



Handläggare: Erik Wikström
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 26381
erik.wikstrom@gfk.stockholm.se

2001-03-28

Dnr 01-411-33

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för 105 bostäder utmed Hagsätravägen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Riksbyggen och Järntorget Mark och Byggnads AB för uppförande av bostadsbebyggelse utmed Hagsätravägen vid Hagsätra IP.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att begära planläggning hos Sbk.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Riksbyggen och Järntorget har efter samråd med idrottsförvaltningen ansökt om markanvisning för uppförande av 12 st punkthus i fyra till fem våningar, inrymmande totalt ca 105 lägenheter utmed Hagsätravägen i anslutning till Hagsätra idrottsplats.

Förslaget har vidareutvecklats efter diskussioner mellan kontoret, idrottsförvaltningen och de berörda byggherrarna Riksbyggen och Järntorget, som vid förhandlingar godtagit kontorets förslag med innebörden att marken säljs för 2 500 kronor/kvm BTA.

För att tillmötesgå kontorets förslag att ta angivna ytor i anspråk för bostadsbebyggelse har Idrottsnämnden framfört att de inkomster staden erhåller vid en bostadsexploatering bör användas för upprustnings- och moderniseringsarbete av Hagsätra IP.

Området där Riksbyggen föreslås få markanvisning är enligt detaljplanen parkmark

På området finns i dag två uppblåsbara plathallar för tennis. Idrottsförvaltningen har sagt upp avtalet med korpen och har av idrottsnämnden fått i uppdrag att utreda annan lokalisering av den tennisverksamhet som korpen bedriver i området.

Området där Järntorget föreslås få markanvisning är enligt detaljplanen parkering. Del av ytan är iordningställd och avsedd för besökande till Hagsätra IP. Idrottsförvaltningen har framfört att den del av parkeringsytan som blir kvar efter Järntorget föreslagna bebyggelse är fullt tillräcklig för idrottsplatsens behov. Kontoret har i ärendet samrått med stadsdelsförvaltningen och med stadsbyggnadskontoret.

Bebyggelse av området, koncentrerad på redan av annan verksamhet ianspråktagen parkmark och ytor för parkeringsplatser, uppfyller stadens mål att i första hand bygga på redan exploaterad mark. I övrigt medför föreslagen bebyggelse inga nu kända konsekvenser för miljön.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Riksbyggen och Järntorget Byggnads AB har efter samråd med idrottsförvaltningen och kontoret inlämnat ansökan om markanvisning utmed Hagsätravägen i anslutning till Hagsätra idrottsplats. Området ingår i den redovisning av markinventering för bostadsbyggnation (gluggutredningen) som gatu- och fastighetsnämnden tidigare har godkänt.

I samband med behandlingen av gluggutredningen anförde idrottsförvaltningen att det är möjligt att pröva annan användning av idrottsytor eller mark som omger aktivitetsytor. Samarbetet mellan idrottsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret har inneburit bättre villkor för idrotten, samtidigt som nämnderna härigenom tillskapat ytor för bostadsförsörjning eller löst andra angelägna behov. Efter inledande diskussioner mellan kontoret och idrottsförvaltningen har idrottsnämnden, 2001-01-24, beslutat att godkänna att gatu- och fastighetskontoret i samarbete med idrottsförvaltningen inleder arbetet med att utreda förutsättningarna för bostadsbyggnation vid Hagsätra IP.

Riksbyggen och Järntorget har i samband med ansökan om markanvisning redovisat skissförslag på föreslagen bebyggelse omfattande totalt 12 punkthus varav Riksbyggen 8 st (se bilaga 1) och Järntorget 4 st (se bilaga 2). Förslagen inrymmer totalt ca 105 lägenheter. Enligt gällande plan utgörs området av parkmark och parkering.

Analys

Området där Riksbyggen föreslås få markanvisning är enligt gällande detaljplan parkmark (se bilaga 1). På området är i dag två uppblåsbara plathallar för tennis belägna. De fyra tennisbanorna med omgivande staket tillhör idrottsförvaltningen och arrenderas ut till korpen. Idrottsförvaltningen har sagt upp avtalet med korpen och har av idrottsnämnden fått i uppdrag att utreda annan lokalisering av den tennisverksamhet som korpen bedriver i området.

