



Handläggare: Tomas Victorin 2003-11-24
Gatu- och fastighetskontoret, Region Ytterstad
Tel: 5082 7080
Tomas.victorin@gfk.stockholm.se Till
Handläggare: Ulf Sankell
Idrottsförvaltningen, Planeringsavdelningen Gatu- och fastighetsnämnden,
Tel: 5082 7919 Idrottsnämnden

**Markanvisning till Veidekke Bostads och Fastighets AB inom kv
Futharken i Norra Ängby och uppförande av ny garageanläggning**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Idrottsnämnden godkänner ianspråktagande av Y-mark för i ärendet föreslaget ändamål och med angiven kompensation
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagt förslag till markanvisningsavtal med Veidekke (inriktningsbeslut)
3. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att begära ny detaljplan för projektet inkl ny byggrätt för utbyggnad av sim- och idrottshallen
4. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att uppföra en parkerings- och garageanläggning på i utlåtandet redovisade villkor (inriktningsbeslut)
5. Gatu- och fastighetsnämnden medger att kontoret kompenserar idrottsförvaltningen resp Sisab på i utlåtandet angivet sätt (inriktningsbeslut)

Olle Zetterberg

Kjell Karlsson

SAMMANFATTNING

Veidekke har påtecknat förslag till markanvisningsavtal för 72 nya bostäder i tre sammanbyggda punkthus på Åkeshovsbadets parkering (också infartsparkering) öster om Nya elementar.

Av markförsäljningsinkomsterna, 20,8 mnkr, tillförs idrottsförvaltningen 9 mnkr som kompensation. Beloppet användes för upprustningsåtgärder i badet. Idrottsförvaltningen har sedan länge ett stort behov att utveckla Åkeshovs sim- och idrottshall med bland annat nya bassängytor för främst lek och rekreation. En första etapp av dessa åtgärder föreslås finansieras inom projektet i samband med och som kompensation för att förvaltningens tomt minskas med hela parkeringsplatsen.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-12-09\Tjut\54.doc

Bilaga 1: Ortofoto 2. Förslag till bebyggelse 3. Förslag till markanvisningsavtal
4. Brevöverenskommelse med Stockholm Parkering

Ett nytt parkeringsdäck byggs ut som ersättning för de ianspråkta p-platserna. P-anläggningen avses opereras av Stockholm Parkering. Senare tas ställning till om detta ska ske med entreprenad, hyra eller tomträtt/överlåtelse av anläggningen. Gatu- och fastighetskontorets behållning av projektet blir således intäkterna från Stockholm Parkering. 0,75 mnkr i kompensation går till SISAB Uppgörelsen har prövats av expertrådet (Dnr 2003-0384-03752).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Veidekke har ansökt om markanvisning för byggande av bostäder på fastigheten Futharken 3 i Åkeshov, d v s Åkeshovs sim- och idrottshalls parkeringsplats kombinerad med infartsparkering och som förvaltas av idrottsförvaltningen och är upplåten med arrende till Stockholms Parkering. Förslaget som upprättats av Johanson Linnman Arkitekter berör också Nya Elementars fastighet, Futharken 4, som innehas med tomträtt av Sisab.

Projektet (bilaga 2) innebär att ett 70-tal bostäder uppförs i tre sammanbundna punkthus. En ny parkeringsanläggning i två plan anordnas. I förslaget ingår också att nuvarande lokalgata stängs. Den utläggs som kvartersmark för parkering.

Inom idrottsförvaltningen har under lång tid funnits idéer om att utveckla badet med nya bassängytor för främst lek och rekreation. Medel från exploateringsprojektet skulle då kunna bidra till en första etapp i en sådan utveckling.

Bebyggelseförslag

Dagens kombination av infartsparkering med badets och idrottshallens besöks-parkering är lyckad. Båda funktionerna är omistliga. Infartsparkeringen drivs i konkurrens med all den gatumark kring t-banestationerna med tillåten och gratis parkering vilket gör att avgiftsbelagda infartsparkeringar tidvis kan bli lågt nyttjade. Här föreslås därför att lokalgatan avstängs. Den saknar egentlig trafikuppgift. Den kan bli dels tomtskaff och tillfart till bad och skola, dels parkeringsplats för ett 60-tal bilar.

En ny p-anläggning behövs för att frigöra ytparkeringplatsen för bostadsbebyggelse. Det här föreslagna P-däcket är i två plan där man genom att utnyttja höjdskillnaderna kunnat undvika ramper. Man slipper därmed också ventilation mm. P-däcket har direkt ingång till t-banan. En befintlig personalbostad rivs.

Bostäderna föreslås bli tre sammanbundna punkthus i 4-6 våningar. Bebyggelsen är tilltalande och enligt kontorets mening väl anpassad till grannhusen, idrottsanläggningen och skolan som båda har stora arkitektoniska förtjänster och betydande kulturhistoriskt intresse.

Ur *miljösynpunkt* är bebyggelsen inte okontroversiell. Den är utsatt för betydande buller från Bergslagsvägen. Genom ett elegant användande av balkonger och planlösningar uppfylles bullernormernas krav så vitt kan man bedöma.

Bebyggelsen ligger nära naturreservatet. För de framtida boende är närheten till skola, bad och idrottshall, två naturreservat, flera strandbad och t-banestation förstås utomordentliga kvaliteter.

