



Handläggare: Jörgen Nygård  
Innerstad  
Tel: 508 269 48  
e-mail: jorgen.nygard@mk.stockholm.se

2006-05-29

Dnr: M2006-511-00795

Till  
Marknämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder samt försäljning inom del av fastigheterna Stora Essingen 1:34 och Stora Essingen 1:87 på Stora Essingen till Valspråket Förvaltning AB.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och Valspråket Förvaltning AB avseende del av fastigheterna Stora Essingen 1:34 samt Stora Essingen 1:87 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

**SAMMANFATTNING**

GFN beslutade 2004-04-13 att ge kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet beträffande Essinge IP samt att träffa markanvisningsavtal med Valspråket förvaltning AB avseende radhusbebyggelse i bostadsrättsform. Planen har antagits i KF men överklagats till regeringen.

Kontoret har tillsammans med byggherren tagit fram ett förslag till exploateringsavtal. Avtalet innebär att mark överläts till Valspråket förvaltning för ca 8 mkr. Expertrådet godkände markpriset 2004-02-23, se dnr 2003-0385-03222.

För att genomföra bebyggelsen krävs det att både förskolepaviljongen och klubbhuset rivs och ersätts med nya lokaler. Förutom det nya klubbhuset uppgraderas idrottsplatsen med fullstor konstgräsplan samt grusplan för spontanidrott. Upprustningen utförs och bekostas av idrottsförvaltningen.

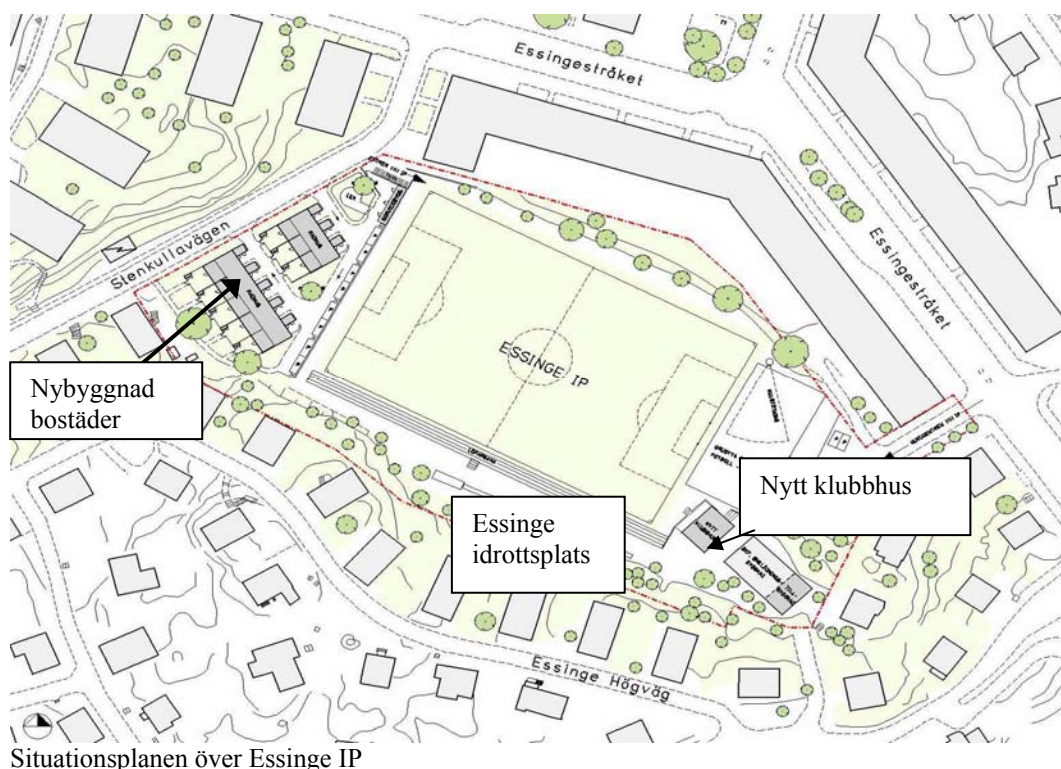
Genomförandebeslut för projektet tas på delegation av kontoret.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

GFN beslutade 2004-04-13 att ge kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet beträffande Essinge IP samt att träffa markanvisningsavtal med Valspråket förvaltning AB. Förslaget, som har sitt ursprung i stadens gluggutredning, innebär bl a. att uppföra radhus omfattande ca 1300 kvm BTA i bostadsrättsform på en del av idrottsplatsen.

Planen har ställts ut och antagits i KF men blivit överklagad till regeringen.



### Tidigare beslut

- 2002-12-12 SBN beslöt uppdra åt kontoret att påbörja planarbete med programsamråd för Essinge IP.
- 2003-03-25 IDN godkände förslaget till bostadsbebyggelse på del av Essinge IP samt modernisering av idrottsplatsen m m.
- 2003-06-12 SBN beslutade godkänna redovisningen av programsamrådet och uppdrog åt kontoret att fortsätta planarbetet.
- 2004-04-13 GFN antog markanvisning till Valspråket förvaltning AB
- 2005-04-19 IDN godkände genomförandebeslut avseende anläggande av 11-manna konstgräs fotbollsplan samt byggnation av klubbhus.

