

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66**Till**
Exploateringsnämnden
2020-05-28

Markanvisning för idrottsändamål, tennishall, inom fastigheten Södermalm 5:2 på Södermalm till Hellas Tennis AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsändamål, tennisbana, inom fastigheten Södermalm 5:2 till Hellas Tennis AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Hellas Tennis AB, ägt av Hellas Tennisklubb, har sökt markanvisning för att uppföra en permanent tennisbana inom fastigheten Södermalm 5:2 inom Södermalm. Tennisklubben har sedan 1960-talet verksamhet med tennisbanor och tennistält vintertid, vid Årstaviken, väster om Eriksdalsbadet. Enligt detaljplan gäller idrottsändamål på platsen. Permanent bygglov finns för befintlig byggnad med kansli och omklädningsrum. För tennistälten saknas bygg rätt. Hellas Tennis har haft tidsbegränsat säsongsbygglov för tennistälten som nu inte får förlängas. Marken upplåts med arrende från idrottsförvaltningen. Hellas

Tennis vill finnas kvar på platsen med byggrätt för en tennishall om ca 3200 m² BTA med fyra banor, omklädning, administration, café och gym.

Den aktuella marken ingår i programområdet Södra Skanstull där kontoret under flera år biträtt stadsbyggnadskontoret i ett programarbete för bostäder, kontor, handel, hotell och idrottsändamål. I programarbetet föreslås tennisverksamheten finnas kvar i området och Södra Skanstull har i start-PM angivits som en idrottsnod tillsammans med övriga Söderstaden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Begäran om ändring av gällande plan gjordes i ärende om tidig markreservation för idrottsändamål till Hellas Tennis AB, vilket godkändes av exploateringsnämnden 2019-02-14. Start-PM föreslås tas upp till Stadsbyggnadsnämnden 2020-06-11. Innehåll och utformning av projektet kommer att prövas i planprocessen.

Den totala investeringsutgiften för kontoret bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsinkomsterna utgörs av framtida tomträttsavgälder eller intäkter från arrendeupplåtelse. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till cirka 1 mnkr om marken upplåts med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt eller arrende till Hellas Tennis AB.

Då tennisändamål funnits många år på platsen och andra intressenter saknas har byggherren valts genom direktanvisning.

Genomförandetid för projektet bedöms till cirka tre år från planstart till färdigställande av hallen.

Hellas Tennis bedömdes tidigare inte ha finansiella förutsättningar för att genomföra projektet. Därför erhöles istället en tidig markreservation av exploateringsnämnden och avtal om detta tecknades med Staden. Hellas fick därigenom mer tid att utreda de ekonomiska förutsättningarna för att kunna teckna avtal om markanvisning med Staden enligt markanvisningspolicyn.

Hellas har under mars 2020 presenterat förslag till förbättrade finansieringsmöjligheter, som kontoret bedömer ger bättre möjligheter för genomförande av projektet. Ett ärende om

markanvisning tas därför upp till exploateringsnämnden avseende upplåtelse med tomträtt eller arrende för byggande av en permanent tennishall.

Bakgrund till markanvisningen

Hellas Tennis AB, har sökt markanvisning för uppförande av en permanent tennishall inom del av Södermalm 5:2 inom Södermalm. Området är beläget inom programområdet Södra Skanstull, väster om Eriksdalsbadet och strax norr om Årstaviken. Se Figur 1.



Figur 1. Aktuellt område för tennishall markerat med kryss.

Grunden för tennisklubben lades på 1920-talet, när Hellas Tennisklubb av Stockholm Stad arrenderade Eriksdals vattenreningsverks gamla uttjänta bassänger för drift av både friluftsbad och tennisspel. I mitten av 1960-talet flyttades tennisbanorna till nuvarande plats och täcktes med tält vintertid vilka togs ned varje vår. Det finns idag tre fullstora tennisbanor och en mindre bana för träning. Tennistälten är nu i dåligt skick och behöver ersättas.

