



Handläggare: Anna-Greta Holmbom Björk- 2001-01-12
man
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 267 77
annagreta.holmbom@gfk.stockholm.se

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för uppförande av tvåvånings bostadshus vid Beata Sparres gränd samt förslag till bostadsbebyggelse invid Melongatan i Hässelby

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Småa AB för uppförande av tvåvånings bostadshus omfattande 24 lägenheter vid Beata Sparres gränd.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för uppförande av bebyggelse omfattande ca 100 -150 lägenheter på bollplanen vid Melongatan.
3. Gatu- och fastighetsnämnden reserverar mark invid Beata Sparres gränd för anläggning av fotbollsplan som ersättning för den fotbollsplan vid Melongatan som tas i anspråk för bostadsbyggande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 5 november 2000 ”Redovisning av program för byggbar mark i Hässelby”. Programmet omfattar ca 20 områden i Hässelby som bör kunna bebyggas med bostäder. I detta tjänsteutlåtande behandlas två av dessa markområden.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att markområdet vid förlängningen av Beata Sparres Gränd anvisas till Småa AB, som planerar att uppföra 24 lägenheter med bostadsrätt. Inom området reserveras mark för anordnande av fotbollsplan intill den befintliga öppna förskolan.

Kontoret har erhållit ett flertal markanvisningsansökningar beträffande stadsdelen Hässelby. Fem byggföretag har sökt markanvisning för exploatering på fotbollsplanen vid Melongränd. Gatu- och fastighetskontoret föreslår att idrottsmarken byggs med ca 100 - 150 lägenheter med bilgarage under bebyggelsen. Markanvisning sker efter anbudsförfarande enligt stadens markanvisningspolicy.

Som ersättning för den ianspråktagna fotbollsplanen föreslås en ny fotbollsplan i närheten av Beata Sparres Gränd. Anläggningen för sport- och fritid kan användas av den närbelägna skolan och öppna förskolan. Den utgör dessutom ett behövligt tillskott till sportfältet vid Grimsta.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 5 september 2000 "Redovisning av program för byggbar mark i Hässelby". Programmet, som presenterades i ett gemensamt tjänsteutlåtande med stadsbyggnadskontoret, omfattar ca 20 områden i Hässelby som bör kunna bebyggas med bostäder. Gatu- och fastighetsnämnden gjorde därvid ett särskilt uttalande att det är bra att det nu finns ett gediget underlag för att skapa fler bostäder i ytterstaden och vidare att områden som kan bli aktuella för byggnation kommer i sedvanlig ordning prövas enskilt av nämnden.

Bland de områden som bör kunna planläggas för bostäder ingår ett område vid förlängningen av Beata Sparres gränd inom stadsdelen Hässelby Gård och ett på en fotbollsplan vid Melongatan inom Hässelby Strand. Kontoret föreslår att det förstnämnda markanvisas till Småa och det andra anvisas efter genomförd markanvisningstävling.



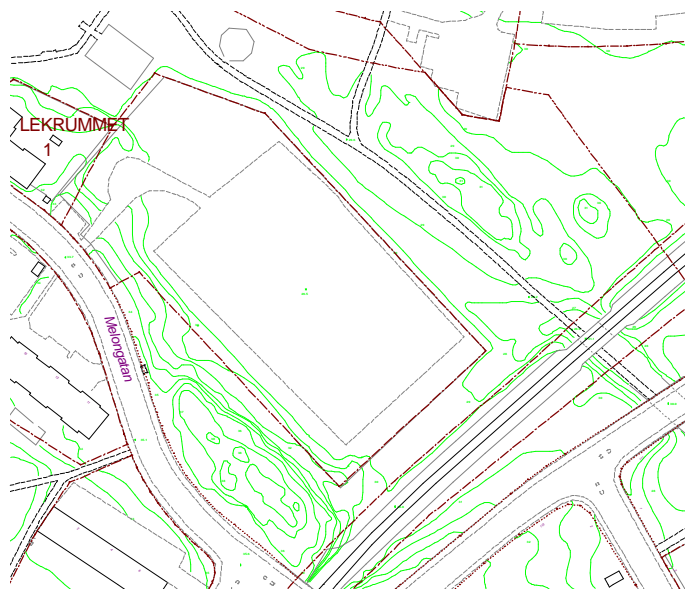
Småa har i särskilt avtal med staden tillförsäkrats ett antal markanvisningar och markanvisningen vid Beata Sparres gränd är ett led i att uppfylla detta avtal. I närheten av området finns en öppen förskola vars verksamhet inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Inom området finns även plats för en fotbollsanläggning. Se skiss Bilaga 1.

