

Datum
2010-06-15

§ 109

Utredning angående lokalisering av publik idrottshall

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

- Rapporten noteras

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnadskontoret har av kommunstyrelsen fått i uppdrag att utreda förutsättningar samt effekter rörande en eventuell utbyggnad av en publik idrottshall vid någon av följande tre platser, Tyresö rackethall, Bollmorahallen samt vid simhallsområdet.

Utredning angående lokalisering av publik idrottshall

Stadsbyggnadskontoret har av kommunstyrelsen fått i uppdrag att utreda förutsättningar samt effekter rörande en eventuell utbyggnad av en publik idrottshall vid någon av följande tre platser: Tyresö Rackethall, Bollmorahallen samt vid simhallsområdet. Utredningen bygger delvis vidare på tidigare arbeten och skisser för de tre lokaliseringarna men analyserar även alternativ markanvändning samt följd effekter av de olika alternativen. Hur det långsiktiga behovet ser ut och hur en ny hall påverkar befintliga anläggningar belyses inte.

Förutsättningarna för en ny idrottshall är att den ska rymma fullstora mått och ha en publikkapacitet för ca 1000 sittplatser samt även i övrigt uppfylla de krav som ställs från framförallt handboll- och innebandyförbund för att bedriva elitidrott.

En viktig parameter i bedömningen av lämplig plats är hur många parkeringsplatser som kommer att krävas. Parkeringsnormen för idrottshallen vid normalbeläggning uppskattas till 0,4 bilplatser per besökare (vilket är i linje med vad exempelvis Malmö stad använder). Normalbeläggning uppskattas till ca 400 besökare. Detta ger ett parkeringsbehov om ca 160 platser. Det är inte realistiskt att ha samma beräkningsgrund och beredskap för de mer sällan förekommande evenemangen med fler besökare. Resterande 600 platser beräknas därför till 0,2 bilplatser per besökare vilket ger ett behov om ytterligare ca 120 platser. Detta ger ett sammanlagt parkeringsbehov på ca 300 platser. Vid större arrangemang behöver sannolikt även andra parkeringsmöjligheter i centrumnära lägen nyttjas, vilket framför allt är möjligt för alternativen vid simhallsområdet och Bollmorahallen. Det goda kollektivtrafikläget för samtliga tre alternativ medför också att kommunen, särskilt vid mer publikdragande arrangemang, kan hänvisa till SL:s busstrafik.

Uppskattningen av byggkostnader härrör från tidigare utredning daterad 2009-09-28. De bifogade volymstudierna på de tre alternativen illustrerar även de skisser från denna utredning.

Inledningsvis beskrivs de tre olika alternativen var för sig utifrån de viktigaste kriterierna för en lyckad placering. Därefter följer sedan en sammanfattning utifrån dessa förutsättningar och påverkande faktorer i övrigt.

Tyresö Rackethall

Fastighetsägare: Tyresö Kommun(Bollmora 2:1)

Avtal/rättigheter: Området är utarrenderad till TRAB(Tyresö Rackethall AB) fram till och med 2031. Nuvarande rackethall är uppförd och ägs av TRAB. Hur avtalsfrågan ska hanteras återstår att se, en möjlighet är att kommunen går in som delägare i TRAB.

Detaljplan: Stöd för utbyggnad av idrottshall finns i gällande detaljplan som vann laga kraft 2006. Kvarvarande outnyttjad byggrätt är en ca 90 meter lång yta som i sitt bredaste läge är 40m och i det smalaste 25 m.(se bilaga 2 A) Ytan går troligtvis att utöka något om detaljplanen ändras. Tyresövägen och en eventuell utbyggnad av denna gör dock att en sådan möjlig utökning är begränsad.

Parkering/Trafik: Nuvarande Parkeringsytor är otillräckliga för att klara fler besökande. Mark finns reserverad för parkeringsändamål(20-30st)sydväst om Siklöjevägen. Troligtvis kan även befintliga parkeringsytor utökas direkt söder om rackethallen. Utöver dessa behövs även parkering under utbyggnadsdelen. Detta kan innebära vissa problem då det endast är ca 5 meter till fastighetsgräns mot HSB:s bostadsområde.