Ägande och drift av samtliga tillgångar på platsen inklusive klubbhus, banfundament, tält och stängsel ligger sedan 1994 på klubbens helägda bolag Hellas Tennis AB, nedan kallat **Hellas**. Verksamheten sker på helt kommersiell grund med intäkter från banhyror på kontrakt eller strötider samt för tävlingsspel. Det finns en omfattande juniorverksamhet. Många barn och

ungdomar står i kö för att få börja i tennisskola. Idag råder brist på hallar för bland annat tennis i Stockholm.

Utöver tennisbanorna vid Skanstull äger Hellas tennisbanor intill Hellasgården i Nacka där de innehar fastigheten Erstavik 6:7 med tomträtt.

Enligt gällande detaljplan, PL 5931A, är tillåten användning idrottsändamål (Y) för tennisverksamheten samt för intilliggande båtklubben ÅSS uppläggningsområde. Byggrätt finns i detaljplanen för en mindre byggnad som används för kansli och omklädning men det saknas för tennistälten. Hellas har haft tidsbegränsat bygglov för tälten, med förlängning fem år i taget. Bygglovet har gått ut i december 2018 och kan inte förlängas ytterligare. För att verksamheten ska kunna fortsätta måste permanent byggrätt för idrottsändamål tillskapas för en permanent tennishall eller i andra hand för tennistält, vilket kräver ändring av gällande detaljplan.

Enligt vision för Söderstaden 2030 och förslag till planprogram för Södra Skanstull, där det aktuella området ingår, ska programområdet utgöra en idrottsnod med befintliga och tillkommande idrottsverksamheter. I programmet föreslås att Hellas tennisbanor bevaras på platsen och att en permanent tennishall får uppföras inom det område som Hellas nyttjar i dagsläget. Utöver dessa verksamheter är området väster om Eriksdalsbadet tänkt som park- och rekreationsområde. Det populära gångstråket längs Årstaviken löper genom området.

Ansökan om markanvisning har tidigare gjorts i området för bostadsändamål men enligt programförslaget föreslås området fortsatt användas för park och idrottsändamål.

Hellas bedömdes tidigare inte ha finansiella förutsättningar för att genomföra projektet. Därför erhöll de istället en tidig markreservation av exploateringsnämnden för en tid av ett år och avtal tecknades om detta mellan Staden och Hellas. Detta innebar att Hellas fick möjlighet att utreda förutsättningarna för att senare kunna teckna markanvisningsavtal med Staden enligt markanvisningspolicyn.

Hellas har under mars 2020 presenterat förslag till förbättrade finansieringsmöjligheter. De bedömer i dagsläget kostnaden för en ny hall till ca 40 mnkr. Grunden för finansieringen utgörs av

lån och privata bidrag. Hellas har ansökt om anläggningsstöd på 2 mnkr från Riksidrottsförbundet (RF) där RF Stockholm stödjer Hellas ansökan. Kontoret bedömer att det ekonomiska läget för projektet har förbättrats.

Direktanvisning föreslås då Hellas är enda sökande och som funnits på platsen i ca 55 år. I första hand föreslås upplåtelse med tomträtt och om det inte bedöms vara möjligt kan långtidsarrende vara ett alternativ.

