

Handläggare
Exploateringskontoret
Christopher Pleym
Projektutveckling Söderort
Telefon: 08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09
Fastighetsnämnden
2022-06-14

Fastighetskontoret
Martin Svensson
Fastighetsavdelningen
Kundförvaltarenheten 2
Telefon: 08- 508 270 79

Markanvisning för golfanläggning och godkännande av arrendeavtal inom fastigheten Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till Årsta Golf AB

Förslag till beslut

Exploateringskontorets förslag till beslut:

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för golfanläggning inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Årsta Golf AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Fastighetskontorets förslag till beslut:

1. Fastighetsnämnden godkänner ett 15-årigt arrendeavtal inom fastigheten Enskede Gård 1:1.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Johan Castwall
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Anders Kindberg
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Sammanfattning

Det här ärendet gäller en ny markanvisning för golfanläggning mellan Bägersta Byväg och Sockenvägen i stadsdelen Enskedefältet. Avsikten är att markanvisningen ska ingå i det pågående planarbetet för projektet Bägersta Byväg där exploateringsnämnden 2021-03-11 fattade ett reviderat inriktningsbeslut.

Årsta Golf AB, nedan kallad Bolaget, har under 2022 inkommit med en ansökan om markanvisning för en golfanläggning innehållande bl.a. utslagsplatser, korthålsbana, klubbhus samt en parkering för besökare. Bolaget har i dag en välbesökt verksamhet på Årstafältet, men behöver flytta därifrån för att ge plats för den pågående stadsutvecklingen där.

Marken för golfanläggningen föreslås upplåtas av fastighetskontoret med arrende. Arrendetiden är bestämd till 15 år och arrendeavgälden är satt till 20 kr/kvm TA (tomtarea) med värdetidpunkt 2022. Byggstarten planeras till 2024/2025.

Yta på marken uppgår till cirka 25 000 kvm.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Marken föreslås planläggas som idrottsmark och fastighetsnämnden ansvarar för att teckna arrendeavtal med Bolaget.

Förslaget innebär att Bolaget kan fortsätta bedriva sin golfverksamhet i området men i mindre skala. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att genomföras utan att försämra nuvarande skyfallsproblematik i området. Övriga viktiga frågor som behöver utredas vidare under planprocessen är bl.a. geoteknik, utformning av säkerhetsnät kring anläggningen och parkering. Mot redovisad bakgrund föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet. Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att teckna arrendeavtal med Bolaget.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2014-06-12 att anvisa ett större område längs med Bägersta Byväg samt sydost om Sockenvägen i stadsdelen Enskedefältet om cirka 320 lägenheter.



Bild 1. Markanvisningsområdet 2014

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 om start-pm för projektet Bägersta Byväg.

Under planprocessen togs flera utredningar fram för att få mer kunskap kring de komplicerade markförhållandena och hur de påverkade möjligheten att bygga inom området. Utredningarna visade att det inte var lämpligt att fortsätta utreda bebyggelsen i de södra delarna av planområdet. Den främsta orsaken var att det inte finns något rimligt sätt att ta hand om de stora vattenmängder som behöver hanteras vid stora skyfall om området bebyggs.

Den norra delen av planområdet visade på bättre markförhållanden och exploateringskontorets bedömning var att planering för ny bebyggelsen kunde fortsätta där.

Exploateringsnämnden beslutade 2021-03-11 att markanvisa den norra delen av projektet Bägersta Byväg till Alm Små AB och Enskede Rackethall. Nämnden tog samtidigt ett reviderat inriktningsbeslut för projektet. I den södra delen av projektet så valde exploateringskontoret att inte förlänga markanvisningsavtalen.



Bild 2) Karta över de ungefärliga områdena som anvisades 2021-03-11

1. Markanvisning till Enskede Rackethall för padelbanor utomhus, upplåts med arrende.

2. Markanvisning till Enskede Rackethall för utökning av befintlig rackethall, tomträtsupplåtelse.

3. Markanvisning till Enskede Rackethall och ALM Småa för bostäder, inom del av Enskede Rackethalls tomträtsfastighet Enskede Gård 1:5 (tennistältet), tomträtsupplåtelse.