Hallen nås via Bollmoravägen-Siklöjevägen eller Tyresövägen-Siklöjevägen. Siklöjevägen är av lokalgatestandard med HSB:s nybyggda bostäder nära intill vilket kan innebära problem i form av störd boendemiljö samt köbildning. Kollektivtrafikläget är bra med närliggande hållplatser på såväl Bollmoravägen som Tyresövägen.

Tidsaspekt: Samverkan och ekonomi med TRAB måste lösas. Nuvarande rackethall måste byggas om och den nya delen uppföras. Då planstöd finns för dessa åtgärder är det främst byggtiden det handlar om. Uppskattad tid till tidigaste färdigställande 1,5-2 år.

Synergieffekter: Service- och omklädnadsutrymmen kan delvis samnyttjas med befintliga lokaler. Befintliga omklädnadsrum är dock för små och för få för att klara dubbelutnyttjande. Möjlighet finns emellertid att tillskapa nya omklädnadsrum i utbyggnadsdelen. Även parkering kan till viss del samnyttjas men fler platser krävs. Synergieffekter med andra kommunala inrättningar saknas.

Alternativ markanvändning/påverkan på andra möjligheter: Området har, så länge rackethallen finns kvar, inga andra realistiska alternativa användningsområden än någon typ av idrottsändamål. Möjligheten att omlokalisera ishallen från centrum till detta läge har undersökts men är med största sannolikhet inte möjlig på grund av det begränsade utrymmet.

Kostnad: De skisser som hittills är framtagna för detta alternativ är mycket schematiska och parkeringsfrågan är inte belyst. Arenan kan enligt befintliga skisser ta ca 670 åskådare men utrymme finns troligtvis för att inrymma fler. För en hall med plats för ca 670 åskådare och utan parkeringsgarage i detta läge uppskattas kostnaden till mellan 40-60 miljoner kronor. Om kommunen väljer att mer noggrant överväga detta alternativ behöver kompletterande kostnadskalkyler tas fram som inbegriper parkeringslösning samt utökad antal åskådarplatser.

Övrigt: Kommunen får inte själv rådighet över hallen utan måste samverka med TRAB vad gäller såväl byggnation som drift.

Bollmorahallen

Fastighetsägare: Fastigheten Forellen 4 där nuvarande hall är belägen ägs av kommunen dock kräver en utbyggnad i enlighet med tidigare redovisade skisser även att delar av fastigheten Forellen 17, ägd av Unibail-Rodamco, tas i anspråk. Denna mark används i dag till lastzon samt parkering och representerar således ett stort värde.

Avtal/rättigheter: Fjärrvärmeledning med ledningsrätt ligger i det tänkta utbyggnadsområdet. Rättigheten medger inte överbyggnad men det problemet går med största sannolikhet att lösa om kommunen står för merkostnaden.

Detaljplan: Den tänkta hallen sträcker sig över två gällande detaljplaner, Tyresö centrum, norra (Bilaga 3 A) samt Bollmora centrum (Bilaga 3 B), som ej medger utbyggnad av befintlig idrottshall.

Parkering/Trafik: Tidigare utredning redovisar inte parkeringslösning i detalj. Kräver troligtvis att parkering anordnas i däck under byggnaden. Alternativt, i konkurrens med annan användning, kan nuvarande grusplan bredvid Bollmoravallen nyttjas. Att täcka parkeringsbehovet på Unibail-Rodamcos parkeringsytor är inte realistiskt, särskilt inte som utbyggnaden innebär att befintliga parkeringsplatser för centrum minskar. Ur trafiksynpunkt ligger området strategiskt till och nås lätt via huvudvägnätet av såväl bil- som kollektivtrafik.

