

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62

Till
Exploateringsnämnden
2015-01-29

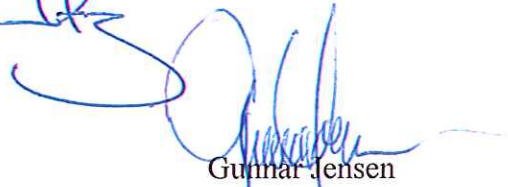
Markanvisning för skridsko- och bandyhall inom fastigheterna Gubbängen 1:1 och Tallkrogen 1:1 i Tallkrogen till fastighetsnämnden

Förslag till beslut

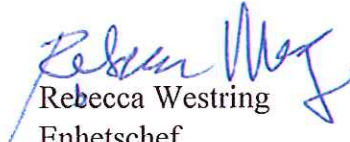
1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsändamål inom fastigheterna Gubbängen 1:1 och Tallkrogen 1:1 till fastighetsnämnden och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.



Krister Schultz
Förvaltningschef



Gunnar Jensen
Avdelningschef



Rebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har ansökt om mark för att uppföra en fullstor träningshall för skridskoåkning och bandy på Tallkrogens bollplan i Tallkrogen. Hallen ska hyras ut till idrottsnämnden och nyttjas för träning av bandy, konståkning och kortbaneåkning och allmän åkning. En ny tillfart till hallen från Nynäsvägens avfartsramp/Lingvägens början och en ny gångväg till Tallkrogens tunnelbanestation anläggs för att minimera biltrafiken i omkringliggande bostadsområde. Befintligt cykelpendlingsstråk standardhöjs i samband med projektet.

Fastighetsnämnden ansvarar för genomförandet och idrottnämnden står för finansieringen. Exploateringskontoret medverkar i planeringskedet.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,5 mnkr. Om verksamheten upphör ska marken återlämnas till exploateringskontoret, vilket regleras i markanvisningsavtalet.

Bandyhallen uppförs på idrottsmark och kräver ingen ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovprocessen.



Översikt

Bakgrund till markanvisningen

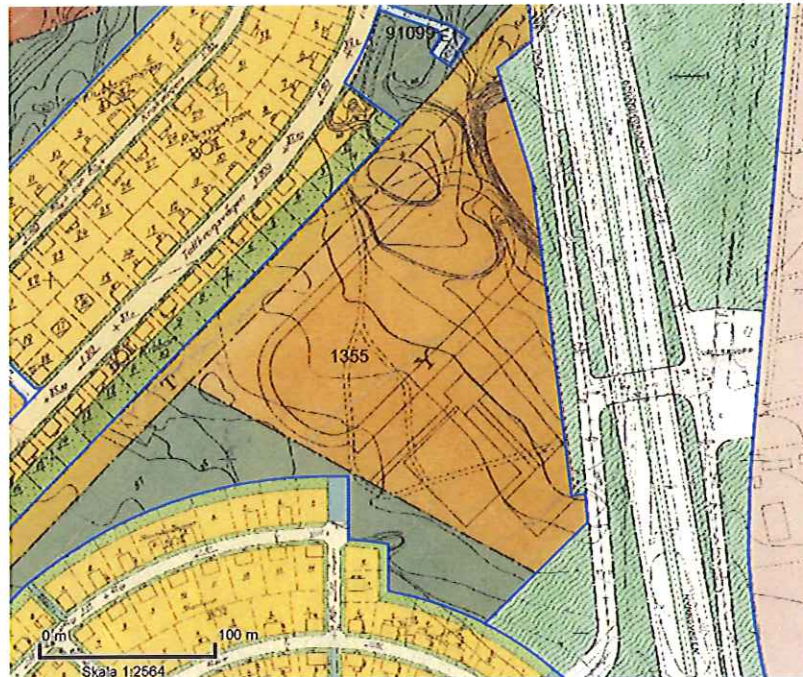
Den 22 maj 2012 fattade idrottsnämnden ett utredningsbeslut om att uppföra en skridsko- och bandyhall i Stockholm. Då utnyttjandet av befintliga isbanor och ishallar idag är högt skulle en ny hall ha betydande effekt för stadens ungdomsbandy och skridskoåkning. Intresset att utöva dessa sporter är stort och för att kunna tillgodose behovet behövs fler isytor i staden. Den nya hallen medför att breddidrotten för bandy och skridskor i hela Stockholmsregionen får bättre förutsättningar att växa, och fler barn och ungdomar skulle aktiveras i skridskosporter. I dagsläget finns ingen bandyhall i Stockholmsregionen.

En utredning kring möjlig placering av en träningshall för bandy och övriga skridskosporter har genomförts. Utredningen visar att

Tallkrogens bollplan utgör den mest lämpliga placeringen. Förutsättningarna för att hallen ska kunna placeras på bollplanen är att tillfart och parkering ordnas. En lösning för detta, som omfattar en parkeringsyta om cirka 50 platser, finns framtagen.

