



Kjell Engvall
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 61
kjell.engvall@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-06-14

Avtal med JM AB om markanvisning för bostäder inom fastigheten Hedvig 19 i Spånga-Tensta samt flytt av tennishall.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till avtal om villkoren för omlokalisering av tennishall samt markanvisning till JM AB för bostadsändamål inom fastigheten Hedvig 19 m fl och ger kontoret i uppdrag att träffa sedvanligt markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

JM AB har tillsammans med kontoret fört förhandlingar med Spånga Tennis och Bordtennisklubb om att flytta befintlig tennishall i kv Hedvig nordväst om Spånga Centrum till annat område för att frigöra marken för bostadsändamål. JM och staden har nu enats om villkoren för att uppföra en ny tennishall på norra sidan om järnvägen inom del av fastigheten Gunhild 4 på mark som JM har förvärvat

Bilaga 1: Avtalet

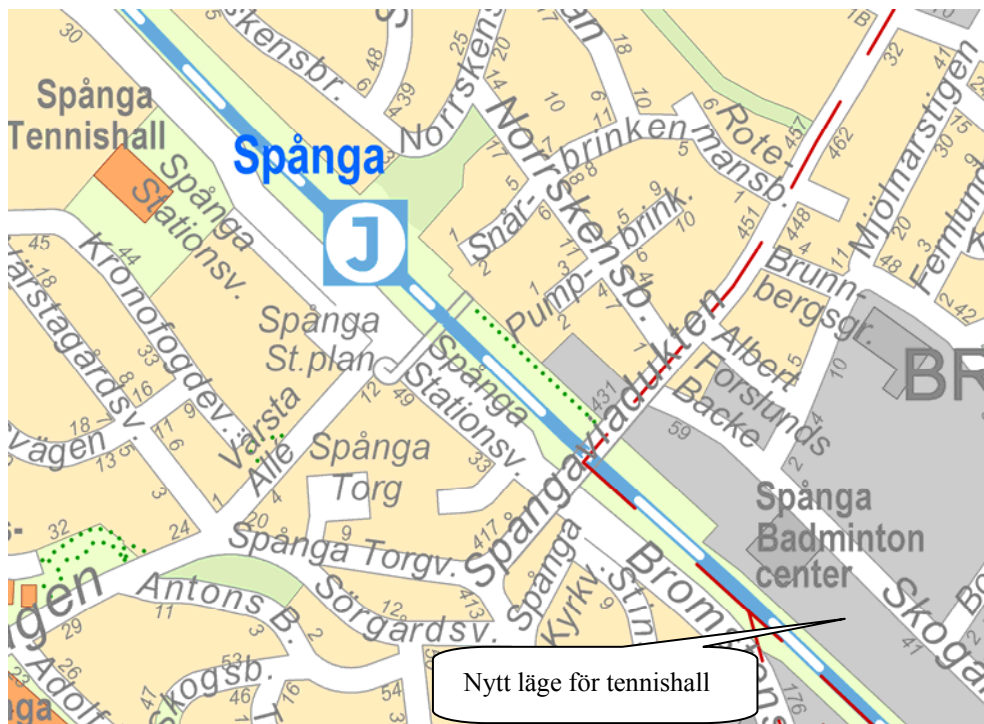


för detta ändamål. Avtalet innebär att staden förvärvar marken för ny tennishall av JM när ny detaljplan upprättats för samma pris som JM har erlagt (23 mnkr), varefter JM uppför och bekostar en ny tennishall åt klubben. JM erlägger 40,5 mnkr till staden för marken där tennishallen är belägen, räknat på en antagen byggrätt om 150 lägenheter vilket innebär en nettointäkt om 17,5 mnkr för staden. Avtalet har villkorats med att entreprenadkontrakt för uppförande av en ny utökad tennishall har träffats mellan JM och tennisklubben senast den

1 oktober 2007. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni.

