

Handläggare
Mattias Eriksson
08-508 264 32**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Markanvisning för idrottsändamål inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till Good to Great Tennis Academy. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsändamål inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Good to Great Tennis Academy och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (utredningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 32
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
mattias.eriksson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Good to Great Tennis Academy har ansökt om markanvisning för en tennisakademi i Riksby Bromma. Förslaget omfattar en idrottshall i två våningar med 12 inomhusbanor och 8 kompletterande utomhusbanor. Området gränsar mot Bromma flygplats och utnyttjas idag för utomhusidrott (rugby) och parkering. Ett större programarbete för bostäder pågår för närvarande för Riksby (program för centrala Bromma).

Idrottsanläggningen kommer att placeras där bostadsbebyggelse inte är möjlig med avseende på flygbuller och är även tänkt att avskärma markbuller från Bromma flygplats.

Mark för idrottshall avses upplåtas med tomträtt. Mark för utomhusbanor kommer att upplåtas med arrende.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret arbetar med ett program för bostäder för centrala Bromma/Riksby sedan början av 2012. Flygbullersituationen omöjliggör bostadsbebyggelse närmast flygplatsen. Övrig bebyggelse längs flygplatsgränsen är önskvärd för att dämpa markbullret. Inomhusidrott, handel och kontor lämpar sig väl för platsen förutsatt att byggnaderna får tillräcklig höjd och bredd.

Good to Great Tennis Academy bedriver sedan 2011 utbildning för lovande svenska och internationella tennisspelare. Särskilt fokus ligger på att stötta unga idrottare med målsättningen att få fram nya spelare i världsklass. Verksamheten bedrivs för närvarande i Järfälla, men akademien söker nu en plats där ett permanent träningscenter kan uppföras egen regi.

Good to Great Tennis Academy har inkommit med en ansökan om markanvisning för en tennisakademi omfattandes 12 inomhusbanor och 8 utomhusbanor i stadsdelen Riksby.

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Idag används området för utomhusidrott (rugbyplan) och parkering.



Figur 1 - Markanvisningsområdet

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett utvecklingsarbete för tyngdpunkt Brommaplan. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en startpromemoria för program för del av Bromma stadsdelsområde (stadsdelen Riksbym m.m.) 2012-01-19. Exploateringskontoret har fattat utredningsbeslut på delegation för projektet 2011-10-29 och reviderat utredningsbeslut 2014-02-24. Programområdet förväntas hållas under hösten 2014.

Markanvisningen sker inom programområdet för centrala Bromma och aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innefattar en idrottsanläggning i två våningar med 12 inomhusbanor, utbildningslokaler, gym och café. Åtta utomhusbanor kommer att komplettera inomhusverksamheten. Det ska studeras om några av dessa kan placeras på byggnadens tak. I övrigt kommer exploateringsens innehåll att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Upplåtelsen kommer att ske med tomträtt och avgälden kommer

att vara densamma som för bostäder. Utomhusbanor kommer att upplåtas med arrende. Arrendeavgiften fastställs senare.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Ett dotterbolag till Good to Great World AB kommer sannolikt att skapas för projektets genomförande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet ska utredas vidare. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Viss infrastruktur finns i området som kommer att förbättras successivt i samband med övrig exploatering som följer av programmet för centrala Bromma/Riksby. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i detta tidiga skede fastställa stadens utgifter i projektet. De ekonomiska konsekvenserna kommer att redovisas för exploateringsnämnden i kommande inriktningsbeslut.

Slutsats ekonomi

Ett grundligare utredningsarbete måste genomföras innan några slutsatser om ekonomin redovisas. En förutsättning för projektets genomförande är att stadens intäkter överstiger stadens utgifter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Lokaler för denna typ av verksamhet ses som positivt för tennisidrotten och för Stockholms stad.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av

bebyggelsen är dagvattenhantering och förekomster av markföroreningar från tidigare flygplatsverksamhet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Om grönyta tas i anspråk för exploatering kommer kompensationsåtgärder att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt kv. 2 år 2015. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut vilket preliminärt kan ske kv. 4 år 2015. Om staden investeringskostnader understiger 10 mnkr blir detta det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

De största osäkerheterna för projektet är; osäkra mark- och grundförhållanden, dagvattenhantering, ev. förorenad mark och disposition av utomhusbanor i förhållande till framtida bostadsbebyggelse.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till projektet.

Idrottsförvaltningen och föreningslivet har informerats om att rugbyverksamheten kommer att upphöra.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positivt till privatfinansierad inomhusidrott i Riksby. Tennisakademin kan bli en målpunkt och kvalitet för hela Stockholms stad. Projektet kommer dessutom att förbättra markbullersituationen i Riksby genom sin placering nära Bromma flygplats.

Placeringen av utomhustennisbanor bör skänkas särskild omtanke i planeringsprocessen så att den inte kommer i konflikt med möjlig framtida bostadsbebyggelse.

Slut