- 2004-11-04 SBN godkände redovisning av plansamråd
- 2005-04-07 SBN godkände förslag till detaljplan samt överlämnar den till Kf för antagande.
- 2005-06-07 Kf antager planen
- 2006-04-13 Markkontoret förlänger markanvisning.

### **Beskrivning av projektet**

Projektet medför att ett område motsvarande ca 2600 kvm styckas av från fastigheterna Stora Essingen 1:87 samt Stora Essingen 1:34. Markområdet, som är en del av Essinge IP, är idag bebyggt med dels en förskolepaviljong dels en idrottsbarack. Båda byggnaderna står på området med tillfälligt bygglov.

Enligt föreslagen plan kan området bebyggas med 8 stycken radhuslägenheter, vardera lägenhet i 3 plan. Den totala byggrätten uppgår till ca 1 318 kvm BTA.

Genom försäljning av den avstyckade marken ställs medel indirekt till förfogande för en omfattande modernisering och upprustning av Essinge IP. Upprustningen utförs och bekostas av idrottsnämnden.

### **Exploateringsavtal**

Kontoret har tillsammans med byggherren tagit fram ett förslag till exploateringsavtal. I detta avtal regleras bl.a. följande:  
Marken styckas av från fastigheterna Stora Essingen 1:34 samt Stora Essingen 1:87 och en ny fastighet bildas. Denna fastighet kommer att överlåtas för en överenskommen köpeskilling om 8 Mkr till byggherren. Expertrådet godkände markpriset 2004-02-23, se dnr 2003-0385-03222.

Utöver detta innehåller avtalet sedvanliga skrivningar om miljöanpassat byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc.

### **Genomförande och tidplan**

För att genomföra bebyggelsen krävs det att både förskolepaviljongen och klubbhuset rivs, detta sker under augusti månad 2006. Förskolan flyttas till ny lokal, som är belägen ca 300 meter från exploateringsområdet, under sommaren 2006 medan klubbhuset ersätts på annan plats inom Essinge IP.

Flytten av förskoleverksamheten bekostas av Stadsdelsförvaltningen medan det nya klubbhuset, bekostas av Idrottsförvaltningen.

Under kvartal 3 2006 påbörjas bostadsbyggnationen som beräknas pågå ca 10 månader. Inflyttning beräknas ske till sommaren 2007.

### **Konsekvenser av projektet**

#### *Upprustning av Essinge IP*

Under förutsättning att planen vinner laga kraft kommer Essinge IP att moderniseras och upprustas vilket är en tillgång för hela stadsdelen. Under renoveringstiden, som tar ca 9 månader, kommer idrottsplatsen att vara stängd. Förutom det nya klubbhuset uppgraderas idrottsplatsen med fullstor konstgräsplan samt grusplan för spontanidrott. Idrottsförvaltningen har erhållit genomförandebeslut om 12 mkr för sådan upprustning 2005-04-19.

#### *Trafik*

Nybyggnationen och upprustningen av Essinge IP bedöms inte leda till någon större ökning av trafikflödet i området.

#### *Tillgänglighet*

Angöringsavståndet på 10 m kan uppfyllas. Byggnaderna uppförs så att hiss kan installeras om så önskas.

#### *Grönkompensation*

Grönytan som försvinner i samband med exploateringen kan ej kompenseras genom anläggande av ny grönyta på annan plats i närområdet. Kompensation får istället utgå i form av att en modern idrottsplan anordnas.

#### *Barnkonsekvenser*

Upprustningen av idrottsplatsen är positivt för barn. Inga negativa konsekvenser uppstår.

#### *Buller från "felparkade bollar" från aktiviteterna på idrottsplatsen*

Idrottsplatsen kommer vid ombyggnaden att förses med konstgräs vilket kommer att reducerar markljudet i förhållande till den nuvarande grusplanen.

På idrottsplatsens kortsida anläggs ett, 5 m eller högre, bollfångstnät av nylon, eventuellt förstärkt i sin nedre del av metallnät. Detta bör reducera risken att felparkade bollar hamnar i radhusområdet.

#### *Strålkastarljus*

Risken för besvärande bländning från strålkastarljusen bedöms vara minimal. Vid utformning av de nya radhusen skall planlösningen och placeringen av fönster, på den sida av husen som vetter mot planen, beakta ljuset från idrottsplatsen.

### **Ekonomi**

#### *Genomförandebeslut*

Utgifterna för projektet uppgår till ca 0,8 mkr, kontoret tar därför genomförandebeslutet på delegation.

*Stadsdelsförvaltningen*

Kostnaderna som uppkommer i samband med flytt av förskolan uppgår till ca 200 000 kronor och bekostas av Kungsholmens Stadsdelsförvaltning.

**Risker och osäkerhetsfaktorer**

Detaljplaneförslaget skall tas upp i regeringen. Risken att planen då underkänns bedöms som liten.

**Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

**SLUT**