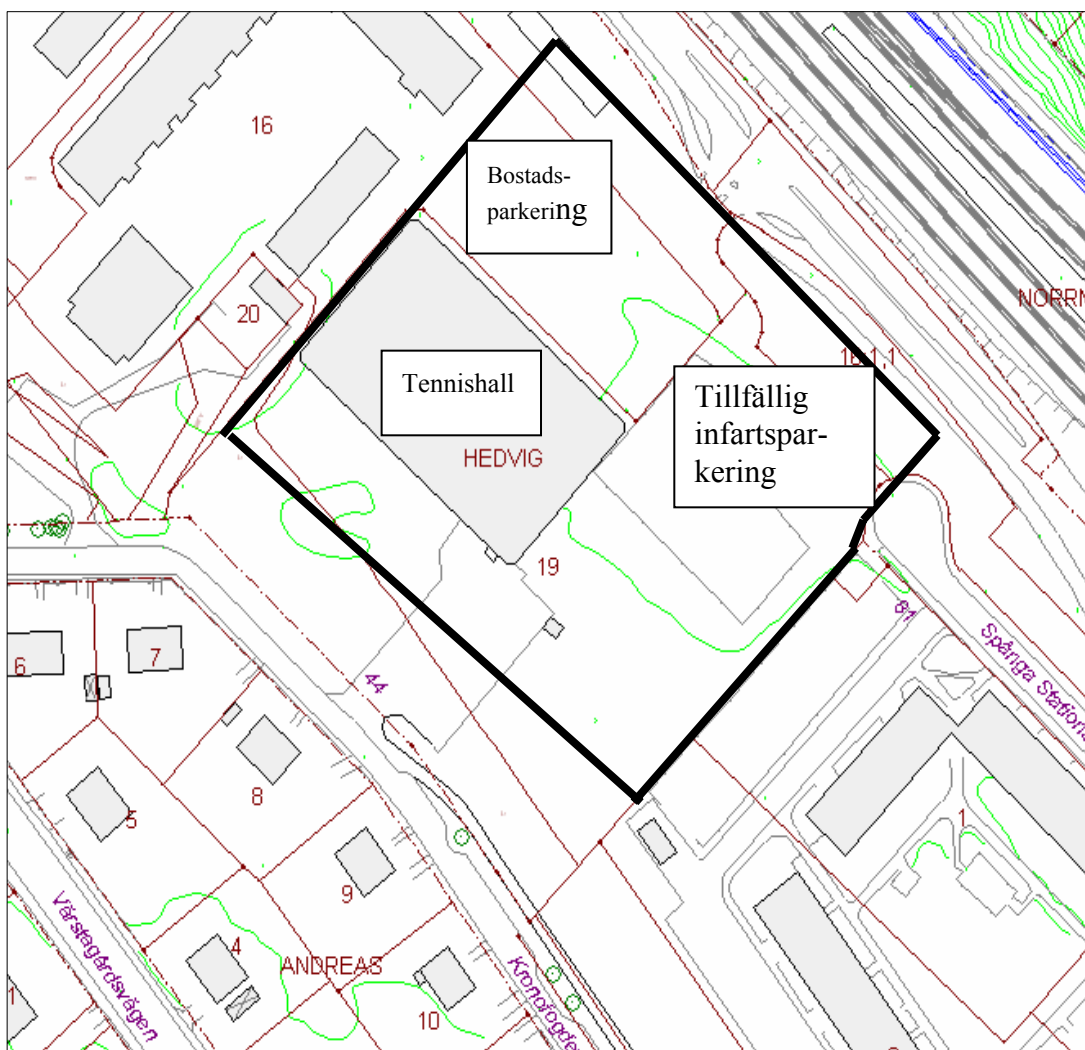
Bakgrund

JM AB har för ca ett år sedan ansökt om markanvisning till ett område nordväst om Spånga centrum inom kv Hedvig, som idag är upplåtet med arrende av idrottsförvaltningen till Spånga Tennis & bordtennisklubb för tennishall. JM har tillsammans med kontoret fört förhandlingar med tennisklubben om att flytta hallen till annat, närbeläget område för att frigöra marken för bostadsändamål. Parterna har nu enats om villkoren för att anlägga en ny tennishall på andra sidan järnvägen inom fastigheten Gunhild 4. På denna fastighet finns redan tre hallar för badminton, squash och driving range som uppförts med stöd av tillfälliga bygglov. Hela den aktuella fastigheten föreslås, i pågående programarbete för omvandling av Bromstens industriområde, avsättas för idrottsändamål. Som ett led i omlokaliseringen av tennishallen har JM träffat avtal med ägaren till fastigheten Gunhild 4 om förvärv av ett markområde om ca 9500 m² av denna fastighet. Befintliga verksamheter inom denna del avses flyttas till den närbelägna fastigheten Ferdinand 10, söder om järnvägen, vilken ägaren till fastigheten Gunhild 4 kommer att förvärva. Ett förslag till avtal mellan staden och JM har upprättats för att reglera parternas åtaganden i det fortsatta arbetet med de båda projekten.



Avtalet

Avtalet innebär att staden förvärvar marken för ny tennishall av JM så snart detaljplanen är klar för samma pris som JM har erlagt (23 mnkr) varefter staden, genom idrottsförvaltningen, upplåter marken med sedvanligt 25-års arrende till Spånga Tennis & Bordtennisklubb. Därefter svarar JM för och bekostar uppförandet av ny tennishall åt klubben enligt särskilt avtalsuppgörelse mellan parterna. Den nya hallen utökas med två banor till totalt fem banor och har kostnadsberäknats till ca 30 mnkr inkl moms. JM erlägger vidare 40,5 mnkr till staden för marken där tennishallen är belägen, räknat på en antagen byggrätt om 150 lägenheter eller 15 000 m² ljus BTA. Justering för annan byggrätt ska ske efter 2 700 kr per m² ljus BTA enligt fastställd detaljplan. JM bekostar detaljplanen och träffar planavtal med stadsbyggnadskontoret samt utför och