



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-12-09

Handläggare: Karl Ingelstam
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 78
e-mail: karl.ingelstam@gfk.stockholm.se

2003-11-13

Dnr: 00-411-4274

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder till Småa AB på del av fastigheten
Årsta 1:1, 1 vid Lisebergs bollplan inom stadsdelen Östberga.
Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder (inriktningsbeslut) på del av fastigheten Årsta 1:1,1 vid Lisebergs bollplan inom stadsdelen Östberga till Småa AB, samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.

Olle Zetterberg

Solvieg Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret föreslår i samråd med idrottsförvaltningen markanvisning till Småa AB för uppförande av ca 10 radhus på del av Årsta 1:1,1 invid kvarteret Jullovet. Marken ligger i anslutning till Lisebergs bollplan och förvaltas av Idrottsförvaltningen. Radhusen ska antingen försälas eller bli bostadsrätter, och Småa ska därför förvärva kvartersmarken av staden. Exploateringsintäkterna går till en upprustning av bollplanen med konstgräs, och en befintlig omklädningsbarack kan ersättas med ett vindskydd. Parkeringsfrågorna för bollplan och bostäder behöver lösas i detaljplaneprocessen. Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet, någon grön yta ianspråkats dock inte. Projektet bedöms vara möjligt att genomföra enligt normal tidplan för plan- och bostadsprojekt i staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Småa AB sökte år 2000 markanvisning för uppförande av radhus på del av Årsta 1:1,1 invid kvarteret Jullovet. Marken, vilken förvaltas av Idrottsförvaltningen, ingår enligt gällande detaljplan, stadsplan 6500, i idrottsområdet vid Lisebergs bollplan. Området består av en grusyta bredvid bollplanen, och på platsen står även en barack för omklädning.

Marken ansluter även till två radhuskvarter i norr, i söder finns ett område fristående småhus medan kv Jullovet i väster innehåller bl a vårdcentral och daghem. Idrottsområdet ingår egentligen i stadsdelen Östberga, men ligger som en integrerad del av stadsdelen Liseberg. I Liseberg utgör småhus 20% av det totala bostadsbeståndet. 70% av lägenheterna i flerbostadshusen upplåts med hyresrätt. Inga markanvisningar har gjorts i Liseberg de senaste åren, medan Östberga, som domineras av allmännyttan, under de senaste åren och åren framöver genomgår en förtätning med totalt ca 200 nya bostadsrättslägenheter.

I stadens markanvisningsregister finns förutom Småas ansökan aktuella ansökningar från två andra bolag. I ansökan från Riksbyggen föreslås att själva bollplanen bebyggs med flerbostadshus och ersätts med en mindre bollplan. Alternativet har utretts, men Idrottsförvaltningens inventering visar att krav finns på en fullvärdig ersättningsplan, vilket inte ryms i närområdet. Förslaget är därmed inte aktuellt. I markanvisningsansökan från Besqab föreslås i likhet med Småas ansökan radhus på den nu aktuella ytan bredvid bollplanen.

Förslag

Mot bakgrund av att Småa sedan 2001 endast erhållit tre markanvisningar om sammanlagt 100 lägenheter i staden, och som ett led i fullföljandet av avtalet mellan staden och Småa om erhållande av ett visst antal markanvisningar, föreslår gatu- och fastighetskontoret en markanvisning till Småa AB. Småa har under 2003 förnyat sin markanvisningsansökan, och utvecklat radhusförslaget i samråd med stadsbyggnadskontoret (bilaga 1). Förslaget innehåller 10 radhus.

Analys

Den samlade bedömningen av exploateringen och dess konsekvenser är att området är möjligt att bebygga. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under detaljplaneprocessen.

Konsekvenser

Ekonomi

Småa avser att antingen försälja radhusen eller bilda bostadsrätter. Byggherren ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostäder.

En förutsättning för idrottsförvaltningens samtycke till nya bostäder vid kv Jullovet är en upprustning av Lisebergs bollplan inkluderande en ny konstgräsytta för spelmått 65 x 105 meter. Den omklädningsbarack som måste rivras ersätts med ett nytt vindskydd för omklädningsbarack, och viss ersättningsparkering behövs sannolikt anläggas för bollplanens besökare.

Kostnaderna för detta beräknas uppgå till 4 ½ miljoner kr, och exploateringsintäkterna från försäljningen av marken kan ungefärligen väntas uppgå till samma storleksordning. Framtida tillkommande kostnader kommer att medföra underskott i projektet.

? **Miljö**

Gatu- och fastighetsskontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Någon grön yta ianspråkats inte. Inom idrottsområdet är det i första hand själva bollplanen som är avsedd för rekreation, och den berörs inte, varför den intilliggande grusytan kan ianspråkats. Tillgången till rekreation är i övrigt mycket god i området och park, grönstruktur, ekologi och landskapsbild störs ej av förslaget.

Projektets påverkan på grundvatten och dagvatten torde vara måttlig, men marken är belägen i en lerdal varför vatten sannolikt ej kan omhändertas lokalt. Förekomsten av eventuella föroreningar i fyllnadsmassor under grusytan bör undersökas.

Inga kända fornlämningar berörs, ej heller någon känslig kulturmiljö. Projektet fullföljer villastadens glesa stadsbebyggelse inom Liseberg.

Eventuella störningar för de boende från belysning och ljud från bollplanen bör beaktas.

Trafik

Tillgången på kollektivtrafik är god med en närhet på 2-300 meter till hållplatser för busslinjerna 144 och 165 vilka ansluter till tunnelbana och pendeltåg.

Parkeringsfrågorna behöver utredas under detaljplaneprocessen för att visa hur de sammantagna parkeringsbehoven för bollplanen och omgivande bostäder kan lösas med en rimlig belastning på gatorna i närområdet.

Måluppfyllelse

Förslaget ingår som ett i raden i stadens intensifierade arbete med markanvisningar för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, och innebär ett tillskott till en attraktiv boendeform i Söderort.

Samråd och tidplan

Förslaget har tagits fram i samråd mellan gatu- och fastighetskontoret och idrottsförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret, och i och med detta har Småa också gjort en begäran om detaljplaneändring. Projektet bedöms vara möjligt att genomföra

enligt normal tidplan för plan- och bostadsprojekt i staden, dvs en byggstart torde kunna ske före årsskiftet 2005/06

Synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden anvisar det aktuella markområdet till Småa AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal och påbörja planarbetet.

SLUT