



Handläggare: Christer Fliesberg
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 261 04
christer.fliesberg@gfk.stockholm.se

2003-03-05

Dnr 02-413-246

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Anvisning av mark för tennishall och garage i anslutning till
Racketen 8 i Alvik till Salktennis AB. Planremiss. Återremiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner markanvisningsavtal för tennishall och garage vid Racketen 8 i Alvik med Salktennis AB.
2. Gatu- och fastighetsnämnden besvarar stadsbyggnadskontorets remiss på plansamråd för förslag till ny detaljplan för del av kv Racketen med kontorets utlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnerberg
Stf

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-18 återremittera detta ärende och uppdra åt kontoret att återkomma med en redovisning hur ianspråktagen grönmark ska kompenseras i området.

Racketen 8 är sedan den 1 juli 1936 upplåten med tomträtt till Salktennis AB och inrymmer förutom 12 tennisbanor, service och viss kommersiell verksamhet. Fastighetens areal är 9894 kvm. Salk har till kontoret hemställt om markanvisning för att möjliggöra utbyggnad med fler tennisbanor samt underbyggt garage.

Salk har hos stadsbyggnadskontoret ansökt om utvidgning av gällande detaljplan. Planarbetet har påbörjats och ärendet har presenteras för

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-04-01\Tjut\28_red.doc

Bilaga 1: Begäran om markanvisning 2002-04-08

- 2: Förslag till markanvisningsavtal
3. Planbeskrivning
- 4: Genomförandebeskrivning
- 5: Plankarta

stadsbyggnadsnämnden som beslöt uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med plansamråd. Samrådsmöte hölls den 4 mars och remisstiden för plansamrådet går ut den 14 mars.

Befintlig tennishall uppfördes 1994 efter en brand 1993. På grannfastigheten Racketen 9 har ett hotell med ca 300 rum nyligen färdigställt. Den föreslagna tillbyggnaden har under hand minskat från ursprungligen 3 tennisbanor till 2. Tennisbanorna har också fått en annan orientering vilket minskar ingeppet i befintlig parkmark.

Den nya bebyggelsens intrång i naturmark är mycket ringa. Den mark som försvinner utgörs av tidigare sprängd och återfylld mark samt en bergklack med aspsly. Som kompensation för ianspråktagen grönmark föreslår kontoret att befintlig vegetation ovanför tunneln till snabbspårvägen, väster om tennishallen kompletteras med bl a nya träd. Även parkmarken söder om tennishallen föreslås förstärkas med ny vegetation. Dessutom bör man vid återställning efter schakt återplantera på sådant sätt att den nya hallen skymms av ny vegetation.



Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal, som godkänts och undertecknats av Salk. Avtalet förutsätter att Salk förvärvar marken för befintlig och ny bebyggelse samt träffar avtal med staden om detta samtidigt som avtal om exploatering träffas. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. Om marken även i fortsättningen upplåts med tomträtt måste staden först förhandla med och köpa ca 500 kvm av Racketen 9. Kontoret har bedömt att friköp av tomträtten är en bättre lösning.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslag till markanvisningsavtal med Salk och besvarar stadsbyggnadsnämndens remiss med kontorets utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