bekostar rivning av den befintliga tennishallen. Avtalet har villkorats med att entreprenadkontrakt för uppförande av en ny tennishall har träffats mellan JM och tennisklubben senast den 1 oktober 2007. Avtalet har undertecknats av JM. Klubbens styrelse har underhand godkänt villkoren för omlokaliseringen. Parternas avsikt är att detaljplaner, marköverlåtelse och den nya tennisanläggningen ska vara klara inom fem år. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni, Dnr: E07-384-889. Avtalet redovisas **som Bilaga 1**. Avgränsningen av markanvisningsområdet redovisas nedan.



Beslut och tidplan

Inga tidigare beslut om ändrad användning av området vid tennishallen föreligger. Stadsdelsförvaltningen har dock, på grund av bristen på förskoleplatser inom Spånga - Tensta, nyligen anlagt en tillfällig förskola på mark som hör till tennishallen. Nästa beslutstillfälle i bostadsprojektet infaller vid remissen av detaljplanen våren 2008. Detaljplanen bedöms kunna antas av stadsbyggnadsnämnden vid slutet av 2008. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2003-06-10 stadens exploaterbara mark (ca 300 lgh) inom Bromstens industriområde till HSB Bostad AB. Området utgör ett av stadens återstående stadsutvecklingsområden. Programarbete påbörjades dock först våren 2006 varvid stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM 2006-05-18. Idéer för upprättande av detaljplaneprogram har inhämtats genom parallella uppdrag. Området beräknas rymma 800-1000 lgh och en låg- och mellanstadieskola. Närmast järnvägen planeras, utöver nämnda idrottsområde, bli en modern industriby anläggas genom fastighetsägarens, FastPartner AB:s försorg. Nästa beslutstillfälle för Bromstens industriområde infaller vid

programremissen, preliminärt kv 4 2007. Om samråd och remiss utfaller väl överväger stadsbyggnadskontoret att upprätta en separat detaljplan för idrottsområdet för att uppförandet av den nya tennishallen ska kunna tidigareläggas. Byggtiden beräknas till ca 6 månader. Den nya hallen skulle därmed, i bästa fall, kunna tas i bruk hösten 2009. Efter rivning av den gamla hallen kan de nya lägenheterna uppföras med första inflyttning ca 1,5 år senare.

