talet och innehåller för närvarande två 11-manna konstgräs fotbollsplaner, en 7-manna grusfotbollsplan, personal-, omklädnings-, serverings-, och förrådsbyggnader samt förrådsgård. Därutöver finns skolidrottsytor för löpning, längdhopp och volleyboll. En av konstgräs fotbollsplanerna är försedd med planvärme och läktare. Under vintertid spelas allsvenska träningsmatcher i fotboll på den uppvärmda konstgräs fotbollsplanen. Idrottsplatsen har en mycket hög nyttjandegrad och används av skolor under dagtid och föreningslivet under kvällar och helger. Idrottsplatsen har ett stort upptagningsområde; förutom Kungsholmsföreningar nyttjas idrottsplatsen även av föreningar på Norrmalm.

Två av byggnaderna, serveringsbyggnaden och ett förråd, är enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönmärkade.

Förrådet är en av två kvarvarande paviljonger som användes under de olympiska spelen i Stockholm 1912. Grönmarkeringen innebär

att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Nya Stadshagens IP

Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2012 om en markanvisning till Stockholmshem om 175-225 lägenheter på Stadshagens IP, vilket innebär att idrottsplatsen minskas till en 7- och en 11-manna konstgräsplan. 11-mannaplånen ska vara uppvärmd. I anslutning till fotbollsplanerna ska ett garage inklusive verkstad och drift- och klubb förråd uppföras. I ett plan under fotbollsplanerna iordningställs utrymmen för personal, omklädningsrum för aktiva och funktionärer samt klubbbrum. I samband med projekteringen ska det undersökas om ytor för skolidrott kan iordningställas.

Exploateringskontoret har med hjälp av en konsult utrett möjlig placering av en 11-manna konstgräsplan på Kungsholmen och kommit fram till att Fredhällsparken sammantaget är den plats som lämpar sig bäst. Föreslaget läge framgår av karta nedan.



Föreslaget läge för ny 11-manna konstgräsplan i Fredhällsparken. Essingeleden till höger och Drottningholmsvägen i norr.

Området är idag planlagt som parkmark och planändring till idrottsmark måste göras. Planbeställning görs till stadsbyggnadskontoret för en ny 11-mannaplan i östra delen av Fredhällsparken med tillhörande nödvändiga funktioner. Exploateringskontoret kommer tillsammans med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret fortsätta att studera utformningen av fotbollsplanen i Fredhällsparken.

Idrottsförvaltningen anför i tjänsteutlåtandet att de inte har något att erinra mot föreslagen placering av 11-manna konstgräsfotbollsplan i Fredhällsparken. De konstaterar emellertid att trots den planerade utbyggnaden av bostäder med ca 5 300 bostäder i nordvästra Kungsholmen så tillkommer inte någon ny bollplan på Kungsholmen. Den ökade bostadsbebyggelsen innebär att befintliga bollplaner med ersättningsbollplanen i Fredhällsparken inte räcker för att klara framtida behov från föreningar, skolor och allmänhet. Idrottsförvaltningen bedömer att ytterligare en ny 7-manna konstgräsfotbollsplan behövs i området.

Fredhällsparken

Den berörda delen av Fredhällsparken utgör en del av ett ca 2,5 km långt sammanhållet parkstråk, mellan Riddarfjärden och Ulvsundasjön. Området som föreslås till fotbollsplan utgörs av böljande gräsytor, en tennisplan samt gångvägar. På platsen finns idag några storvuxna ädellövträd, däribland flera stora ekar. Området utgör en del av det ekologiska spridningssambandet mellan den norra och södra delen av Västra Kungsholmens kärnområde för ek. Parken är svagt välvd och en fotbollsplan kommer att innebära att stödmurar måste byggas.

I exploateringskontorets tjänsteutlåtande fastslås att ”förändringen av parken ska studeras noga och om det krävs kompensationsåtgärder i parken kommer det att utredas.”

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i ca 24 månader. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2017 för idrott (Fredhällsparken). För bostäder planeras byggstart 2016 och första inflyttning bedöms till 2018. Nya Stadshagens IP planeras vara klar 2020. Hela projektet är tänkt att vara slutfört till 2022.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen vill börja med att förtydliga att detta är en markanvisning, vilka vanligtvis inte remitteras till stadsdelsnämnden. Förvaltningen är positiv till att markanvisningen kommer på remiss, så att stadsdelsnämnden får möjlighet att lämna synpunkter i ett tidigt skede. Det är emellertid svårt att skapa sig en bild av hur ett område kommer att utvecklas genom att ta del av enskilda mindre markanvisningar. Det markanvisningsärende som

beslutades om i exploateringsnämnden i december 2012 och som innebär att Stadshagens IP minskas betydligt har inte gått på remiss till stadsdelsnämnden/stadsdelsförvaltningen. Då den markanvisningen påverkar planeringen av hela Stadshagen har förvaltningen ändå valt att kommentera den i detta tjänsteutlåtande.

Enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 påbörjas planarbetet för Stadshagen, med upprättande av en stor detaljplan om ca 800 nya bostäder. Förvaltningen hade hellre sett att det hade tagits fram ett program för utvecklingen av hela Stadshagen. Detta stämmer också väl med intentionerna i stadens översiktsplan. Förvaltningen har förståelse för viljan att korta beslutsprocesserna för att snabbare få fram nya lägenheter, men utan programskede är det emellertid svårare att lämna genomarbetade synpunkter på utvecklingen av Stadshagen i sin helhet. Förvaltningen ser dock fram emot att delta i detaljplanprocessen, som enligt stadsbyggnadskontoret ska omfatta samordning av de områdesövergripande utredningarna till en helhet. Det bidrar till att säkerställa stadsdelens framtida kvaliteter och de allmänna funktioner såsom parker, skolor, förskolor och annan offentlig service som stadsdelen behöver vid en förtätning med många bostäder.

I detta ärende markanvisas 50 lägenheter, söder om Hornsbergs strand i branten nedanför Stadshagens idrottsplats. Området är parkmark i detaljplan. Förvaltningen vill här framhålla vikten av att värna om den tätortsnära/bostadsnära naturen som har stor betydelse för rekreation, välmående och ekosystemtjänster som t.ex. rening av luft och omhändertagande av dagvatten. Stadshagsklippans grönområde är ett av de få större sammanhängande naturområden som finns på Kungsholmen. Den högresta förkastningsbranten är karaktäristisk för Kungsholmens siluett och en landformation av stor betydelse för hela stadens landskapsbild. Boende och besökare i området är, enligt vad förvaltningen erfar, måna om att bevara Stadshagsklippans orörda natur, men samtidigt finns där problem med otrygghet och behov av upprustning. En exploatering kan vara positiv för området. Bostäder adderar liv och Stadshagsklippan har goda förutsättningar att utvecklas till ett unikt park- och naturområde i Stockholms innerstad. Men detta kräver en genomtänkt planering, och förvaltningen vill därför ännu en gång poängtera behovet av utredningar och analyser i det fortsatta planarbetet i Stadshagen. Förvaltningen anser också att det är anmärkningsvärt att grönkompensation och parkplanering inte redovisas i markanvisningsärendet trots de ingrepp i grönområden som exploateringen medför.

Förvaltningen är väl insatt i stadens mål om 140 000 nya lägenheter i Stockholm, och är i grunden mycket positiv till att man bygger i kollektivtrafiknära lägen. Förvaltningen kan emellertid konstatera att det i programmet för nordvästra Kungsholmen angavs möjlig exploatering om 600 lägenheter på Stadshagen, vilket nu har utökats till 800 lägenheter. Förvaltningen ställer sig tveksam till om de ca 200 lägenheter som tillkommer på Stadshagens IP motiverar den påverkan av idrottsplatsen som detta innebär. Förvaltningen undrar också om inte Stadshagsklippans topografi, där Kungsholmens högsta naturliga punkt finns, skulle kunna tillåta högre hus. På så sätt kan man i bästa fall bygga fler bostäder utan att inkräkta på idrottsplatsen och samtidigt bevara så mycket som möjligt av Stadshagsklippans natur. Förvaltningen anser att det är viktigt att stadsbyggnadskontorets planarbete omfattar dessa analyser och avväganden om disposition av markanvändningen i området, för att kunna uppnå en långsiktigt hållbar stadsutveckling enligt översiktsplanens intentioner.

Stadshagens IP

Som idrottsförvaltningen påpekar så råder det redan i dagsläget brist på bollplaner på Kungsholmen, och Stadshagens IP används även av barn och ungdomar på Norrmalm, som också har stor brist på bollplaner. I dagsläget innehåller Stadshagens IP skolidrottsytor för löpning, längdhopp och volleyboll. I förslaget till ny idrottsplats står det att det i samband med projekteringen ska undersökas om ytor för skolidrott kan iordningställas. Med tanke på att en ny skola föreslås intill Stadshagens IP anser förvaltningen att det är mycket angeläget att ytor för skolidrott kan iordningställas. Förvaltningen anser också att det behövs mer underlag och utredningar för att ta ställning till om hur ytor för bollplaner på hela Kungsholmen ska disponeras, i ett vidare perspektiv. Det gäller exempelvis förslaget om att ta bort en 11-mannaplan från Stadshagen och förlägga den på annan plats i stadsdelen. Att ha tre bollplaner bredvid varandra skapar synergieffekter, t.ex. kan ett lag värma upp på en av planerna samtidigt som en annan plan används för match. Eftersom det behövs kringutrustning i form av t.ex. förråd och omklädningsrum som i dagsläget kan användas för de tre planerna ger en samlad anläggning samordningsvinster jämfört med om man ska flytta en av planerna och därmed bygga nya omklädningsrum och förråd till en ny fotbollsplan. Vidare anser förvaltningen också att det finns möjligheter med att studera användningen av Kristinebergs idrottsplats vidare. Idrottsplatsen har idag naturgräs, vilket begränsar användningen. Med ett utbyte till konstgräs kan den nyttjas mer effektivt, och kan minska behovet av att skapa nya