Tidsaspekt: Ny detaljplan som stöder utbyggnaden behöver tas fram. Lösning med Unibail-Rodamco krävs. Uppskattad tid för tidigaste färdigställande 4-5 år. Uppskattningen bygger på att en förhandlingslösning kan hittas med Unibail-Rodamco och deras intressen vilket inte kan garanteras.

Synergieffekter: Inga direkta synergieffekter med övriga kommunala inrättningar uppstår.

Alternativ markanvändning/påverkan på omgivning: Med sitt direkta centrumläge är detta förslag det där marken har flest alternativa användningsområden. Den alternativa markanvändning bör inte enbart ses utifrån vad den ianspråktaga ytan i sig hade kunnat nyttjas för utan även hur den påverkar omgivningen och övrig centrumutveckling. Bollmorahallen ligger i direkt anslutning till såväl centrumanläggningen som nuvarande Forellskolan. Skolområdet ägs av kommunen och representerar ett stort värde i och med sitt centrala läge. Ytan som inklusive nuvarande Bollmorahallen är ca 13 000 kvm finns inte med i den etappindelning för centrumutveckling (Bilaga 3 D) som gjordes i samband med översiktsplanen. Om skolverksamheten på sikt upphör är marken attraktiv exempelvis för ett nytt kulturhus, eventuellt nytt kommunhus med mera. Det största monetära invärdet för kommunen finns dock tveklöst i att planlägga och sedan sälja marken för bostadsbebyggelse.

Nedan följer en beräkning av markens värde om den planläggs för bostäder. Här förutsätts att parkering anordnas under mark. Beroende på hur ytan nyttjas i övrigt, hur högt och tätt en exploator får bygga, varierar intäkten. En rimlig bedömning är att en exploatering innebär 150-300 nya bostäder. Detta ger ett spann på bruttoarean(BTA) mellan 15 000 och 30 000(Boarea i snitt 80kvm per lgh). Bruttoarean är det mått man vanligtvis prissätter efter när byggrätter säljs. Baserat på tidigare försäljningar både i Tyresö(Maria Sofias väg 3000 kr/BTA) och andra Sockholmskommuner(ex Täby centrum 8 500 kr/BTA) uppskattas värdet på bostäder i Tyresö centrum till 3500-4500 kr/BTA.

Med en exploateringsgrad om ca 150 lägenheter(15 000 BTA) ger detta följande värdespann:

$$15\ 000 * 3\ 500 = 52,5 \text{ miljoner}$$

$$15\ 000 * 4\ 500 = 67,5 \text{ miljoner}$$

Med en exploateringsgrad om ca 300 lägenheter(30 000 BTA) ger detta följande värdespann:

$$30\ 000 * 3\ 500 = 105 \text{ miljoner}$$

$$30\ 000 * 4\ 500 = 135 \text{ miljoner}$$

En ny hall enligt de skisser som presenterats upptar ca 2000 kvm och har direkt påverkan på ytterligare ca 2000 kvm. Det är ca 30% av den totala ytan för Forellområdet och kan grovt sett sägas påverka 30% av värdet vilket innebär följande för de olika alternativen:

$$0,30 * 52,5 \approx 16 \text{ miljoner}$$

$$0,30 * 67,5 \approx 20 \text{ miljoner}$$

$$0,30 * 105 \approx 32 \text{ miljoner}$$

$$0,30 * 135 \approx 41 \text{ miljoner}$$

Även exempelvis ett kulturhus eller ett nytt kommunhus inverkar på liknande sätt på den yta som går bort för bostäder. Däremot är det lättare att integrera bostäder med ett kulturhus än med en idrottshall. För alla dessa olika användningssätt spelar även alternativkostnaden för en annan lokalisering in. Om kommunen inte äger någon annan lämplig markyta är denna alternativkostnad vad det kostar att förvärva en sådan yta.

Alternativet att bygga ihop en ny hall med Forellskolans biograf påverkar utvecklingen i centrum negativt. Det skapar en barriär mitt i området som försvårar all rörelse och genomströmning i nord-sydlig riktning. En sådan avskärmning innebär en sänkt attraktivitet för all bebyggelse norr om denna byggnation.

Kostnad: Investeringskostnaderna för ombyggnaden av Bollmorahallen uppskattas till 80 miljoner kronor. Ytterligare 20 miljoner kronor uppskattas idrottshallens parkeringslösning kosta. En sammankoppling med biografbyggnaden i Forellen uppskattas till 20 miljoner kronor.

Om det över huvudtaget är möjligt att förvärva Unibail-Rodamcos mark kommer även det att innebära en kostnad. Denna kostnad uppskattas till 5-10 miljoner kronor.

Uppskattad sammanlagd kostnad ca 105-130 miljoner kronor.

Övrigt: Ej klarlagt om alternativet är genomförbart då det kräver förhandlingar med Unibail-Rodamco för att få tillgång till mark som är mycket värdefull för företaget.

Simhallsområdet

Fastighetsägare: Fastigheten Forellen 15 där en eventuell utbyggnad skulle kunna ske ägs av kommunen.

Avtal/rättigheter: Inga kända avtal eller rättigheter som kan påverka utbyggnaden finns i området.

Detaljplan: Gällande detaljplan, simhall och evenemangshall(Bilaga 4 A) medger utbyggnad.

Parkering/Trafik: Området ligger bra till ur kommunikationssynpunkt för såväl bil- som kollektivtrafik. När nuvarande simhall rivs kommer ytan istället att användas för parkering till den nya simhallen. Ett parkeringsgarage på den ytan skulle även kunna försörja idrottshallens parkeringsbehov. Det innebär att en ny idrottshall i detta läge måste däcka över dessa parkeringar. För simhallsområdet bör ett större grepp tas för att tillskapa en samlad parkeringslösning samt maximala samverkans effekter i övrigt.

Tidsaspekt: Beroende på lösning och helhetsgrepp rörande lokalisering och parkering kan tiden för tidigaste färdigställande variera kraftigt. Trolig uppskattning är 4-5 år.

Synergieffekter: Varierar beroende på val av lösning men goda möjligheter för positiva samverkans effekter finns med såväl fotboll samt simhall.

Alternativ markanvändning/påverkan på omgivning: Området är centrumnära utan att vara i direkt anslutning till själva centrumkärnan. Nuvarande markanvändning i området är helt idrottspräglad. Så länge ishallen finns kvar i befintligt läge är bedömningen att ytan inte är attraktiv för bostäder. Översiktsplanens inriktning för centrumförnyelse(Bilaga 4 C) anger att ishallen på sikt rivs och att det på platsen istället byggs bostäder. Med ett sådant scenario kan även denna yta vara aktuell för bostadsbyggande då området på ett bättre sätt kan knytas samman med centrum och övrig bostadsbebyggelse.

Området har troligtvis ett lägre värde för bostäder än det mer centrumnära Forellområdet. Buller från Tyresövägen inverkar även det negativt på värdet. Närheten till såväl simhall som fotbollsplaner kan ses både som positivt och negativt men gör att läget känns något intrångt.

Den aktuella ytan är, inklusive nuvarande simhall samt träningsplan ca 9 000 kvm. Att kunna nyttja hela denna yta kräver att den nya simhallens parkeringar(som ska ligga där nuvarande simhall är belägen) antingen däckas över eller på sikt flyttas.

Antal lägenheter som kan rymmas inom området på dessa grunder ligger i spannet 100 -200st (10000-20000BTA).

Värdet uppskattas till mellan 2 500-3 500 kr/BTA.

En exploateringsgrad om 100 lägenheter(10 000 BTA) ger följande värdespann:

$10\ 000 * 2\ 500 = 25$ miljoner

$10\ 000 * 3\ 500 = 35$ miljoner

En exploateringsgrad om 200 lägenheter(20 000 BTA) ger följande värdespann:

$20\ 000 * 2\ 500 = 50$ miljoner

$20\ 000 * 3\ 500 = 70$ miljoner

Kostnad: Investeringskostnaden för att enbart nyttja nuvarande simhallsområde uppskattas till 120-150 miljoner kronor. Investeringskostnaden för alternativet att även nyttja befintlig träningsplan uppskattas till 130-160 miljoner kronor varav kostnad för flytt av träningsplan uppskattas till 8 miljoner kronor.