Området där Järntorget föreslås få markanvisning är enligt gällande detaljplan parkering.

Del av ytan är iordningställd med P-platser och avsedd för besökande till Hagsätra IP. Idrottsförvaltningen har vid samråd med kontoret framfört att den del av parkeringsytan som blir kvar efter Järntorget föreslagna bebyggelse är fullt tillräcklig för idrottsplatsens behov (se bilaga 2).

Samråd

Kontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen och med stadsbyggnadskontoret. Några diskussioner med allmänheten har inte förevarit utan sådant samråd sker i kommande planprocess.

Konsekvenser

-ekonomiska

För att tillmötesgå kontorets förslag att ta ovan angivna ytor i anspråk för bostadsbebyggelse har Idrottsnämnden i sitt beslutsyttrande framfört att de exploateringsinkomster staden erhåller vid en eventuell bostadsbyggnation bland annat bör användas för upprustnings- och moderniseringsarbete av Hagsätra IP. De nya bostäderna kan ge staden ett betydande ekonomiskt överskott. Riksbyggen och Järntorget har vid förhandlingar godtagit kontorets förslag med innebörden att marken ersätts med ett belopp av 2 500 kronor/kvm BTA, en uppgörelse som får ses som godtagbar inom detta område.

-miljö

En förenklad miljöbedömning har utförts. Bebyggelse av området medför inga nu kända konsekvenser för miljön. Fördjupade studier ska utföras under detaljplanarbetet.

Parkmarken som tas i anspråk för Riksbyggens förslag till bostadsbebyggelse om 8 punkthus (se bilaga 2) inrymmer för de två uppblåsbara tennistälten med fyra tennisbanor. Parkeringsplatserna för dom boende är redovisade att inrymmas inom planområdet.

Järntorget förslag innebär bebyggelse om 4 punkthus på del av de ytor som enligt detaljplanen omfattar parkeringsytor. Parkeringsplatserna för dom boende är redovisade att inrymmas inom bebyggelseområdet.

Hagsätra IP har öppet mellan kl 07.00--23.00. Dessa öppentider och närheten till den föreslagna bebyggelsen anses dock inte påverka boendekvaliten. I en kommande planutredning får även utredas om t ex eljusanläggningen (strålkastarna) kan vara störande.

-måluppfyllelse

Bebyggelse vid Hagsätravägen koncentrerad på redan ianspråktagen parkmark och ytor för parkeringsplatser uppfyller stadens mål att i första hand bygga på redan exploaterad mark.

Föreslagen bebyggelse utgörs av 12 st 4-5 våningars punkthus som skulle bryta den lamellhusdominerande bebyggelsen på andra sidan Hagsätravägen och dessutom ge ett mera "luftigt" intryck mot och i anslutning till idrottsplatsen. Omfattningen och typ av bebyggelse får prövas närmare i kommande planprocess.

S

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av bostadsrättslägenheter. Området som domineras av hyresrätter får en större variation av boendeformer vilket eftersträvas av staden.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att ovan redovisade områden är lämpliga för bebyggelse.

Riksbyggen och Järntorget har fått ett relativt litet antal anvisningar under senare år, varför marken bör direktanvisas och senare säljas till Riksbyggen och Järntorget och markanvisningsavtal tecknas med sedvanliga villkor.

Kontoret anser vidare att det är bra om de intäkter som uppkommer vid försäljning av marken delvis kommer Idrottsförvaltningen tillgodo i form av upprustning och modernisering av anläggningen, eftersom denna under många år endast fått akuta brister åtgärdade. En ny eller upprustad och tillbyggd huvudbyggnad med en ändamålsenlig idrottplatsentré, upprustade idrottsytor och tillkommande ytor för spontan idrott, skulle enligt Idrottsförvaltningen göra idrottsplatsen till en centralanläggning för stadsdelarna Hagsätra, Rågsved och Högdalen. Bl a har den under år 2000 återinvidga konstishockeybanan inneburit ett ökat intresse att besöka idrottsplatsen.

SLUT