

Handläggare
Jörgen Palm
08-508 266 71**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Överenskommelse om exploatering för idrottsverksamhet, Hjorthagen 1:3

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering för idrottsverksamhet mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden avseende del av fastigheten Hjorthagen 1:3.

Håkan Falk
FörvaltningschefMartin Skillbäck
Tf AvdelningschefStaffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

I Norra Djurgårdsstaden planeras och byggs en ny stadsdel med 12 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser. Inom delen Hjorthagsområdet pågår utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser och kommunal service med mera. I dagsläget har ca 2 200 lägenheter färdigställts. Fullt utbyggt kommer Hjorthagsområdet att innehålla 6 000 lägenheter, ett stadsdelscentrum i gasverksområdet, arbetsplatser och en grundskola. I anslutning till gasverksområdet bygger Fastighetskontoret en idrottshall.

Exploateringskontoret överför ägandet av marken till Fastighetskontoret som bekostar uppförandet av en fullstor idrottshall. Kontoren har tecknat en överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen innebär inga investeringsutgifter för kontoret och är i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för Gasverket från 2014-04-07. Fastighetskontoret kommer att teckna ett hyresavtal med idrottsförvaltningen för uthyrning av idrottshallen.

Fastighetskontoret fick genomförandebeslut för uppförande av fullstor idrottshall i kommunfullmäktige i juni 2016. Detaljplanen för idrottshallen vann laga kraft i juli 2016.

Det är viktigt byggnationen startar under våren 2017 och att idrottshallens öppnande sker senast i samband med skolans öppnande hösten 2019.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Fastighetskontoret avseende idrottsverksamhet och uppförande av idrottshall.

Bakgrund till överenskommelsen

Inom Stockholms stad och i synnerhet i innerstaden, råder stor brist på fullstora idrottshallar, det vill säga idrottshallar med godkända spelmått om 20x40 meter för bland annat handboll och innebandy. I norra innerstaden med nästan 200 000 invånare finns för närvarande endast en fullstor idrottshall, Engelbrekts hallen som invigdes 2013.

I Norra Djurgårdsstaden planeras och byggs en ny stadsdel med 12 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser. Inom delen Hjorthagsområdet pågår utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser och kommunal service med mera. I dagsläget har ca 2 200 lägenheter färdigställts. Fullt utbyggt kommer Hjorthagsområdet att innehålla 6 000 lägenheter, ett stadsdelscentrum i gasverksområdet, arbetsplatser, en grundskola och en idrottshall.

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 7 mars 2013 beslut om planläggning av del av Norra Djurgårdsstaden som innefattar Hjorthagens idrottsplats, omläggning av gasverksvägen och förslag till ny fullstor idrottshall och en ny skola med mera. Ett lämpligt läge för den nya idrottshallen identifierades, norr om

Hjorthagens IP med sina fotbollsplaner och strax söder om den nya skolan. En placering av idrottshallen på denna plats med direkt närhet till den framtida skolan gör det möjligt att samutnyttja hallen för skolidrott under dagtid.

Kontoren tecknade i juni 2013 ett markanvisningsavtal för idrottshall inom fastigheterna Hjorthagen 1:3 och 1:5.

Under detaljplaneprocessen beslutades att hallen inte skulle byggas i ett nedsänkt läge under grundvattenytan. Istället lyftes idrottshallen upp till marknivå och kunde i samband med det utökas och inrymma fler verksamheter än tidigare planerat, för samma investeringskostnad.

Fastighetskontoret fick genomförandebeslut för projektet i kommunfullmäktige i juni 2016. Detaljplanen för idrottshallen vann laga kraft 20 juli 2016.



Den aktuella byggnaden för denna överenskommelse, idrottshallen

Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
EXPLN 090319	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden.

KF 09-09-07	Genomförandebeslut 2.
KF 2009-10-19	Miljöprofilering uppdrag. KF
KF 2010-10-11	Godkännande av miljöprogram.
SBN 2014-02-27	Kompletterande start-PM för Hjorthagens IP (scen och publika verksamheter)
EXPL 2013-12-12	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
KF 2014-04-07	Genomförandebeslut för Gasverket.
EXPL 2013-0613	Markanvisning skola, förskola, scen, idrottshall mm
EXPL 2014-06-12	Markanvisning centrumändamål
EXPL 2015-02-19	Markanvisning musikhotell
EXPL 2015-04-13	Markanvisning inomhusklättring
SBN 2016-01-12	Beslut om laga kraft för Dp Västra Gasverket
FN 2016-04.12	Genomförandebeslut om fullstor idrottshall
KF 2016-06-13	Genomförandebeslut om fullstor idrottshall
SBN 2016-07-20	Beslut om laga kraft för Dp Hjorthagens idrottshall

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret och Fastighetskontoret har tecknat överenskommelse om exploatering för idrottsverksamhet. I överenskommelsen (bilaga 1) regleras i huvudsak följande:

- Exploateringskontoret överför ägandet av marken för den nya idrottshallen i samband med Fastighetskontorets tillträde till marken
- Fastighetskontoret bekostar och uppför en fullstor idrottshall med möjlighet till utövande av bl.a. handboll och innebandy. Ytor för läktare, omklädningsrum samt fäktningssytor ingår i projektet
- Fastighetskontoret tillträder och startar sina arbeten preliminärt 2017-05-01. Öppnandet sker hösten 2019.
- Fastighetskontoret ska ansluta sig till och bekosta sin andel av sopsugsanläggningen
- Fastighetskontoret ska ansluta sig till projektets Bygglogistikcentrum
- Dagvatten ska tas om hand enligt Gasverkets dagvattenstrategi
- Fastighetskontorets miljöåtagande sker enligt Norra Djurgårdsstadens mål för hållbart byggande



Idrottshallen sett västerifrån, gasverksvägens nya läge i förgrunden.

Andra avtal

Fastighetskontoret kommer att teckna ett hyresavtal med idrottsförvaltningen för uthyrning av idrottshallen. Idrottsförvaltningen ska teckna ett andrahandshyresavtal med utbildningsförvaltningen för uthyrning av idrottshallen under dagtid.

Ekonomiska konsekvenser för Kontoret

Fastighetskontoret utför och bekostar uppförandet av idrottshallen. Projektet innebär inga investeringsutgifter för Exploateringskontoret

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen samt stadens mål om möjligheter till idrottsutövande

Projektet Gasverket ligger i linje med Promenadstaden och Översiktsplan för Stockholm. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Inom området har gång- och cykeltrafikanter företräde framför bilar. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.

Projektet har bäring på kommunfullmäktiges mål om att Stockholm ska ha ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla och idrottsnämndens mål om att stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden. Projektet är också i linje med samplaneringen av skolor och idrottsfastigheter.

Bostadsbebyggelse

Projektet innehåller inga bostäder men utgör en viktig del i denna del av Norra Djurgårdsstaden som kommer att innehålla ca 6000 bostäder. Det är viktigt att invånarna i den nya stadsdelen får en god kommunal service med bl.a. grundskola och idrottshall.

Miljö, grönkompensation och energihushållning

Som en del i miljöprofilområdet har kontoret i uppdrag att uppfylla målen i Norra Djurgårdsstadens miljö- och hållbarhetsprogram som togs i kommunfullmäktige i september 2010.

Ett handlingsprogram har tagits fram för idrottshallen. Där tolkas miljö- och hållbarhetsprogrammet i konkreta krav för planering, projektering, byggande och förvaltning. Dessa krav ingår som en förutsättning i denna överenskommelse.

Tillgänglighet

Fastighetskontoret ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Överenskommelsen säkerställer att skolbarnen får tillgång till idrottshallen på dagtid. På kvällstid kommer idrottshallen bl.a. att användas av andra barn som är medlemmar i olika idrottsföreningar.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen för idrottshallen vann laga kraft i juli 2016. Under hösten 2016 utför Exploateringskontoret mark- och ledningsarbeten i området samt färdigställer byggvägar inför byggherrarnas kommande produktionsstart. Fastighetskontorets byggstart planeras till maj 2017 och bygget kommer att pågå samtidigt som den nya skolan uppförs. Öppnandet av idrottshallen planeras till tidig höst 2019 i samband med öppnandet av skolan. Det är av stor betydelse att skolan och idrottshallen genomförs samtidigt, dels för att minska byggverksamhet i direkt närhet till skolbarnens miljö, dels för att skolbarnen från första början får tillgång till idrottsverksamhet.

Risker och osäkerheter

Vid öppnandet av skolan och idrottshallen under tidig höst 2019 kommer närliggande delar av Norra Djurgårdsstaden fortfarande vara under utbyggnad. Byggtrafik kommer att passera genom området. Det är därför av största vikt att gaturummet under denna period utformas för att säkerställa en säker och trygg miljö för skolbarnen. Kontoret tillsammans med Trafikkontoret arbetar därför redan nu med dessa frågor för att säkerställa tryggheten och säkerheten för barnen när skolan ska öppnas.

Information till andra förvaltningar

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har haft en dialog med stadsmuseet om hur väl förslaget stöder de kulturhistoriska värdena i Gasverket.

Utarbetandet av miljökraven i handlingsprogrammet sker i fokusgrupper där bland annat miljöförvaltningen och ledningsägare finns med.

Kontorets sammanfattande bedömning

Behovet av fullstora idrottshallar är stort i Stockholm i synnerhet i norra innerstaden som med sina 200 000 invånare i dagsläget endast har en fullstor idrottshall i sin närhet. Projektet säkerställer också skolans tillgång till idrottsverksamhet under dagtid.

Öppnandet av idrottshallen planeras till tidig höst 2019 i samband med öppnandet av skolan. Kontoret anser att det är av största betydelse att dessa tider hålls.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering för idrottsverksamhet, Hjorthagen 1:3