Utbyggnadsförslag

JM har än så länge endast upprättat enkla volymskisser som grund för ansökan om markanvisningen. Dessa har kommenterats i Stadsbyggnadskontorets PM 2006-12-04 som även innehåller vissa anvisningar om lämplig utformning av ny bebyggelse, se **Bilaga 2 till avtalet**. De nya bostäderna får ett centralt läge med ca 200 meter till pendeltåg och Spånga Centrums serviceutbud. Exploateringsområdet gränsar mot de lägenheter som JM tidigare uppfört i området inom det sk Gunneboprojektet. **Bilaga 3 till avtalet** visar en principskiss till placeringen av den nya tennishallen.

Analys och konsekvenser

Ekonomi

Med ovan nämnda förutsättningar ger avtalsuppgörelsen staden en nettointäkt från marköverlåtelse om 17,5 mnkr. Projektet synes, vid en första bedömning, inte innebära några direkta investeringsbehov för staden, eller ökade driftkostnader för allmänna anläggningar.

Miljö och måluppfyllelse

Projektet uppfyller väl stadens mål att i första hand bygga på redan exploaterad mark och att verka för ökat bostadsbyggande i Stockholm. Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta blir således aktuell, men södra delen av Hedvig 19, som enligt gällande detaljplan är avsedd för utomhustennisbanor, kommer att utgöra en förstärkning av det grönstråk som utgår från Spånga Centrum. Tennishallen har idag ett centralt läge men ligger ”inklämd” mellan JM:s bostadsparkering och nybyggda flerbostadshus. Gällande detaljplan för idrottsändamål medger utbyggnad av ytterligare en tennishall med två banor men denna byggrätt har föreningen inte utnyttjat. Genom föreslagen omlokalisering till ett sammanhållet område för sportaktiviteter i nära anslutning till planerade bostäder, skola och arbetsplatser friläggs ett markområde nära Spånga Centrum vilket enligt kontorets uppfattning är bättre lämpat för bostadsändamål. Området är plant och någon svårighet att klara tillgänglighetsnormerna torde inte uppstå.



Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret anser att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen inte bara genom de arbetstillfällen som skapas under själva byggtiden samt att det möjliggör ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen utan att det även bidrar till en bättre och mer ändamålsenlig struktur för Spånga centrum samt omdaning av Bromstens industriområde vilket torde innebära fördelar för det lokala näringslivet.

Påverkan på barn

Den nya tennishallens placering inom planerat idrottsområde mellan Spånga station och planerad skola i anslutning till ett helt nytt bostadsområde innebär enligt kontorets uppfattning fördelar för barns och ungdomars möjligheter till racketsport. De nya bostäderna i kv Hedvig kommer att ligga centralt mellan skola och förskola i kv Gunnebo och Spånga Centrum vilket innebär fördelar för barn.

Samråd och information till andra förvaltningar

Beredningen av ärendet har skett i nära samråd med stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen. Information om markanvisningsärendet har underhand även lämnats till företrädare för stadsdelsförvaltningen som framhåller att bristen på förskoleplatser i Solhem är synnerligen akut. Kontoret har således medverkat till nämnda lokalisering av tillfällig förskola intill tennishallen. Huruvida en förskola kan integreras i det nya bostadsområdet får klarläggas i det fortsatta planarbetet. Berörda förvaltningar har under de senaste månaderna inventerat lämpliga platser för nya förskolor - både permanenta och av tillfällig karaktär - och funnit att det är svårt att hitta lämpliga områden för detta ändamål i närliggande områden. Detta kan eventuellt leda till att man får överväga att utnyttja obebyggd industrimark i kv Mandelblomman, enligt stadsdelsförvaltningens tidigare framförda önskemål, för att tillgodose dessa behov.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner föreliggande förslag till avtal om villkoren för omlokalisering av tennishall och markanvisning till JM AB för bostadsändamål inom fastigheten Hedvig 19 m fl samt ger kontoret i uppdrag att träffa sedvanligt markanvisningsavtal för projektet och beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Slut