Någon undersökning av ev *markföroreningar* har hittills inte gjorts. Stora problem befaras inte. *Grönmark* ianspråkts inte utan projektet berör nästan helt redan "ianspråktagen mark". *Fornminnen* berörs inte. Både gymnasiet och skolan representerar betydande kulturhistoriska värden och förslaget har arkitekto-

niskt anpassats till dessa. Ur *landskapssynpunkt* är det av värde att en trist parkeringsplats avvecklas.

I förslaget ligger också en markering av ny byggrätt för idrottsanläggningen – i första hand för att kunna utveckla badet med rekreativa delar. Bostadsförslaget har anpassats för att gräsytan öster därom ska kunna nyttjas för lek, bad och solande.

Genomförande och ekonomi

Kontoret har träffat bilagda villkorade *markanvisningsavtal* med Veidekke. Här framgår att bebyggelsen omfattar 5.210 m² BTA enligt förslaget, innehållande 72 lgh. För att projektet ska kunna genomföras erfordras att marken försäljs, och parterna har överenskommit om att köpeskillingen ska vara 4.000 kr/m² BRA eller totalt 20,84 mnkr.

P-anläggningen med 194 platser i däckat ska enligt avtalet utföras av staden. Staden är också momsbefriad vilket ger lägre kostnad. *Byggkostnaderna för p-anläggningen* kan grovt uppskattas till knappt 10-14 mnkr. Denna kostnad är högre än bedömt avkastningsvärde. Avsikten är att Stockholm Parkering ska driva p-anläggningen. Till p-anläggningen som föreslås bli en egen fastighet avses också läggas lokalgatan som stängs för genomfart för annan trafik än gående och cyklister. Huruvida upplåtelse till Stockholm Parkering ska ske i form av hyra, entreprenad eller rent av övertagande av äganderätten/tomträtt avses överenskommas senare. Kontoret och Stockholm Parkering är överens om att intäkter av markförsäljningen ska täcka skillnaden mellan byggkostnader och avkastningsvärde enligt bilagd villkorad brevöverenskommelse med bolaget.

Idrottsförvaltningen har sedan länge ett stort behov att utveckla Åkeshovs sim och idrottshall med bland annat nya bassängytor för främst lek och rekreation. Idrottsförvaltningen omarbetar för närvarande tidigare planer på en utvecklad baddel. En första etapp av dessa åtgärder föreslås finansieras inom projektet i samband med och som kompensation för att förvaltningens tomt minskas med hela parkeringsplatsen. Idrottsförvaltningen föreslås därför tillföras 9 mnkr av försäljningsinkomsterna.

I bebyggelseförslaget förordas i den kommande detaljplanen en ny byggrätt för utökning av sim- och idrottshallen med ett rekreationsbad. Finansieringen av en komplett sådan utbyggnad berörs inte i detta projekt utan den får ske när de ekonomiska resurserna kan anvisas. Men det är ändamålsenligt om byggrätten kan utläggas i samma plan så att anläggningen kan utbyggas med kort varsel i framtiden, t ex som beredskapsarbete vid ev framtida lågkonjunktur. Idrottsförvaltningen bekostar erforderlig förprojektering av utbyggnaden för detaljplanen.

SISAB får avstå en del av sin tomt. En personalbostad får rivas. Enligt överenskommelse kompenseras SISAB med 0,75 mnkr varvid kontoret övertar byggnaden och ombesörjer rivning och evakuering. Beloppet täcker SISABs bokförda kostnader för beloppet (320.000 kr) samt ger ett utrymme för bolaget att komplettera skolgården med erforderliga tilläggsplanteringar mm i samband med nybebyggelsen.

Gatu- och fastighetskontorets förslag/synpunkter

Förslaget innebär att 72 nya bostäder tillkommer i ett mycket attraktivt läge, med omedelbar anslutning till den rätt lågt nyttjade t-banestationen och utan någon icke ianspråktagen mark erfordras. Intäkterna av markförsäljningen före-

slås användas till en attraktiv p-anläggning och till angelägna förbättringar av sim- och idrottshallen. Kontoret anser också att förslaget är tilltalande och väl anpassat till den känsliga miljön mellan badet och skolan.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden godkänner de bilagda avtalen och uppdrar åt kontoret att begära ny detaljplan.

Idrottsförvaltningens förslag/synpunkter

Inom idrottsförvaltningen har under lång tid funnits idéer om att utveckla badet med nya bassängytor för främst lek och rekreation. I bebyggelseförslaget förordas en ny byggrätt för utökning av sim- och idrottshallen med ett rekreationsbad i den kommande detaljplanen. En första etapp av sådana investeringsåtgärder föreslås finansieras inom det här föreslagna bostadsprojektet i samband med och som kompensation för att förvaltningens tomt minskas med hela parkeringsplatsen.

Förvaltningen föreslår att en sådan första etapp bör innehålla en ny undervisningsbassäng och en ny utsimnings-/ utebassäng samt att den gamla undervisningsbassängen, på grund av dess strategiska läge, byggs om till en bassäng för rekreation och lek med en grund del för mindre barn. Förvaltningen avser att parallellt med detaljplaneprocessen påbörja ett program för ovanstående. I det arbetet ingår också att utarbeta kalkyler för projektet genomförande. Frågan om finansiering av projektet kommer att behandlas i verksamhetsplanen för aktuellt år.

I ärende till nämnden avseende ett program av åtgärder för att utveckla sim- och idrottshallarna föreslås ytterligare satsningar på badet i Åkeshov.

Dessa sammantagna satsningar på Åkeshovs sim- och idrottshall innebär att en sedan länge önskad utveckling av anläggningen tar sin början.

SLUT