

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; Idrottshallar Ektorpsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela 4,4 miljoner kronor till stadsbyggnadsprojekt Idrottshallar Ektorpsvägen inom Exploateringsenheten Nacka stad enligt tabell nedan.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 14 november 2016 § 287, beviljade ram på 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede avseende exploateringsverksamheten år 2019.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (miljoner kronor)	Område
Idrottshallar Ektorpsvägen	Byggherreprojekt	0	-4,4	-4,4	Övriga projekt
SUMMA		0	-4,4 mkr	-4,4 mkr	

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Arbetet med nytt stadsbyggnadsprojekt Idrottshallar Ektorpsvägen har påbörjats under hösten 2019 med anledning av utökat planområde och ersätter tidigare planprojekt Tennishall vid Ektorpsvägen. Ett omtag i projektet sker för att skapa en möjlighet att omlokalisera befintliga ishallar på Järlahöjden som ett led i den framtida utvecklingen i centrala Nacka. Därmed övergår ansvaret för antagandet av detaljplanen till kommunfullmäktige och budget för fortsatt planarbete söks.

Stadsbyggnadsprojektet Idrottshallar Ektorpsvägen föreslås tilldelas 4,4 miljoner kronor ur den beslutade potten för projekt i tidigt skede, för fortsatt arbete med detaljplanen för tennis- och paddelhall samt två ishallar.

Ärendet

Bakgrund

Arbetet med ett nytt stadsbyggnadsprojekt Idrottshallar Ektorpsvägen har påbörjats under hösten 2019. Projektet ersätter tidigare planprojekt Tennishall vid Ektorpsvägen som planenheten ansvarat för. Projektets tidigare syfte var att ta fram en detaljplan som möjliggjorde anläggande av en tennis- och paddelhall för Saltsjö-Duvnäs tennisklubb tillsammans med markägaren Nacka Mark Exploatering Kommanditbolag. Planförslaget var utställt för granskning under kvartal 4 2017 till och med kvartal 1 2018.

Planprojektet övergår till ett stadsbyggnadsprojekt med anledning av att planområdet föreslås att utökas för ytterligare idrottsverksamhet. Därmed övergår ansvaret för antagande av detaljplanen till kommunfullmäktige och budget för fortsatt planarbete söks. Ett omtag i projektet sker för att möjliggöra en omlokalisering av befintliga ishallar på Järlahöjden, som ett led i den framtida utvecklingen i centrala Nacka. Lokalisering av två nya ishallar intill Ektorpsvägen, norr om väg 222, frigör mark på Järlahöjden och möjliggör en effektivare markanvändning. För Saltsjö-Duvnäs tennisklubb är det av mycket stor vikt att planarbetet fortskrider och slutförs utan ytterligare dröjsmål.

Stadsbyggnadsprojektet Idrottshallar Ektorpsvägen

Det nya stadsbyggnadsprojektets mål är att möjliggöra för idrottsverksamhet väster om Ektorpsvägen och norr om väg 222, se bild 1 nedan. Utöver en tennis- och paddelhall prövas möjligheten att etablera två nya ishallar inom planområdet. Dessa ska kunna tillgodose det idrottsintresse och framtida behov som finns runt om i kommunen och som idag tillgodoses genom de två ishallarna som finns vid Nacka sportcentrum på Järlahöjden. En samlokalisering av idrottsanläggningarna vid Ektorpsvägen medför att mark på Järlahöjden frigörs och kan få annan markanvändning.

En konsekvens av att samlokalisera idrottshallarna är att planområdet behöver utökas mot norr och väster. I och med att planområdet utökas behöver tidigare utredningar som är genomförda under planarbetet med enbart en detaljplan för tennis- och paddelhallen nu kompletteras och planförslaget ställas ut på ny granskning. I detta skede behöver även förslag till avtal tas fram. Dels ett avtalsförslag med nuvarande markägare, Nacka Mark Exploatering Kommanditbolag, som säkerhetsställer markåtkomsten för den tänkta användningen för både tennis- och paddelhall samt ishallar och dels ett förslag till avtal om upplåtelse av mark med Saltsjö-Duvnäs tennisklubb som huvudman.

