

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66

Till
Exploateringsnämnden
2019-02-14

Tidig markreservation för idrotts- ändamål, tennishall, inom del av fastigheten Södermalm 5:2 på Södermalm, till Hellas Tennis AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation under ett år till Hellas Tennis AB för utredande av förutsättningar för en tennishall inom del av fastigheten Södermalm 5:2, Södermalm, och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna och återkomma med förslag till markanvisning.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castvall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 66
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
christina.winberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Hellas Tennis AB, ägt av Hellas Tennisklubb, har sökt markanvisning för att bygga en permanent tennishall inom fastigheten Södermalm 5:2 inom Södermalm. Tennisklubben har sedan 1960-talet haft verksamhet med tennisbanor och under vinterhalvåret tennistält nära Årstaviken, väster om Eriksdalsbadet. Enligt gällande detaljplan är godkänd användning idrottsändamål. Bygglov finns för kanslibyggnad och omklädningsrum. För tennisbanorna anger planen mark som inte får bebyggas och byggrätt saknas. Tennisklubben har under många år haft tidsbegränsat säsongsbygglov för tennistälten vilket inte kan förlängas ytterligare. Målet för tennisklubben är att finnas kvar på platsen och kunna tillskapa en byggrätt för att uppföra en permanent tennishall om ca 3200 m² BTA med fyra banor, omklädningsrum, café och gym.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Kontoret önskar att exploateringsnämnden hos stadsbyggnadsnämnden begär att en planprocess inleds snarast möjligt. Närmare innehåll och utformning får prövas i denna planprocess.

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

Då Hellas Tennis AB, nedan kallat Bolaget, i nuläget inte fullt ut bedöms ha de finansiella förutsättningarna för att genomföra projektet föreslås istället att en tidig markreservation görs under en tid av ett år. Ett avtal om markreservationen ska tecknas mellan Staden och Bolaget. Markreservationen innebär att Bolaget får möjlighet att tillsammans med staden utreda förutsättningar för att inom ett år kunna teckna ett markanvisningsavtal enligt stadens markansvisningspolicy, vilket ska godkännas av exploateringsnämnden.

Genomförandetid för projektet bedöms till minst 3 år från planstart till färdigställande av hallen.

Den totala investeringsutgiften för ett kommande projekt bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på

delegation inom kontoret, dvs. understiga 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bakgrund

Hellas Tennisklubb har sökt markanvisning för uppförande av en permanent tennishall inom del av Södermalm 5:2 inom Södermalm med fyra tennisbanor och tillhörande lokaler. 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 redan 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 och sattes upp igen i början av hösten. Det finns tre fullstora tennisbanor och en mindre bana för träning. Tennistälten är idag i dåligt skick och behöver ersättas med nya.

Ägande och drift av samtliga tillgångar på platsen inklusive klubbhus, banfundament, tält och stängsel ligger sedan 1994 på klubbens helägda bolag Hellas Tennis AB. Bolagets verksamhet 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 Bolaget tennisbanor intill Hellasgården i Nacka där det har en tomträtt på fastigheten Erstavik 6:7.

För aktuellt område gäller idrottsändamål (Y) för intilliggande båtklubben ÅSS uppläggningsområde samt för tennisbanorna enligt detaljplan, Pl 5931A. Byggrätt finns i detaljplanen för en mindre byggnad för administration och omklädning men saknas för tennistälten. Klubben 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 behöver en permanent byggrätt för tennishall tillskapas på platsen, vilket kräver ändring av gällande detaljplan.

Enligt vision för Söderstaden 2030 och det f n vilande planprogrammet för Södra Skanstull ska området utgöra en idrottsnod med befintliga och tillkommande idrottsverksamheter.

Platsen ingår i programområdet för Södra Skanstull som för närvarande vilar i avvaktan på beslut i frågan om det industrispår som löper genom området ska behållas eller inte. I programmet föreslås att Hellas tennisbanor bevaras och att en permanent tennishall får uppföras inom det område som tennisklubben nyttjar i dagsläget. Det är bland annat en fråga om trygghet att ha en verksamhet som pågår på dag- och kvällstid på den lite undanskymda platsen vid ÅSS båtuppläggning.

Platsen ligger inom strandskyddsbestämmelse då avståndet till Årstaviken understiger 100 meter. Ansökan om markanvisning har tidigare gjorts i området för bostadsändamål men enligt programförslaget föreslås området fortsatt användas för park och idrottsändamål.

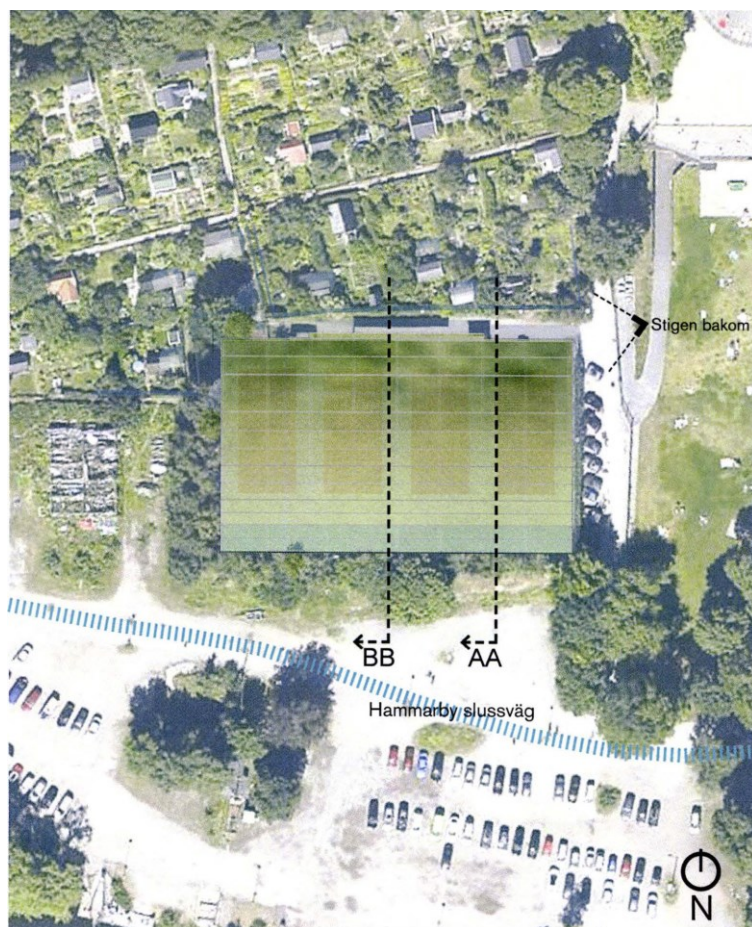
Genomförandetid för projektet bedöms till minst 3 år från planstart till färdigställande av hallen med detaljplanearbete i ca 1,5 år, projektering och bygglovsförfarande ca 0,5-1 år och byggentreprenad ca 1 år.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen till exploateringsnämnden i ärendet.