Fastighetsnämnden har på uppdrag av idrottsnämnden därför ansökt om mark för att uppföra en fullstor träningshall för skridskoåkning och bandy på Tallkrogens bollplan i Tallkrogen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för idrottsändamål, parkmark och trafikändamål. Idrottsmarken består av en grusad fotbollsplan och naturmark. Fotbollsplanen används i huvudsak som etableringsyta för omkringliggande bygghetsverksamhet och endast undantagsvis för idrott.



Gällande detaljplan

Över idrottsmarken går ett av stadens cykelpendlingsstråk. Det är av stor regional betydelse och har utpekats i stadens cykelplan som prioritet 1 för standardhöjning. I samband med hallprojektet ses cykelbanans sträckning över och standarden ska förbättras.

Tidigare beslut

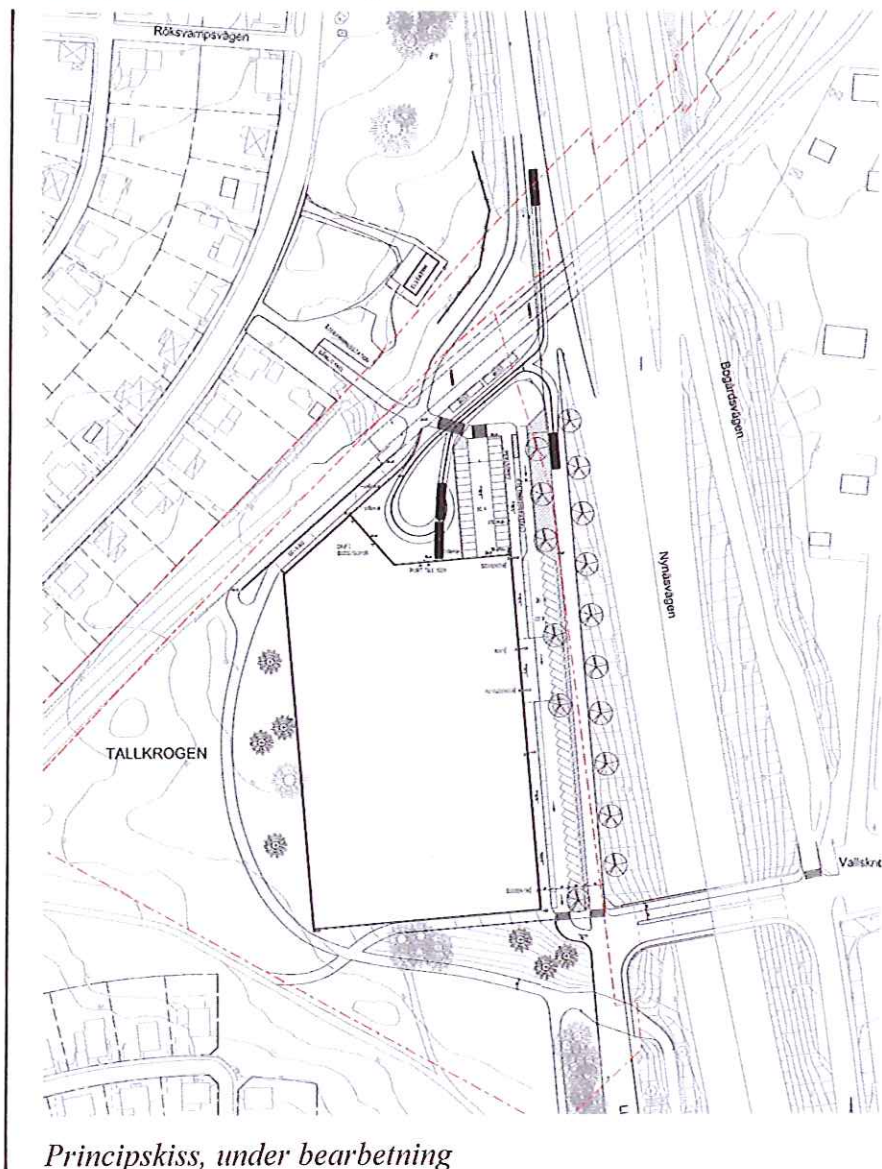
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende i exploateringsnämnden.

Idrottsnämnden fattade ett utredningsbeslut om att uppföra en skridsko- och bandyhall i Stockholm 2012-05-22.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade ett inriktningsbeslut som gav fastighetskontoret i uppdrag att ta fram en programhandling tillsammans med idrottsförvaltningen 2014-03-18. Ett genomförandebeslut togs upp i respektive nämnd 2015-01-27.