Övrigt: En optimal placering och helhetslösning kräver att befintlig träningsplan för fotbollen flyttas. Detta innebär att en ny plats måste hittas för att fylla befintligt behov.

Sammanfattning

De tre alternativen har alla sina respektive för- och nackdelar. Rackethallen ger, som det ser ut i dagsläget, den billigaste och snabbaste lösningen och kolliderar inte heller med någon annan attraktiv markanvändning. Kostnadsuppskattningen behöver, som nämnts tidigare, kompletteras med parkeringslösning samt utökad antal åskådarplatser om alternativet är aktuellt. Även med dessa kostnader inkluderade är med största sannolikhet detta alternativ billigast. Lösningen innebär emellertid andra nackdelar vad gäller trafik, utformning samt det faktum att området är utarrenderat till Tyresö Rackethall AB fram till och med 2031.

Bollmorahallen ligger mycket centralt och är således lätt att nå, dock äger Unibail-Rodamco delar av det aktuella området vilket medför svårigheter och kostnader. En utbyggnad kan även försvåra centrumutvecklingen med höga alternativa markanvändningsvärden. Gällande detaljplan medger inte en utbyggnad.

En lokalisering till simhallsområdet medför synergieffekter med övriga anläggningar och är bra ur trafiksynpunkt. Området är centralt men en byggnation försvårar inte övrig centrumutveckling.

Ur ett kostnadsperspektiv är alltså Rackethallsalternativet mest fördelaktigt, resultatet blir dock som påpekats tidigare ett annat. Vad det gäller kostnadsbilden mellan de två övriga alternativen är förhållandet mer osäkert. De redovisade byggkostnaderna är hämtade från tidigare utredning och bör utredas mer noggrant för att ge en klarare bild. Bollmorahallen behöver med största sannolikhet byggas om till så stor del att inga fördelar kvarstår jämfört med en nybyggnation. Parkeringslösningen blir dyr och problematisk om man inte helt förlitar sig på nuvarande grusplan för fotboll.

En utbyggnad i simhallsområdet innebär, till skillnad från de två övriga alternativen, en total nybyggnation. Detta kan givetvis innebära en merkostnad jämfört med att bygga vidare på en befintlig konstruktion men kan också innebära en fördel om den befintliga konstruktionen inte går att anpassa utan måste rivas och omstruktureras med merkostnader som följd. En nybyggnation innebär även att kommunen, utifrån krav och kostnadsbild, friare kan välja såväl utformnings- som konstruktionslösning.

Stadsbyggnadskontoret förordar att en eventuell byggnation av en publik idrottshall bör ske i simhallsområdet. Gällande detaljplan stöder en utbyggnad och kommunen äger och har full rådighet över marken. Läget är centralt, lätt att hitta, och med bra kommunikationer utan att för den skull försvåra möjligheterna för övrig centrumutveckling. Området har redan idag en stark idrottsprägel och erbjuder goda möjligheter till synergieffekter samt praktiska och kostnadsbesparande helhetslösningar.

Elisabeth Argus
Stadsbyggnadschef

Anders Lind
Mark- och exploateringschef

Bilagor

Bilaga 1, Översiktlig karta

Bilagor Rackethallen:

2 A, Detaljplan kv Pigghajen och Gäddan

2 B, Illustrationsskisser

Bilagor Bollmorahallen:

3 A, Detaljplan Tyresö centrum, norra

3 B, Detaljplan Bollmora centrum

3 C, Illustrationsskisser

3 D, Översiktsplan centrumutveckling

Bilagor simhallsområdet

4 A, Detaljplan simhall och evenemangshall

4 B, Illustrationsskisser

4 C, Översiktsplan centrumutveckling