



Handläggare: Tomas Victorin  
Region Ytterstad, markbyrån  
Tel: 5082 7080  
[tomas.victorin@gfk.stockholm.se](mailto:tomas.victorin@gfk.stockholm.se)

20010-01-16

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **Idrottsparken i Traneberg, markanvisning till Riksbyggen**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande förslag till markanvisningsavtal med Riksbyggen för uppförande av ca 50 lägenheter i Idrottsparken, Traneberg.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

### **SAMMANFATTNING**

Riksbyggen har efter samråd med idrottsförvaltningen ansökt om markanvisning på en rad lågt använda idrottsplatser, däribland Idrottsparken (Tranebergsängen) i Traneberg. Förslaget, som vidareutvecklats efter diskussioner med kontoret, omfattar ett 60-tal lägenheter i fyrvånings lamell- och punkthus. Riksbyggen har påtecknat ett förslag till markanvisningsavtal, innebärande att marken säljs för 6.200 kr/m<sup>2</sup> BTA.

För att ett så kontroversiellt intrång ska komma ifråga måste ”idrottslekparken”, som är viktig för stadsdelens liv, påtagligt förbättras kvalitativt. Det gäller en av idrottsförvaltningen önskad konstgräsplan, nya anläggningar för lek och idrott, fortfarande väl tilltagna gräsytor samt en upprustning av befintliga anläggningar. Dessa åtgärder rymms ekonomiskt inom projektet.

Projektet behöver vidareutvecklas och preciseras. Främst gäller det gränser mellan offentliga parkytor och bostadshusens halvprivata rum, så att inte anläggningen upplevs som en gård som hör till bostadshuset. Vidare behöver entréer och genomsiktighet studeras närmare. Det torde förutsätta en viss minskning av i skissen angiven exploatering till ca 50 lgh.

Genom de nya aktiviteterna anser kontoret att de kringboende kompenseras för intrånget i parkmark. Miljömässigt kan förslaget också godtagas. De föreslagna bostäderna, med inriktning på barnfamiljer, kan bli mycket tilltalande och attraktiva. De har ett mycket gott kollektivtrafikläge. Ur ekonomisk synpunkt blir en exploatering här förmånlig för staden. Traneberg innehåller många små lägenheter i hyresrätt – större bostadsrättslägenheter betyder en mer balanserad hushållssammansättning i stadsdelen.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Riksbyggen har efter samråd med idrottsförvaltningen inlämnat ansökan om markanvisningar för en rad idrottsplatser i ytterstaden, som efter hand bereds inom gatu- och fastighetskontoret. En av dem avser Idrottsparken i Traneberg. Det är en gammal bollplan (enligt uppgift anlagd som träningsplan inför OS 1912) och lekpark på det flacka området mellan Margrete-lunds-, Tranebergs- och Svartviksvägen, delvis kantat av träd mot gatorna. Området utgörs av parkmark i plan men befintlig idrottsplan handhas av idrottsförvaltningen.

### Analys

Området har stor rekreativ betydelse för stadsdelens barn och vuxna. Värdet inskränks något av dess öppna, oskyddade läge med buller från tunnelbanan och Drottningholmsvägen-Tranebergsbron. Det är en viktig festplats för stadsdelen. Traditionerna från utedansbanans tid har tyvärr inte levt vidare.

Kontoret intog därför inledningsvis en rätt negativ hållning till projektet. Underhand framhölls att en förutsättning för ett sådant intrång borde vara att aktiviteterna kan bibehållas och utvecklas vidare. Redan från början var en del av projektet att ersätta befintlig bollplan i gräs, med bristfällig underbyggnad som begränsar användningen, med en mindre konstgräsplan. Kontoret underströk att även anläggningar för annan lek och idrott behövde utvecklas. Riksbyggen och dess konsult, Myrenbergs Arkitektkontor, har därför framlagt en utvecklad skiss (bilaga 2).

### Förslaget

I Riksbyggens förslag byggs ett 60-tal lägenheter i fyravånings lamell- och punkthus. I det aktuella förslaget har husen utformats som "stapelbara" radhus, som kan montagebyggas i trä. En sådan lösning skulle ha betydande allmänt intresse som utveckling av träbyggnadstekniken. Det skulle kanske kunna sänka byggkostnaderna och stödja produktion och export av förädlade byggelement i trä. En anser sig dock inte Riksbyggen kunna göra direkta utfästelser därvidlag.