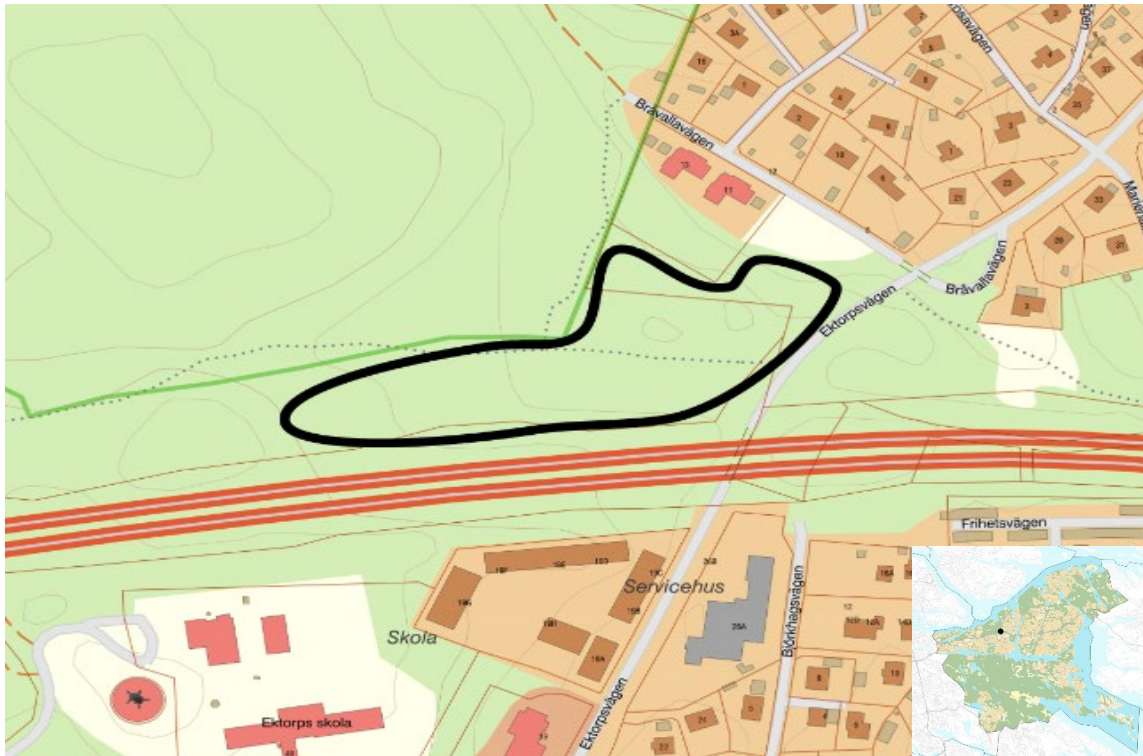


Bild 1: Illustration över det geografiska området för stadsbyggnadsprojektet Idrottsbhallar Ektorpsvägen. Den mindre kartan visar områdets geografiska placering i kommunen.

Huvudmannaskapet för ishallarna är inte fastställt och avses lösas i ett senare skede. Till dess kommer kommunen att agera huvudman i arbetet. Kommunen står därmed för samtliga kostnader kopplat till fortsatt planarbete och kommunens kostnader avseende framtagande av avtalsförslag med nuvarande fastighetsägare Nacka Mark Exploatering Kommanditbolag och Saltsjö-Duvnäs tennisklubb.

För projektet föreslås 4,4 miljoner kronor tilldelas för planarbetet med en tennis- och paddelhall samt två ishallar. Målsättningen är att dessa medel ska räcka för att slutföra arbetet med detaljplanen.

Under planarbetet behöver också en översiktlig beskrivning tas fram hur genomförandet av detaljplanen ska ske. Anläggningarna kommer sannolikt att byggas vid olika tidpunkter. I samband med fastställande av huvudmannaskapet för ishallarna kommer en budget för genomförandeskedet föreslås beviljas av kommunfullmäktige.

Exempel på identifierade risker inom projektet:

- Idrottsanläggningarna byggs i olika skeden och tidplanen för ishallarnas genomförande är beroende av förutsättningar inom stadsbyggnadsprojektet Järlahöjden.

- En ökad exploatering i området med två ishallar kommer sannolikt medföra utökade åtgärder för dagvattenhantering.
- Det utökade planförslaget medför ökat behov av parkeringsplatser vilka kan vara svåra att tillskapa inom befintligt planområde.
- Kommunen tar den ekonomiska risken för fortsatt planarbete.

Tidplan

Beslut om medel för projekt i tidigt skede	December 2019
Detaljplan granskning	Kvartal 1-2 2020
Detaljplan antagande	Kvartal 1 2021

Under den fortsatta planprocessen kommer exploateringsenheten att utreda om ishallarna ska byggas i kommunal regi eller om byggrätten ska överlåtas till en extern part. Byggstart kommer att kunna ske tidigast 2021. En eventuell flytt av ishallarna från Järlahöjden till det nu aktuella området kan ske tidigast 2024.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att det återstår 28,6 miljoner kronor av tidigare beviljad budget för projekt i tidigt skede avseende år 2019 för exploateringsverksamheten.

Konsekvenserna för kommunens investerings- och driftbudget är avhängiga om kommunen kommer att ta på sig ansvaret för att bygga och/eller äga ishallarna eller ej. Sådana konsekvenser kommer att utredas innan förslag om antingen byggande i kommunal regi eller markanvisning till en extern part läggs fram för beslut.

Konsekvenser för barn

Den utökade möjligheten för idrottsverksamhet i kommunen bedöms främja möjligheten till fritidsaktiviteter och god hälsa och medför därmed positiva konsekvenser för barn.

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad