



Handläggare:
Tomas Victorin, GFKY, 508 270 80
tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Kristina Rosqvist, GFKF, 5082 6850
kristina.rosqvist@gfk.stockholm.se
Jan Sägström, IF, tel 508 26 238
jan.sagstrom@idrott.stockholm.se
Gfk dnr 02-006-855, If Dnr

2002-05-02

Till
Gatu- och fastighetsnämnden
Idrottsnämnden

**Utveckling och ombyggnad av Blackebergs bollplan,
genomförandebeslut, samt avgörande av två
markanvisningstävlingar vid Råckstavägen, inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkänner förslag i utlåtandet till åtgärder för ersättning av Råcksta bollplan.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslag till markanvisningsavtal med JM AB vid kv Råcksticketan och med Riksbyggen i kv Vårdhemmet och uppdrar åt kontoret att begära ny detaljplan för projekten.

Olle Zetterberg

Kjell Karlsson

SAMMANFATTNING

I. Råcksta bollplan avses bebyggas enligt avsnitt II nedan och föreslås ersättas genom att 11-mannaplanen Blackebergs östra bollplan får konstgräs och uppvärmning. Ny omklädnadsbyggnad, längdhoppsgrop mm tillkommer. En ny 7-mannaplan i grus anläggs intill befintlig 11-mannaplan i naturgräs vid Åkeshovs bollplan. Kostnaden, 12 Mkr, erläggs av gatu- och fastighetskontoret. Samtidigt föreslås gatu- och fastighetskontoret för framtiden överta ansvaret för Blackebergs västra bollplan, som i dag är upplåten för flyktingbostäder. Därmed ges rimlig kompensation för båda bortfallande bollplaner. Samtidigt skapas möjligheter för stark utveckling av Blackebergs östra bollplan, som också byter namn till Blackebergs bollplan.

II. Två markanvisningstävlingar har genomförts avseende dels Råcksta bollplan söder om kv Råcksticketan samt p-platsen vid Råcksta sjukhus. Gatu- och fastighetskontoret föreslår att JM AB resp Riksbyggen utses som vinnare. Dess förslag innehåller ca 130 resp 150 lägenheter och ger staden en försäljningsinkomst av 33,6 resp 24,8 Mkr enligt anbudet. Värdering av marken behandlades vid expertutskottets möte 02-04-15.

UTLÅTANDE**I. BLACKEBERGS BOLLPLAN – utbyggnad och utveckling**

Råcksta bollplan avses bebyggas såsom framgår av avsnitt II av detta tjänsteutlåtande. En ersättning är en förutsättning för att området ska kunna bebyggas. Dess kapacitet kan inte avvaras. En viss kvalitetshöjning är också befogad i samband härmed.

Som kompensation inom området föreslår kontoren att Blackebergs östra bollplan byggs ut till regelrätta 11-mannaplansmått samt förses med konstgräs och uppvärmning för snösmältning vintertid. Särskilt för Brommapojkarna, men också för andra elit- och ungdomsklubbar liksom för intilliggande gymnasium, vore det en stor sportlig tillgång, nästan jämförbar med en inomhushall. En uppvärmd konstgräsplan förlänger säsongen för utomhusträning rejält. Planen ligger inom bekvämt gångavstånd från Råcksta t-banestation och infartsparkeringen invid denna.

Vidare föreslår kontoren ett nytt läge för 7-mannaplanen i grus invid Åkeshovs bollplan längs Åkeshovsvägen. Den gränsar till en fullstor, mycket använd bollplan i naturgräs och kompletterar denna som alternativ träningsbana vid otjänlig väderlek och för korp- och ungdomsfotboll. Totalt beräknas en ny 7-mannaplan i grus, anläggning av konstgräs och uppvärmning av befintlig plan samt ny längdhoppsgrop och omklädnadsbyggnad enligt bilaga 1a-b kosta 12 Mkr.

Under 1991 har också Blackebergs *västra* bollplan ianspråktagits för flyktningbostäder. Denna har haft rätt litet utnyttjande under senare år, främst beroende på vikande underlag och mindre lämplig lokalisering. Medlen har därför inte heller räckt till tillfredsställande underhåll. Mark för flyktningbostäderna upplåts med arrende av idrottsförvaltningen till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm. Det är ändamålsenligt att gatu- och fastighetskontoret handhar stadens upplåtelser för bostadsändamål.

När den tillfälliga upplåtelsen för flyktningbostäder upphör bör bollplanen användas för andra ändamål. Bostäder eller koloniträdgårdar har diskuterats. Användbarheten inskränks i någon mån av att naturreservatsgränsen går intill bollplanen. Det finns inte skäl att nu ta ställning till hur planen ska nyttjas i framtiden. Genom upprustningen av Blackebergs *östra* bollplan får behovet av Blackebergs västra bollplan också anses bortfalla.

Sammanfattningsvis innebär förvaltningarnas förslag:

- ? gatu- och fastighetskontoret övertar Råcksta bollplan för bostadsbyggande
- ? gatu- och fastighetskontoret bekostar genomförandet av programmet i bil. 1, med ny 7-mannaplan vid Åkeshov och konstgräs +uppvärmning av Blackebergs östra bollplan, högst 12 Mkr exkl moms. Ev överskjutande kostnader betalar idrottsförvaltningen
- ? gatu- och fastighetskontoret övertar förvaltningen av Blackebergs västra bollplan med arrendeupplåtelse till Hotellhem, för senare avgörande av områdets användning

? Blackebergs östra bollplan byter namn till Blackebergs bollplan då Blackebergs västra bollplan utgår.

II. AVGÖRANDE AV TVÅ MARKANVISNINGSTÄVLINGAR VID RÅCKSTAVÄGEN

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret har genomfört två markanvisningstävlingar för markområden vid Råckstavägen. De redovisades i kontorets tjänsteutlåtande 2001-02-22 avseende Råckstavägen som bostadsgata. Nämnden gav 2001-05-15 i uppdrag att med ett undantag ("gluggutredningens" nya bostäder norr om kv Tanken) genomföra föreslagna åtgärder.

Den ena tävlingen avser bollplanen söder om kv Råknestickan. Bollplanen förvaltas av idrottsförvaltningen och dess ersättning redovisas i föregående avsnitt I.

Den andra avser p-platsen vid Råcksta sjukhus. Tävlingarna genomfördes parallellt med gemensamt program (bil. 4). I bedömningen har kvalitet och ekonomi enligt programmet getts ungefär samma vikt. Stadsbyggnadskontoret har deltagit i arbete med program och bedömning. Tävlingsformen har knappast medgett förslagsställarna att till fullo penetrera projektens gestaltning utan förslagen har med nödvändighet blivit skisser. Bedömningen har avsett utvecklingsbarhet, arkitekturen, gaturum/stadsbild samt boendemiljö/utomhusmiljö.

Inbjudan sändes till ett knappt tjugotal byggherrar och har också legat ute på nätet. Tävlingarna har genomförts anonymt. De förslutna namnkuverten, försedda med ett femsiffrigt motto, bröts först sedan bilagda bedömnings-PM (bilaga 3a och b) undertecknats. "Nyckel" till resp motto utdelas till gatu- och fastighetsnämnden vid sammanträdet. De ej förordade projektens förslagsställare redovisas ej här. Förslagets huvuddrag framgår av bilagt sammandrag och bedömnings-PM.

Bedömning

Förslagen redovisas i utdrag i bilaga 5. I bedömnings-PM (bilaga 3a och b), redovisas de sammanlagt 11 förslagen, 6 avseende bollplanen och 5 avseende p-platsen. Av förslagen har 3 resp 2 bedömts ge en godtagbar ekonomi. De 6 övriga förslagen har inte kvaliteter eller utvecklingsmöjligheter som motiverar att de skulle komma i fråga för markanvisning.

Med hänvisning till motiveringen i bedömnings-PM föreslås att markanvisningsavtal i enlighet med bilaga 2 a och b träffas med JM AB (motto 63051) resp Riksbyggen ek för (motto 25451).

Förslaget från JM AB vid kv Råknestickan är utformat av Bergkrantz arkitekter. Det innehåller 130 lägenheter som grupperas i skivhus kring en gård. Förslaget innehåller ca 130 lägenheter och ger staden en försäljningsinkomst av 33,6 Mkr enligt anbudet. I bedömnings-PM sattes frågetecken för en otydlig och inte helt tillräcklig parkeringslösning. I förhandlingar med bolaget har man enats om att istället för programmets 0,8 bilplatser/lgh tillämpa bilplatsnormen 0,18 platser/rumsenhet, en fullt godtagbar p-norm. Eljest skulle projektet, med många smålägenheter,

missgynnas. I förhandlingarna har man också i förslag till markanvisningsavtal (bilaga 2a) kommit överens om att reducera tävlingsprogrammets krav på garage från 90 till 80 procent av antalet p-platser. Denna mindre avvikelser påverkar inte bedömningen att förslaget är ekonomiskt klart förmånligast av de inlämnade anbuden.