Bebyggelsen grupperas kring den västra delen av Idrottsparken. Projektet innehåller huvudsakligen stora lägenheter, som primärt vänder sig till barnfamiljer. Det kan därigenom bli ett värdefullt bidrag till en mer allsidig hushållsammansättning i stadsdelen, som domineras av smålägenheter.

I förslaget ingår också upprustning och utbyggnad av lekparken, med en av idrottsförvaltningen prioriterad konstgräsplan, nya anläggningar för lek och idrott samt upprustning av befintliga anläggningar.

Kontoret är i huvudsak positivt till förslaget som t v dock bör ses som en skiss. Kontoret anser att en vidare bearbetning bör avse gränser mellan bostädernas "halvprivata" och parkens offentliga rum, så att det senare inte upplevs som en gård som hör till bostadshuset. Utvecklingen bör också gälla parkens entréer och genomsiktligheten så att en del av öppenheten kan bevaras. Det bör även avse en sammanhållen gestaltning av den förnyade "idrottslekparken". Det torde i sin tur förutsätta viss reducering av exploateringen, från 60 enligt förslaget till kanske runt 50 lgh. Efter en sådan vidare bearbetning torde förslaget framstå som än mer attraktivt och intressant.

### **Miljökonsekvenser**

Projektet betyder ett intrång i stadsdelens rekreationsvärden. De nya programinslagen kommer dock snarast att öka områdets rekreationsvärden. Området saknar närhet till större rekreationsområden, vilket dock i hög grad kompenseras av tillgången till vackra och upplevelserika strandpromenader längs Mälaren. För den övergripande grönstrukturens rekreationsvärden saknar projektet egentlig betydelse.

Projektet påverkar landskapskaraktären. Det är en icke obetydlig uppoffring att den flacka ytan bebyggs. Den kompenseras i någon mån genom att lek- och idrottsanläggningarna får en större rumslig avgränsning. Projektet påverkar ej stadens vattenrum i nämnvärd grad.

Idrottsparken är en ur ekologisk synpunkt torftig miljö och utgör inte del av några viktiga spridningskorridorer. Projektet påverkar ej naturmiljön i nämnvärd grad. Projektet torde knappast beröra grundvattenförhållandena.

Inga misstankar om markföroreningar finns eftersom området använts för lek och idrott i 90 år. Projektet ligger inte i anslutning till kända fornlämningar. Traneberg är en intressant kulturmiljö och viss anpassning erfordras. I grannskapet är dock bebyggelsen skiftande och en del frihet kan antagligen medges.

Området påverkas av buller kring och över godtagbara gränsvärden från t-bana, vägtrafik och flyg. Brommas buller enligt det sk trafikkfall 4, d v s nu gällande koncession, tangerar området med 55 dB-kurvan. Områdets kollektivtrafikläge, med ca 300 m till t-bana och 500 m till tvärspårväg och bussterminal är gott. Projektet måste samordnas med bergrummet och särskild hänsyn behöver tas vid sprängning m m.

### **Trafik**

Området ligger nära innerstaden och når efter dess ombyggnad Tranebergsbron öster om Alvik. Gatorna i omgivningen är ofta breda och används som infartsparkering. I förslaget bör ingå en avsmalning och nya cykelbanor på Margretelundsvägen förbi kvarteret.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Idrottsparken representerar i dag inget bokföringsmässigt ekonomiskt värde. Även efter rejäl kompensation till verksamheter som påverkas av bebyggelsens intrång och upprustning av Margretelundsvägen förbi kvarteret är denna bebyggelse, i ett av ytterstadens allra mest attraktiva lägen, av stort ekonomiskt intresse. De nya bostäderna kan ge staden ett betydande ekonomiskt överskott. Riksbyggen har påtecknat ett förslag till markanvisningsavtal, med innebörden att marken ersätts med ett belopp av 6.200 kr m<sup>2</sup> BTA, en uppgörelse som får ses som godtagbar.

### **Samråd**

Kontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen och under hand med stadsbyggnadskontoret. Några diskussioner med allmänheten har inte förevarit utan sådant samråd får ske i kommande planprocess.

**Kontorets förslag/synpunkter**

Gatu- och fastighetskontoret anser att alla omständigheter i ärendet, inte minst det faktum att Riksbyggen fått ett relativt litet antal anvisningar under senare år, gör att marken bör direktanvisas till Riksbyggen i enlighet med vad som ovan sagts. Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till markanvisningsavtal med Riksbyggen.

**SLUT**