Tidig markreservation

Bolagets förslag enligt markanvisningsansökan innehåller nybyggnation av tennishall för Hellas Tennisklubb. Hallen avses inrymma 4 tennisbanor samt omklädningsrum, kansli gym och café/restaurang. Preliminär yta är 3200 kvm BTA.



Figur 2. Ortofoto med förslag till ny tennishall vid Skanstull.

Kontoret har beställt en byggherretredning inför en eventuell markanvisning. Med utgångspunkt från denna bedömer kontoret att Hellas Tennis AB i dagsläget inte har tillräckliga ekonomiska förutsättningar att genomföra nybyggnaden och föreslår därför att exploateringsnämnden istället för markanvisning beslutar att ge Hellas Tennis AB en tidig markreservation under ett år.

En tidig markreservation skiljer sig från markanvisning enligt stadens markanvisningspolicy genom att ekonomiska ersättningar

inte är specificerade och att reservationstiden är kortare. Markreservationen gäller under ett år från nämndens beslut och målet är att inom den tiden teckna ett markanvisningsavtal.

Kontoret tecknar avtal om tidig markreservation med Bolaget enligt detta utlåtande. Ytan för den nya fastigheten avses huvudsakligen ha samma omfattning som befintlig anläggning eller ca 3200 kvm BTA.

Planbeställning

För att tennisverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas på platsen krävs att en ny detaljplan tas fram som anger byggrätt för en permanent hall. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden beslutar att en ändring av detaljplanen begärs av stadsbyggnadsnämnden och att förslaget prövas i ett planarbete snarast möjligt. Mer detaljerat innehåll i och utformning av projektet får prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i ett kommande projekt bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter väntas uppstå för staden eftersom nödvändig infrastruktur finns i området och eftersom det är fråga om en privat finansiering. Stadens utgifter bedöms i första hand vara administrativa samt kostnader för fastighetsbildning mm. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms öka marginellt.

Bolaget ska stå för detaljplanekostnader och utredningar under planskedet. Detta regleras i avtalet om tidig markreservation. Bolaget står vidare för övriga kostnader som hör till byggnationen av tennishallen.

Kontoret bedömer att en exploatering ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, 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.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är eventuell påverkan på strandskyddet samt på spridningskorridorer för fåglar och insekter.

Marksaneringsåtgärder bedöms i första hand inte krävas i projektet. Provtagning i den intilliggande marken där båtuppläggning för båtklubben ÅSS har funnits under många år har visat att det finns ytliga markföroreningar. Om marksanering ändå blir nödvändig ska kontoret göra en tidig bedömning av risk och strategi för upphandling av dessa åtgärder.

I kommande detaljplanearbete bör säkerställas att den nya byggnaden inte medför betydande påverkan på riksintresset Eriksdals koloniområde.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönyta ska inte behöva ianspråkta då det aktuella området är utlagt för idrottsändamål enligt detaljplan.

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 handboken Stockholm - en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att 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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Nytt beslutstillfälle för nämnden infaller när kontoret bedömer att ett ärende kan tas upp för beslut om markanvisning för föreslaget ändamål, preliminärt under kvartal 1 2020.

Kontoret bedömer att ett planarbete som inleds under första halvåret 2019 pågår i cirka 1,5 år eller t o m hösten 2020.

Därefter följer projektering och bygglovförfarande under ca 0,5-1 år och byggentreprenad under ca 1 år.

Risker och osäkerheter

Markreservationen syftar till att minska riskerna i projektet Hellas Tennis, så att den nya tennishallen ska kunna 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.

Aktuell plats för nybyggnad ligger inom 100 m från Årstaviken, inom strandskyddsområde. Preliminärt har dock en bedömning gjorts inom stadsbyggnadskontoret att byggrätt bör kunna medges om nybyggnadsområdet inte utökas utanför befintlig arrendeyta.

Risk finns för osäkra grundförhållanden och markföroreningar som kan medföra viss försening och fördyring av projektet.

Kommunikation

Kontoret har under programarbetet fört diskussioner om en eventuell nybyggnad av en tennishall med bland annat stadsbyggnadskontoret, Södermalms stadsdelsförvaltning och idrottsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att den tidiga markreservationen ger Bolaget möjlighet att under ett år utreda möjligheterna att erhålla nödvändiga lån och bidrag för att få den finansiella stabilitet som krävs för att kunna genomföra projektet i enlighet med stadens markanvisningspolicy och med intentionerna i programmet för Södra Skanstull och visionen för Söderstaden.

Slut