Förslaget från Riksbyggen i kv Vårdhemmet är utformat av AIX arkitekter. Det innehåller ca 150 lägenheter ganska fritt grupperade kring inre gårdar. Förslaget visar hög arkitektonisk ambition. Det har i detaljer kritiserats i bedömnings-PM men påpekade brister kan avhjälpas. Riksbyggen har entydigt förklarat sig berett till en sådan utveckling av förslaget. Förslag till markanvisningsavtal återfinns som bilaga 2b.

Det ger staden en försäljningsinkomst av 24, 8 Mkr enligt anbudet. Värdering av marken behandlades vid expertutskottets möte 02-04-15. De båda förslagens à-priser, 2.800 resp 2.050 kr/m² ljust BTA, överensstämmer väl med kontorets värdering. Självfallet kan byggrätterna efter genomförd detaljplanering komma att förändras.

Flera förslag har en ambitiös och intresseväckande utformning. De utvalda projekten är dock särskilt utvecklingsbara och kommer att förbättras och anpassas under planering och projektering.

Bostadsfrågor

Tillgänglig bostadsstatistik för Råcksta är från 1990 vad gäller ägarfrågor. Då var 85 procent av bostäderna i Råcksta allmännyttiga och 14 procent enskilt ägda. Numera har Råckstahem (ett privatägt men allmännyttigt bolag) avvecklat sitt bestånd, som därför inte längre tillhör allmännyttan, omfattande ca 1700 lgh. Svenska bostäder äger 400 lgh.

Bostadsrättsföreningar saknades helt 1990. 54 procent av de 2.158 lägenheterna i flerbostadshus var på två rum och kök eller mindre. Också de 343 småhusen var relativt små – bara 78 hade 5 eller fler rum.

Gatu- och fastighetskontorets slutsats är att bostadskompletteringar bör göras som bostadsrätter för att nå mer allsidig lägenhetssammansättning. Det var också förutsättningen i de utlysta markanvisningstävlingarna.

Ekonomi

De båda förslagen ger som nämnts försäljningsinkomster à 33,6 Mkr resp 24,8 Mkr. Inkomsterna är som påpekats beroende av byggrätten. För Räknestickan krävs relativt omfattande ledningsflyttningar och upprustning av parkstråket som passerar området från centrala Vällingby mot Beckomberga. Det belastas också av kostnader för flyttning av bollplanen enligt avsnitt I ovan. Det torde ändå kunna ge ett överskott i storleksordningen 15 Mkr. I kv Vårdhemmet blir exploateringskostnaderna små. Ett antal ersättnings- p-platser öster om sjukhemmet är dock nödvändiga. Totalt sett blir således det ekonomiska utfallet gott för staden. På Råcksta bollplan planeras även ett nytt äldreboende med heldygnsomsorg. Gatu- och fastighetskontoret avser återkomma med fråga om markanvisning härför. Upplåtelseformen blir då sannolikt tomträtt och avgäldsunderlaget (vid tomträttsupplåtelse) kan antas bli ca 4 Mkr, varav en del av nämnda, gemensamma exploateringskostnader avses täckas.

Övriga konsekvenser

För såväl bollplanen som parkeringsplatsen gäller att tidigare ianspråktagen mark bebyggs. Några ekologiska intressen påverkas inte. De båda områdena får god kontakt med parkstråk och goda promenadmöjligheter, särskilt kv Räknestickan som ligger nära Grimstareservatet och Kananbadet.

Stadsbildsmässigt och landskapsmässigt är områdena väl lämpade för nybebyggelse som den tidigare utförda landskapsanalysen visar. Några arkeologiska intressen berörs ej.

Ev markföroreningar har ännu ej undersökts. Det finns dock ej anledning att befara föroreningsproblem, även om en del oljespill o d kan finnas på p-platsen.

Konsekvenserna för den offentliga servicen, särskilt barnomsorg och skola, behöver utredas vidare i den kommande planprocessen. Detta gäller särskilt som flera andra projekt är aktuella här, t ex kv Långskeppet vid Långskeppsvägen, område öster om kv Räknestickan vid Råckstavägen omedelbart norr om tävlingsområdet liksom kv Yrkesmannen på andra sidan t-banestationen vilka alla markanvisats under senare tid. Möjligen kan också bostadskompletteringar bli aktuella i östra delen av kv Vattenfallet, där den nye ägaren, IVG, efter förvärvet av fastigheten från Vattenfall nu överväger utvecklingsmöjligheterna. Det finns således ett påtagligt behov av samordning i planering och gestaltning framöver.

Bullerproblemen från Råckstavägen måste beaktas men kan bemästras i den fortsatta planeringen.

SLUT