bollplaner i närområdet, vilket behöver tas med i en kommande analys. Samtidigt kan en alternativ placering av sportgrenar för långa kast, (spjut, slägga, diskus) lokaliseras till andra idrottsplatser med naturgräs, exempelvis på Järvafältet.

Ny tennishall i Stadshagen

Förvaltningen ser fram emot att placering av tennishall löses permanent så att Kristinebergs strandpark kan färdigställas i sin helhet. Stadsdelsnämnden har tidigare i sitt remissvar gällande program för utvecklingen av Marieberg föreslagit en placering av tennishall i Konradsberg, söder om Drottningholmsvägen, vid plats 5 (se bild nedan). Förvaltningen ser därför gärna att även en bredare analys rörande tennishallens placering tas med i planarbetet för Stadshagen.



Utsnitt av illustration från samrådsmaterialet *Marieberg – program för detaljplan*.

Ny fotbollsplan i Fredhällsparken

Som framgår av exploateringskontorets tjänsteutlåtande utgör den berörda delen av Fredhällsparken del av ett ca 2,5 km långt sammanhållet parkstråk, mellan Riddarfjärden och Ulvsundasjön. Området utgör en del av det ekologiska spridningssambandet mellan den norra och södra delen av Västra Kungsholmens kärnområde för ek. Marieberg står inför exploatering om minst 1100 nya bostäder. I exploateringsområdet planeras enligt programmet inte några nya parker och förvaltningen bedömer därför att Fredhällsparkens betydelse som sammanhållet rekreationsområde kommer att öka. Vidare ser förvaltningen möjligheter i, att på den öppna parkens villkor, utveckla både aktivitetsytor med mindre boll- och lekytor, och samtidigt förstärka de gröna sambanden i parken.

värdena minskar genom att anläggningen inhägnas, förses med konstgräs och planläggs som idrottsmark, vilket medför att bollplanen ska bokas och inte är tillgänglig för spontanidrott. Stödmurar, schakter och uppfyllnader krävs också. Det framgår heller inte av underlaget om det krävs några ledningsomflyttningar i byggnationen. Enligt förvaltningen behöver beslutsunderlaget till förläggning och disposition av bollplaner på hela Kungsholmen både fördjupas och breddas samt kompletteras med bl.a. en behovs- och konsekvensanalys, där avvägningar mellan bebyggelse, planlagd idrottsmark, öppen aktivitetspark och ekologiska samband redovisas tydligt.

Enligt förvaltningen är det därför angeläget att planarbetet för hela Stadshagen omfattar bredare utredningar och analyser i bollplansfrågan, så att en långsiktigt hållbar stadsutveckling enligt översiktsplanens intentioner kan säkerställas.

Offentlig service

Stadsdelsförvaltningen har utifrån förhandsinformationen om att 800 lägenheter ska markanvisas lämnat önskemål till exploateringskontoret om 10 förskoleavdelningar, minst 4 avdelningar per förskola. Förvaltningen för löpande diskussioner med byggherrarna angående förskolornas utformning, och stadsdelsnämnden kommer att få att närmare beskrivningar av förskolornas förutsättningar under detaljplaneskedet.

Behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning är mycket stort. I kommunfullmäktiges budget 2014 med inriktning för 2015 och 2016, anges att berörda nämnder i samband med större bostadsexploateringsprojekt ska pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Förvaltningen har, också utifrån förutsättningen om 800 lägenheter på Stadshagen, angett önskemål om 1 gruppboende med 6 lägenheter (varav en satellitlägenhet) och 2 servicebostäder med 9 lägenheter per servicebostad, varav en lägenhet per servicebostad avsätts för gemensamhetsytor/personalytor. Bostäderna ska vara fullt integrerade i bostadsområdet så att en institutionell boendemiljö kan undvikas.

Det remitterade markanvisningsärendet innehåller en förskola med 4-6 avdelningar men inga lägenheter för särskilt boende.

Bilagor

Remissen med tjänsteutlåtanden över markanvisning för bostäder inom Stadshagen samt ny fotbollsplan i Fredhälls-parken.
Exploaterings- Fastighets och Idrottsnämnden.