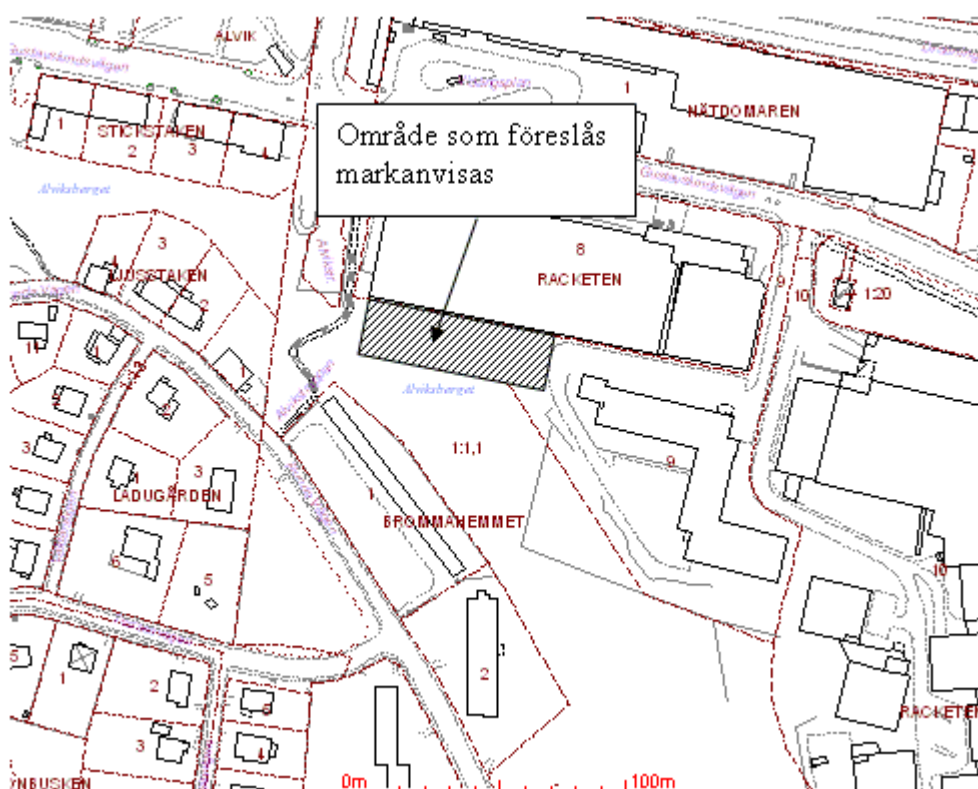
Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-18 återremittera detta ärende och uppdra åt kontoret att återkomma med en redovisning hur ianspråktagen grönmark ska kompenseras i området. Dessutom anfördes att ärendet bör kompletteras med förslag på var och hur sådan kompensation kan ske.

Fastigheten Racketen 8 på Gustavslundsvägen 159 vid Alviks Torg i stadsdelen Alvik är sedan den 1 juli 1936 upplåten med tomträtt till Salktennis AB. Fastigheten har en areal på 9894 kvm. Salkhallen inrymmer förutom 12 tennisbanor, service och viss kommersiell verksamhet.

Salk har i skrivelse till kontoret 2002-04-08 hemställt om markanvisning för att möjliggöra utbyggnad med fler tennisbanor och underbyggt garage. De nya tennisbanorna skall delvis ersätta den under nästa år planerade nedläggningen av Stockholms Tennishall i Kristineberg, som ska ge plats för bostäder.

Ny detaljplan

Salk har hos stadsbyggnadskontoret ansökt om utvidgning av gällande detaljplan. Planarbetet, som kommer att genomföras med enkelt planförfarande, har påbörjats och ärendet har presenteras för stadsbyggnadsnämnden i en startpromemoria den 28 november 2002. Nämnden beslöt uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med plansamråd.



Stadsbyggnadskontoret har därefter inbjudit till plansamråd. Samrådsmöte hölls den 4 mars och remisstiden går ut den 14 mars. Trots att kontoret enligt gällande delegationsregler självt kan besvara planremisser väljer kontoret i detta fall att redovisa planremissen i nämnden. Kontoret föreslår att nämnden samtidigt med beslut om markanvisning besvarar stadsbyggnadsnämndens remiss med kontorets utlåtande. Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret om att remisstiden inte kan hållas.

Befintlig bebyggelse

Befintlig tennishall uppfördes 1994 efter en brand 1993. Hallen rymmer 12 tennisbanor, servicelokaler, kontor m m. Öster om tennishallen har detaljplanen tidigare kompletterats med ett parkeringsdäck i två plan. På grannfastigheten Racketen 9 har ett hotell med ca 300 rum färdigställt.