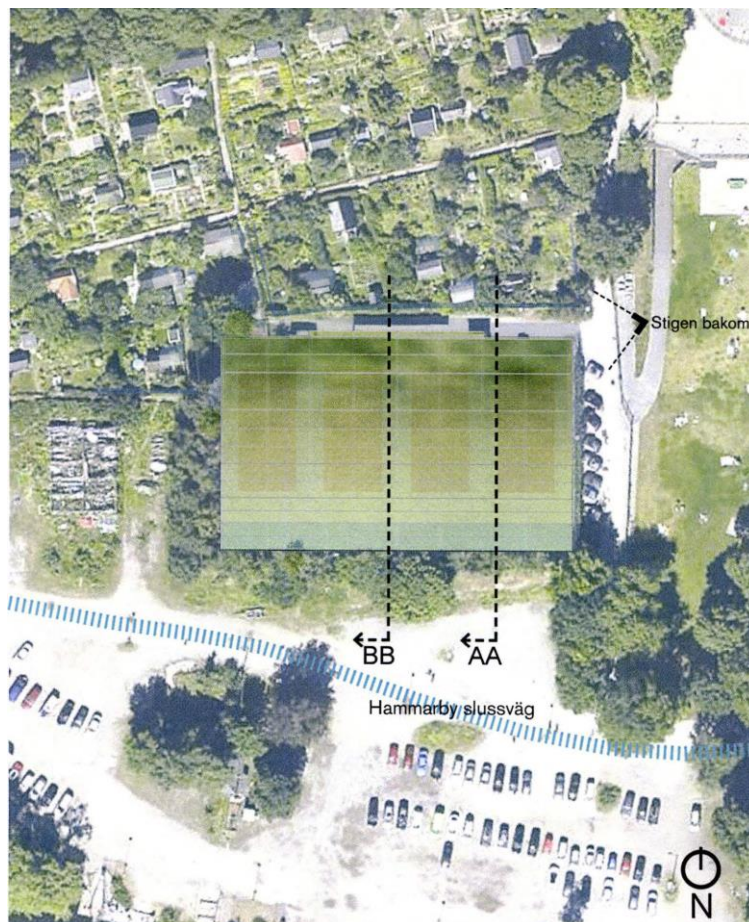
Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände ärende avseende tidig markreservation till Hellas Tennis AB den 14 februari 2019. Aktuellt tjänsteutlåtande är därmed den andra redovisningen till exploateringsnämnden i ärendet.

Stadsbyggnadsnämnden har ännu inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Hellas Tennisklubb har sökt markanvisning för uppförande av en permanent tennishall med fyra tennisbanor och tillhörande omklädningsrum, café, gym och kanslilokaler med en preliminär yta i delvis två plan om totalt cirka 3200 kvm BTA.



Figur 2. Ortofoto med översiktligt förslag till tennishall.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Hellas ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen samt återställande intill området.

Idag finns en liten parkeringsyta intill tennisbanorna. Frågan om framtida parkering får studeras vidare under planprocessen.

Avgälds- respektive arrendenivån för idrottsändamål i området har bedömts till 229 kr/kvm BTA med värdetidpunkt april 2020. Expertrådet godkände ärendet 2018-11-08 (dnr E2018-03290). Omräkning av avgäldsnivån ska göras till upplåtelse tidpunkten.

Planbeställning

För att en permanent tennishall ska kunna byggas på platsen krävs att en ny detaljplan tas fram som anger byggrätt för ändamålet. Exploateringsnämnden beslutade i ärendet om tidig markreservation att en ändring av detaljplanen skulle begäras av stadsbyggnadsnämnden och att förslaget skulle prövas i ett planarbete. Start-PM för ändring av gällande detaljplan föreslås tas upp till stadsbyggnadsnämnden 2020-06-11.

Närmare innehåll i och utformning av projektet får prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Om detta inte bedöms vara möjligt får långtidsarrende istället övervägas.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom nödvändig infrastruktur finns i området. Staden som fastighetsägare ska bekosta nödvändig fastighetsbildning. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Hellas ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Enligt Vision för Söderstaden 2030 är Södra Skanstull utpekad som en idrottsnod. Enligt budget för 2019 och 2020 är det viktigt att t ex idrottshallar kan uppföras, även av privata aktörer.

Miljö

Planområdet är beläget inom kvartersmark. Det som i första hand behöver utredas i kommande detaljplanearbete är hur

strandskyddet påverkas då området är beläget inom strandskyddsområde.

Det bör vidare säkerställas att den nya byggnaden inte medför betydande påverkan på riksintresset Eriksdals koloniområde.