4. Markanvisning för bostäder och den nya rackethallen till ALM Småa och Enskede Rackethall, tomträtsupplåtelser.

Bakgrund till markanvisningen

Årsta Golf bedriver idag en välbesökt golfanläggning på Årstafältet med cirka 200 000 aktiva besökare per år. Golfanläggningen behöver flyttas då Årstafältet ska bebyggas med bostäder, förskolor, skolor, verksamheter och en stor anlagd park.

I 2022 år budget fick exploateringsnämnden i uppdrag att ”tillsammans med andra berörda nämnder, planera för och säkerställa en alternativ placering för Årsta Golf, i första hand i nära anslutning till nuvarande placering.”

Årsta Golf har kommit in med en ansökan om markanvisning för en golfanläggning innehållande bl.a.

- Entréområde med övningsytor för chip och puttning,
- Utslagsplatser (driving range) under tak i två plan
- Klubbhus i ett plan med café, verkstad, butik, toaletter, kontor samt serveringsytor ute och inne.
- En maskinverkstad för skötselfordon mm

Området kommer av säkerhetsskäl behöva inhägnas som säkerhet mot sneda utslag. Skyddsneten, som beräknas bli uppemot 30 meter höga, ska säkerställa att intilliggande bebyggelse och vägar skyddas från bollar som slås snett. Nät och stolpar föreslås placeras bakom den befintliga granhäcken med en transparent gestaltning.



Bild 3. Det föreslagna markanvisningsområdet

Bolaget har valts ut genom direktanvisning.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Marken avses upplåtas med arrende av fastighetskontoret. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.



Bild 4. Ortofoto över det föreslagna markanvisningsområdet

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Området används idag som strövområde samt som snöupplagsplats av trafikkontoret.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom exploateringskontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände 2014-06-12 en markanvisning till Besqab, Småa AB och Wallenstam och tog inriktningsbeslut för projektet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för detaljplaneläggning 2016-05-18.

Exploateringskontoret valde att inte förlänga markanvisningsavtalen under 2020 på grund av de dåliga markförhållandena i kombination med skyfallsproblematiken.

Exploateringsnämnden godkände 2021-03-11 en markanvisning till Alm Småa AB och Enskede Rackethall AB och tog ett reviderat inriktningsbeslut för projektet.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en golfanläggning med utslagsplatser under tak i två våningar, korthålsbana, klubbhus, maskinverkstad samt en parkering för besökare.



Bild 5. En tidig skiss på hur golfanläggningen skulle kunna utformas.

Skisserna visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning. Området föreslås utformas för att kunna hantera skyfallsregn.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Exploateringskontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Marken föreslås upplåtas av fastighetskontoret med arrende. Arrendetiden är bestämd till 15 år och arrendeavgälden är satt till 20 kr/kvm TA. Expertrådet kommer behandla ärendet 2022-06-02 (dnr E2022-00681).

Yta på marken uppgår till cirka 25 000 kvm.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom exploateringskontoret.

Marken avses upplåtas med arrende.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Alla utgifter för planens framtagande och genomförande bekostas av Bolaget. Exploateringskontoret och fastighetskontoret står endast för sin egen tid.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Fastighetskontoret får en intäkt vid avtalsstart i form av arrendeavgiften från Bolaget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Arbetsplatser och lokaler

Årsta Golf kommer även fortsatt kunna ha cirka nio anställda.

Miljö

Exploateringskontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är b.la. hanteringen av skyfall vid ett kommande 100 års regn samt eventuella geoteknisk påverkan av markarbetena.