Föreslagen bebyggelse

I markanvisningsansökan föreslogs tillbyggnad med 3 tennisbanor med underliggande garage. För att minska ingreppet i parkmarken minskades tillbyggnaden till 2 tennisbanor med underliggande garage i samband med att startpromemorian presenterades för stadsbyggnadsnämnden. Tennisbanorna har också fått en annan orientering för att minska ingreppet i befintlig parkmark. Garaget ger ett tillskott på ca 80 platser. Bebyggelse innebär att Racketen 8 utökas med ca 1300 kvm. Av detta utgör ca 800 kvm parkmark och resterande ca 500 kvm kvartersmark tillhörigt Racketen 9 (hotellet). Cirka 130 kvm av Racketen 9 övergår till parkmark.

Salk har haft underhandskontakt med ägarna till Racketen 9, K/B Racketen Alvik och Brommahemmet 1 som bägge varit positiva. För hotellet innebär tillbyggnaden ett tillskott på ca 40 parkeringsplatser för gäster. Resterande platser behövs för Salks egen verksamhet nu och framöver.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden kommer att bekosta en trafik- och parkeringsutredning med ca 100 000 kronor som stadsbyggnadsnämnden delvis efterfrågat och som behövs för att ta ställning till ev. framtida förändringar i området. Staden har inga kostnader i samband med att bebyggelsen uppförs förutom förvärv av ca 130 kvm av Racketen 9 som övergår till parkmark. Staden säljer marken för befintlig och utbyggd tennishall till Salk.

Alternativt kan mark för tennishall även i fortsättningen upplåtas med tomträtt, men då måste staden även förvärva ca 500 kvm av Racketen 9, vilket i så fall tillsammans med förvärv av 130 kvm blir en kostnad för staden.

-miljö

Projektet påverkar knappast eller endast i ringa grad dag- eller grundvattenförhållandena. Inga kända markföroreningar förekommer och det finns inte heller några fornlämningar.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya bebyggelsens intrång i naturmark är mycket ringa. Den mark som försvinner utgörs av tidigare sprängd och återfylld mark samt en bergklack med aspsly. Marken har inget värde för rekreation. Bortfallet skulle kunna kompenseras genom att taket till den utbyggda tennishallen förses med ett s k sedumtak. Fördelen med ett sedumtak är att det även visuellt utgör en kompensation för de boende uppe vid Brommahemmet. Salk har dock framfört att detta medför en merkostnad på ca 700 000 kronor vilket utgör ca 5% av den totala byggkostnaden.

Kontoret föreslår istället att befintlig vegetation ovanför tunneln till snabbspårvägen, väster om tennishallen, som idag mest består av gråbo kompletteras med bl a nya träd. Även parkmarken söder om tennishallen föreslås förstärkas med ny vegetation. Dessutom bör man vid återställning efter schakt återplantera på sådant sätt att den nya hallen skymms av ny vegetation. Dessa åtgärder utgör enligt kontoret fullgod kompensation. Att utöver detta även kräva sedumtak anser kontoret ej rimligt av kompensationsynpunkt. Kostnaden för ett sedumtak finns ej heller reglerat i bifogat avtalsförslag.

Markanvisningsavtal

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal, som godkänts och undertecknats av Salk. Avtalet förutsätter att Salk förvärvar marken för befintlig och ny bebyggelse samt träffar avtal med staden om detta samtidigt som avtal om exploatering träffas. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor.

Om marken även i fortsättningen skall upplåtas med tomträtt måste staden först förhandla med och köpa ca 500 kvm av Racketen 9 (hotellet). Kontoret har bedömt att friköp av tomträtten är en bättre lösning. Kontoret återkommer till nämnden med redovisning av förslag till exploateringsavtal inklusive ev. försäljning och förvärv av mark.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att det är angeläget att bygga dessa tennisbanor som delvis utgör ersättning för de tennisbanor som försvinner vid bostadsbyggnationen i Kristineberg. Dessa två tennisbanor utgör ett välkommet bidrag. De nya garageplatserna utgör även de ett välkommet bidrag för att lösa den redan besvärliga parkeringssituationen i området. Intrånget i parkmarken är ringa och kan enligt kontorets mening accepteras under förutsättning att kompensation sker på ovan angivet sätt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslag till markanvisningsavtal med Salk och besvarar stadsbyggnadsnämndens remiss med kontorets utlåtande.

SLUT

.

5

—