Markanvisning

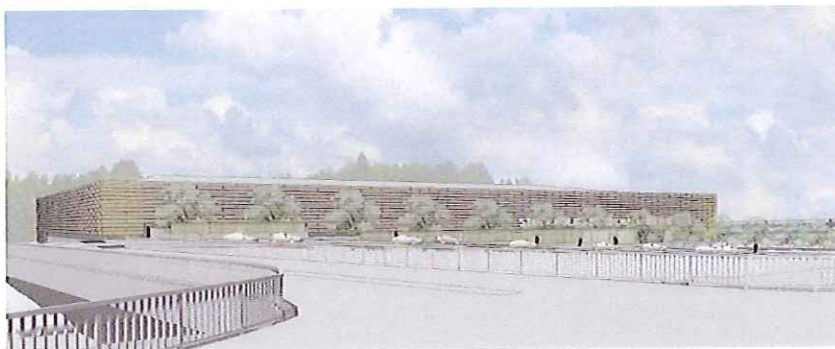
Förslaget innehåller nybyggnation av en fullstor träningshall för skridskoåkning och bandy. Marken upplåts med nyttjanderätt till fastighetskontoret för att hallen sedan ska hyras ut till idrottsnämnden. Hallen ska nyttjas för träning av skridskoåkning och bandy samt allmän åkning.



En ny tillfart till hallen från Nynäsvägens avfartsramp/Lingvägens början till hallen och en ny gångväg till Tallkrogens tunnelbanestation anläggs för att minimera biltrafiken i omkringliggande bostadsområde. Cirka 50 bilplatser anordnas i anslutning till hallens entré samt en större cykelparkering. Befintligt cykelpendlingsstråk ses över för standardhöjning i samband med projektet.

Fastighetsnämnden ansvarar för genomförandet och idrottnämnden står för finansieringen. Exploateringskontoret upplåter marken och medverkar i planeringsarbetet.

Bandyhallen uppförs på idrottsmark och kräver ingen ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovprocessen.



Vy från Skogskyrkogården

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. I avtalet regleras att fastighetskontoret återlämnar marken till exploateringskontoret om verksamheten upphör.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,5 mnkr.

Fastighetsnämnden står för kostnader som hör till byggnationen av bandyhall, tillfartsväg, gångväg och parkering.

Slutsats-ekonomi

Ansvar för projektet ligger hos fastighetsförvaltningen och exploateringskontoret bidrar endast med egen tid.

Exploateringskontorets utgifter finansieras inom kontorets budget.



Flygbild

Hur projektet uppfyller stadens mål

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts är naturvärdena i intilliggande skogsparti. Markföroreningar kan finnas och provtagning ska ske i samband med byggnationen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande negativ påverkan på rekreation, landskapsvärden, naturmiljö och ekologi, hydrologi och kulturmiljö. I området finns inga fornlämningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd. Buller från Nynäsvägen och tunnelbanan bedöms inte påverka verksamheten i hallen. Hallen kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik med knappt 500 meter till Tallkrogens och drygt 600 meter till Skogskyrkogårdens tunnelbanestationer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En mindre del av intilliggande skogsparti tas i anspråk och kommer att ersättas med nya träd inom projektet.

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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader mot entrésidan.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn och barns livsmiljö. Då utnyttjandet av befintliga isbanor och ishallar idag är högt skulle en ny hall ha betydande effekt för stadens ungdomsbandy och skridskoåkning. Intresset att utöva dessa sporter är stort och för att kunna tillgodose behovet behövs fler isytor i staden. Den nya hallen medför att breddidrotten för bandy och skridskor i hela Stockholmsregionen får bättre förutsättningar att växa, och fler barn och ungdomar skulle aktiveras i skridsko-sporter. I dagsläget finns ingen bandyhall i Stockholmsregionen. Under dagtid kan hallen även nyttjas för skridskoåkning av kringliggande skolor.

Trafik

En bandyhall av den planerade hallens storlek genererar en ansevärd trafikmängd. För att inte ytterligare belasta omkringliggande lokaltrafiknät planeras en ny tillfart till hallen med angöring och parkering direkt från Nynäsvägens avfartsramp. Cykelpendlingsstråket planeras att standardhöjas i samband med projektet. Den nya gångvägen till Tallkrogens tunnelbanestation bedöms ytterligare öka trafiksäkerheten och framkomligheten för gående och cyklande i området.

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 av fastighetsnämndens och idrottsnämnden.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Byggstarten för hallen är planerad till efter sommaren 2015 och beräknas pågå till 2016 och stå klar inför årsskiftet 2016/2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

De risker som i nuläget har identifierats avser främst platsens markförhållanden, både vad gäller bollplanen och platsen för parkeringsplatserna och den nya tillfarten från Lingvägen. Eventuella markföroreningar i projektområdet är också en risk som skulle medföra ökade kostnader och förlängd projekttid. Detta påverkar dock inte exploateringsnämndens ekonomi.

Information till andra förvaltningar

Fastighetskontoret har samrått med stadsledningskontoret och projektarbetet har skett i nära dialog med idrottsförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att den föreslagna skridsko- och bandyhallen skapar möjligheter för fler barn och ungdomar i Stockholmsområdet att ägna sig åt bandy och skridskoåkning, liksom att tillgodose en regional lösning på behovet av en bandyhall. Kontoret ser också positivt på att den nya hallen kommer att frigöra tider för ishockey i ishallar som idag används av bandyverksamheten och konståkning.

Slut