

Tyresö kommun

2014-04-28

1 (S)

Hanna Fürstenberg Danielson
Planarkitekt

Diarienummer
2013KSM1221.214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om samråd för Tyresövallen

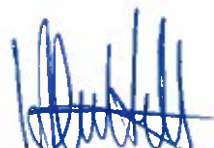
Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott godkänner samrådshandlingarna för ny detaljplan för Tyresövallen och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på samråd med planförslaget.



Ake Skoglund

Samhällsbyggnadschef



Helen Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Tyresövallen. Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en ny ishall, ett parkeringshus och skapa en välkomnande entré till området samt att tillåta de läktare m.m. som idag står på s.k. prickmark.

Beskrivning av ärendet

Hösten 2012 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga Norra Tyresö Centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera ca 950 nya bostäder. Förslaget innebär att den befintliga ishallen, som ligger i området, rivs och ersätts med ett bostadskvarter.

Enligt kvalitetsprogrammets tidplan för utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum skulle ishallen behöva rivas år 2016. Det innebär att en ny ishall måste börja uppföras senast under 2015.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med representanter från fastighet, fritid och föreningslivet utrett var en ny ishall lämpligast placeras och kommit fram till att det bästa läget är i anslutning Tyresövallen, strax norr om fotbollsplanerna.

Det aktuella planområdet ligger inom fastigheterna Forellen 15, forellen 18 och Bollmora 1:94. Kommunen äger marken. Området är i dagsläget planlagt för park och idrottsändamål, men den största delen av marken är belagd med byggnadsförbud (s.k. prickmark). En ny plan behöver därför upprättas.

Planförslaget gör det även möjligt att behålla de läktare, förråd m.m. som står på prickmarken och som behövs i anslutning till fotbollsplanerna. Idag är dessa uppförda med tillfälliga bygglov vilka inte kan förlängas ytterligare utan ny plan.

I samband med att Norra Tyresö Centrum byggs ut och den nya ishallen uppförs, kommer det bli ett ökat behov av parkeringsplatser i området. Därför möjliggör planen även att ett nytt parkeringshus uppförs där simhallen idag har markparkering.

Samrådsförslaget är förhållandevis öppet, för att kunna ta in nödvändiga synpunkter från berörda. Till granskningskedet kommer förslaget vara mer detaljerat.

Till granskningskedet ska även ett speciellt kvalitetsprogram tas fram som bland annat behandlar utformningen av ishallen och parkeringshuset samt hur ett nytt välkomnande entréområde kan skapas till hela anläggningen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms heller inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Området innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde i någon större utsträckning. Planförslaget bedöms heller inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Då ovanstående förslag beräknas bli dyrare än den budget som avsatts för ny ishall inom centrumutvecklingen har fastighetsförvaltningen tagit fram kostnader för tre alternativa utföranden: En arkitektritad hall inom Tyresövallen, en mer kompakt hall inom Tyresövallen, och en s.k. standardhall i Tyresö Strand (se bilaga).

Anläggningskostnaden för en ny i centrumläget skulle bli högre än för en ny hall i Strand, den årliga driftskostnaden skulle dock bli högre för en hall utanför Tyresövallen på grund av uteblivna samordningsvinster.

Fördelen med centrumläget är just de vinster som kan dras av att samordna fotbollens och isporternas resurser, såsom personal, utrymmen, maskiner, värme etc. Andra fördelar med centrumläget är att det är tillgängligt för idrottsutövare och besökare från alla kommundelar att ta sig dit tack vare det centrala och väl kollektivtrafikförsedda läget samt att det är identitetsskapande för centrum.

Fördelen med en arkitektritad hall är att den utgör en välkomnande entré till Tyresö centrum och fördelen med den en mer kompakt hall är att kostnader sparas för pålning av marken (då det finns sättningsproblematik inom planområdet).

Bilaga 1:

Kostnadsbedömningar för olika alternativ till ishallsplacering och utförande

Alternativt delat utförande

Ishall med 6 st. omklädnadsrum grusbädd för ispist byggd på bra mark (ej i centrum) med personalutrymmen mindre café, klubbrum och kansli för 2 föreningar läktare för ca 1000 pers.

Ishall 50 x 70 m = 3500 kvm kostnad 21 600 kr/kvm ger en kostnad på ca 76 milj. kronor

Om ishallen byggs på annan plats så måste även angöringsytor såsom vägar och parkeringsplatser byggas till en bedömd kostnad på ca 10 milj. kronor.

Omklädnadsbyggnad på Tyresövallen med 12 st. omklädnadsrum, kansli lokaler, klubbrum och personallokaler.

Omklädnadsbyggnad 2000 kvm kostnad 25 000 kr/kvm ger en kostnad på ca 50 milj. kronor.

Kylcontainer för utebanan med som ansluts till befintligt rörsystem i uteisbana ca 5 milj. kronor

Varmförråd för maskiner m.m. 300 kvm kostnad 16 000 kr/kvm ger en kostnad på ca 5 milj. kronor

Total kostnad ca 146 milj. kronor.

Till detta kommer ökade driftskostnader för personal med ca 1 milj. kronor per år

Icke utnyttjad "gratisvärme" från ishallen till fotbollsplanen ca 1500 MWh/år till en kostnad på ca 1,3 milj. kronor per år.

Alternativt enligt skisser 2014-05-28

Varmförråd för maskiner m.m. 300 kvm kostnad 16 000 kr/kvm som ger en kostnad på ca 5 milj. kronor som skall läggas till kostnaden för ishallen i nedan angivna förslag alternativ 1.

Alternativ 1: Ishall utan sedumtak men med betongplatta placerad mellan A-planen och vägen

Kostnad ishall ca 186 milj. kronor med maskinförråd blir kostnaden ca 191 milj. kronor

Ishall med sedumtak men med betongplatta placerad mellan A-planen och vägen

Kostnad ishall ca 198 milj. kronor med maskinförråd blir kostnaden ca 203 milj. kronor.

(Varav kostnad för pålning med ett beräknat påldjup på 20 m till fast berg 5200 kr/kvm byggnadsarea = 28,9 milj. kronor)

Alternativ 2: Ishallen byggs mer kompakt så att hela hallen blir i två våningsplan (typ som en låda) minskas grundläggningsytan och vi får även in varmförrådet i ishallsbyggnaden.

Ishall utan sedumtak men med betongplatta placerad mellan A-planen och vägen

Kostnad ishall ca 161 milj. kronor.

Ishall med sedumtak men med betongplatta placerad mellan A-planen och vägen

Kostnad ishall ca 173 milj. Kronor

(Varav kostnad för pålning = 23,7 milj. kronor)

Kalkylerna är sammansatta av Björn Hellqvist, Fastighetsenheten, med underlag från Ebabs kalkylavdelning.