Inom programområde Södra Skanstull har landskaps- och ekologisk analys utförts för några år sedan. Från den kan hämtas information om skyddsvärda miljöer och arter. Påverkan på spridningskorridorer för insekter, förekomst av skyddsvärda träd intill planområdet samt skydd av habitat för groddjur i närområdet behöver utredas ytterligare.

Behov av marksaneringsåtgärder bedöms i första hand inte finnas i projektet. Provtagning i närliggande mark där båtuppläggning funnits under många år har dock visat ytliga markföroreningar. Om marksanering blir nödvändig ska kontoret göra en tidig bedömning av risk och strategi för åtgärder.

Idag finns en mindre parkering för verksamheten intill tennisbanorna. Frågan om möjlighet till framtida parkering får studeras vidare under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönyta behöver inte ianspråktas då det aktuella området är utlagt för idrottsändamål enligt detaljplan.

Energihushållning

Hellas har förbundit sig att vid projektering och byggande av lokaler 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 2016-2019.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill den nya byggnaden och entréer ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn då förslaget innebär att fler barn som idag står i kö för att påbörja tennisskola ska kunna delta i verksamheten när hallen tas i bruk. Om verksamheten istället måste avvecklas på platsen för att inte bygglov kan erhållas för en tennishall, riskerar många barn och ungdomar att stå utan banor och undervisning i tennis.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en översiktlig jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. Inom Södermalm är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde 8 % kvinnor och 3 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 18 % kvinnor och 10 % män.

Platsen som avses bli markanvisad används idag för samma ändamål som föreslås, dvs för idrottsändamål/tennis. Området kan kvällstid upplevas mörkt och ensamt för såväl kvinnor som män och flickor/pojkar. Behov kan finnas av trygghetsskapande åtgärder i området som t ex förbättrad belysning på vägen fram till och vid den nya tennishallen.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet att skapa trygga och inkluderande platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt saknas ekonomisk möjlighet för kontoret att avsätta medel för konstnärligt utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Byggherren sin byggstart till år 2022 och färdigställande bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller för Stadsbyggnadsnämnden då start-PM ska godkännas vilket preliminärt beräknas ske vid nämndens sammanträde 2020-06-11.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden. Genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3-4 2021.

Risker och osäkerheter

- Finansieringen är en osäkerhet i projektet. Med ökade ekonomiska möjligheter för Hellas i projektet kan den nya tennishallen färdigställas med den kvalitet, utformning och funktion som krävs för att få en fortsatt, långsiktig verksamhet i området och bidra till att uppfylla målet att bevara idrotten inom Södra Skanstull.
- Nybyggnaden avses ske inom strandskyddsområde inom 100 m från Årstaviken. Preliminärt har stadsbyggnadskontoret bedömt att risken för att byggrätt inte skulle kunna medges på grund av gällande strandskyddsbestämmelser är mindre om nybyggnadsområdet motsvarar nuvarande arrendeyta. Vid avslag är risken att projektet inte kan genomföras och att framtiden för tennisverksamheten är hotad.
- Risk finns för osäkerhet om grundförhållanden och mindre markföroreningar vilket eventuellt kan medföra viss försening och fördröjning av projektet.

Kommunikation

Kontoret har under programarbetet för Södra Skanstull fört diskussioner om en nybyggnad av permanent tennishall med stadsbyggnadskontoret, Södermalms stadsdelsförvaltning och idrottsförvaltningen. Förvaltningarna har sett positivt på förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som innebär att befintlig idrottsverksamhet i området kan finnas kvar och även utökas inom Södermalm. Samtidigt kan det bidra till ökad trivsel och trygghet i området.

Hellas har under året med den tidiga markreservationen kunnat visa att de har bättre möjligheter till finansiering och genomförande av nybyggnadsprojektet i enlighet med stadens markanvisningspolicy och enligt visionen för Söderstaden och Södra Skanstull.

Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Slut