Idrottsförvaltningen kräver fullgod kompensation för de idrottsytor som tas i anspråk för annat ändamål, i enlighet med idrottsnämndens anförande i beslut den 2000-09-10 beträffande ärende om ansökan om upplåtelse av mark på Blackebergs västra bollplan:

”Behovet av idrottsytor för barn och ungdomar kommer att öka snarare än minska framöver. Det är därför av största vikt att värna de ytor som staden disponerar för idrottsändamål. Tillgången till lämpliga ytor är starkt begränsad. I de fall staden upplåter idrottsytor till andra ändamål än idrottsutövning, bör det säkerställas att upplåtelsen inte permanentas alternativt att fullgod kompensation i form av nya idrottsytor garanteras”.

Analys

Vid Melongränd finns idag en fotbollsplan som bedöms lämplig för bebyggelse. Enligt gällande detaljplan ligger fotbollsplanen inom idrottsmark. Kontoret har fått ett flertal ansökningar om markanvisning på detta område. På området kan bebyggelse med 100 - 150 lägenheter inrymmas under förutsättning att bilparkering förläggs i garage. Upplåtelseformen bör vara bostadsrätt då merparten lägenheter i området är hyresrätt och en blandning av boendeformer eftersträvas. Kontorets förslag är att sälja marken genom anbudsförfarande enligt stadens markanvisningspolicy och med ovan nämnda förutsättningar.



Fotbollsplan vid Melongatan som tas i anspråk för bebyggelse. Området bör kunna inrymma 100 -150 lägenheter.

En förutsättning för bebyggelse vid Melongatan är att fotbollsplanen flyttas. Som kompensation föreslås en fotbollsplan intill Beata Sparres gränd. Idrottsförvaltningen är mycket positiv till den placeringen och ser möjlighet till effektivare användning av planen genom närhet till Grimstafältet, Loviselundsskolan och den intilliggande öppna förskolan.

Vid förlängningen av Beata Sparres gränd föreslår Småa AB lågskalig bostadsbebyggelse omfattande ca 24 lägenheter. I närheten av den tilltänkta

bebyggelsen finns höghus med hyreslägenheter och på motsatt sida av Beata Sparres gränd finns hyreslägenheter i trevåningshus. Genom att området kompletteras med låghus i bostadsrätt erhålls större variation av boendeformerna i området.

Den tillkommande fotbollsplanen vid Beata Sparres gränd kan samnyttjas med intilliggande skola, förskola och Grimstafältets aktiviteter. Grimstafältet är många gånger överbelastat t ex vid årliga lokala och internationella ungdomsfotbollscuper. Idrottsförvaltningen föreslår konstgräs på bollplanen vilket skulle förlänga fotbollssäsongen.

Samråd

Samråd har skett med Idrottsförvaltningen om flyttning av fotbollsplanen. I övrigt hänvisas till Programmet om byggbar mark i Hässelby där samråd med berörda förvaltningar har skett. Underhandskontakter har därefter förekommit med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Konsekvenser

-ekonomiska

Infrastruktur finns i området. Dock behövs nya infartsvägar till tilltänkt bebyggelse som beräknas kosta 3-4 miljoner.

Anordning av en ny fotbollsplan är kostsam. Totalkostnaden är beroende av val av fotbollsplanens underlag. Anläggning av en fotbollsplan med konstgräs och belysning beräknas kosta 7- 8 miljoner kronor. Traditionella grusbänor med belysning beräknas kosta 3-4 miljoner.

Vid försäljning av mark ger kontorets förslag till bebyggelse ett intäktsöverskott.

-miljö

Bebyggelse vid Beata Sparres Gränd

En förenklad miljöbedömning har utförts beträffande området vid Beata Sparres Gränd. Bebyggelse av området medför inga större konsekvenser för miljön. Det bör dock uppmärksammas att området har rekreativvärde då det används för lek och fritidsaktiviteter samt att områdets sydöstra del har ett ekologiskt värde. Den tillkommande fotbollsplanen ger ett tillskott till områdets fritidsaktiviteter men tar samtidigt parkmark i anspråk. Vegetationsbandet som bedöms som ekologiskt värdefullt berörs ej. Fördjupade studier ska utföras under detaljplanarbetet.

Bebyggelse på fotbollsplanen vid Melongatan

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 samt att bullerstörningar från tunnelbanan minimeras i bostadsområdet. Bebyggelsen bör koncentreras till det som idag betecknas som idrottsmark.

-måluppfyllelse

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

Föreslagen bebyggelse utgörs av bostadsrättslägenheter. Området som domineras av hyresrätter får en större variation av boendeformer vilket eftersträvas inom staden.

Markanvisningen till Småa AB är ett led i att uppfylla stadens och Småas avtal.

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 synpunkter

Kontoret anser att området vid Beata Sparres gränd är lämpligt för bebyggelse med småskaliga bostadshus men att idrottsmarken vid Melongatan kan bebyggas med högre exploateringsgrad.

Marken vid Beata Sparres gränd anvisas till Småa AB och markanvisningsavtal tecknas med sedvanliga villkor.

Kontoret anser vidare att det är bra om de intäkter som uppkommer vid försäljning av mark inom Hässelby kommer stadsdelen tillgodo i form av förbättringar inom området t ex förädling av idrottsytor.

SLUT