En golfanläggning kan utformas så att det blir en resurs i områdets skyfallshantering

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En del träd föreslås tas ner vid driving rangens utslagsområde med i övrigt kommer grönyterna bevaras. Under planprocessen kommer det utredas om de träden som behöver tas ner kan ersättas inom golfanläggningens område förslagsvis mot Sockenvägen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Agenda 2030

Alla byggnader med tak föreslås förses med sedumtak för att fördröja och därmed minska påverkan av kraftig nederbörd. En eller några dammar föreslås anläggas inom området, vilket skapar bra förutsättningar för biologisk mångfald i form av fågelliv och insekter.

Golfförbundet har en miljöcertifiering (On Course) som Bolaget kommer att tillämpa där det är möjligt. Denna certifiering innefattar bl.a:

- Damm alt dammar, dels som regulator för skyfall, dels som bevattningsvatten
- Sandytor (limpor) läggs i direkt anslutning till anläggningens gränser. Här trivs insekter o mager flora.
- Generellt används begränsat med gödsling, gräsklipp är ett alternativ där det passar.

Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Barnrättsperspektiv

Förslaget innebär att parkytorna, med möjlighet till fria aktiviteter för de intillboende minskar, medan de kommersiella idrottsytorna ökar. Men då Årsta Golfs nuvarande anläggning är

mer än dubbelt så stor som den föreslagna så innebär det att tillgången till öppna parkytor totalt sätt ökar. Åtgärder för att kompensera de förändrade förutsättningarna för barn behöver utredas.

Årsta Golf har flera gånger i veckan besök av skolor och delar årligen ut stipendium till elever i Östbergaskolan.

Idrott

Golf är den näst största idrotten om man ser till antalet registrerade utövare hos Riksidrottsförbundet. Endast fotboll är större.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

På Enskedefältet är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde kvällstid 9 procent. Det är lägre än genomsnittet i staden. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 13 procent.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar runtomkring den föreslagna golfanläggningen. Golfanläggningen är idag öppen 12 timmar om dagen vilket främjar tryggheten för området.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan.

Exploateringskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024/2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden och fastighetsnämnden.

Risker och osäkerheter

Skyfall vid ett 100 års regn

Hanteringen av skyfall kommer på grund av dess komplexitet fortsatt vara en osäkerhetsfaktor som behöver utredas vidare och lösas i planarbetet. En viktig fråga blir dock att utreda möjligheten att förbättra skyfallsproblemtiken genom att använda de stora grönytorna inom golfanläggningen.

Säkerhet

Säkerhetsnäten behöver vara tillräckligt höga för att inga bollar som slås snett ska kunna hamna utanför golfanläggningen. Säkerhetsfrågan kommer vara en avgörande förutsättning för planens genomförbarhet.

Parkering

Parkeringsfrågan kommer vara viktig att bevaka under planprocessen så att antalet platser blir tillräckligt många.

Områdespåverkan

Frågor som buller från verksamheten och belysning behöver utredas vidare under planprocessen för att minimera påverkan på den intilliggande bostadsbebyggelsen.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med miljöförvaltningen, idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta Vantörs stadsdelsnämnd.

Exploateringskontorets och fastighetskontorets sammanfattande analys

Hela Stockholm växer och stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Årsta Golf har idag 200 000 aktiva besökare per år, enligt företaget själv. Med föreslagen markanvisning kan Årsta Golf fortsatt erbjuda stadens invånare en stadsnära golfanläggning. Tillsammans med Enskede Rackethall och Enskede Ridskola kan Årsta Golf stärka Enskedefältets identitet som sportkluster.

Att anlägga en golfanläggning i en tät stadsmiljö kräver höga krav på utformningen av anläggningen och flera frågor såsom buller, skyfall, skyddsnetets utformning och placering samt parkering behöver noggrant utredas vidare i en kommande planprocess.

En viktig fråga att utreda är om det går att nyttja delar av markanvisningsområdet för skyfallshantering för att underlätta för den föreslagna bebyggelsen i Bägersta Byväg och samtidigt förbättra skyfallsproblematiken på Enskedefältet.

Slut