



2015-11-19

Handläggare fastighetskontoret
Stefan Båmstedt
Telefon: 08-508 27 908
stefan.bamstedt@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 754
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-12-15
Idrottsnämnden
2015-12-15

Konsekvenser av exploatering av idrottsmark på Nockebyhovs bollplan

Redovisning

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisningen.
2. Fastighetsnämnden godkänner att en mindre del av idrottsmarken enligt markering på ortofoto på sidan 2, överförs till trafikmark för att möjliggöra föreslagen breddning av Tyska Bottens väg och fastighetsnämnden förutsätter att motsvarande återställningsåtgärder för att behålla bollplanen i ett förskjutet läge bekostas av exploaterings-/vägprojektet.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisningen.
2. Idrottsnämnden godkänner att en mindre del av idrottsmarken enligt markering på ortofoto på sidan 2, överförs till trafikmark för att möjliggöra föreslagen breddning av Tyska Bottens väg och idrottsnämnden förutsätter att motsvarande återställningsåtgärder för att behålla bollplanen i ett förskjutet läge bekostas av exploaterings-/vägprojektet.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har i ett genomförandeärende den 15 oktober 2015 beslutat om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom Nockebyhov 1:1 och 2:22. I delområde B i detta ärende som berör Nockebyhov 1:1 och Nockebyhovs bollplan vid Tyska Bottens väg, ska 43 bostadsrätter uppföras. Samtidigt föreslås en breddning av nämnda väg med gångbanor på båda sidor.

En viss del av den befintliga grusfotbollsplanen på nuvarande Y-mark behöver tas i anspråk och överföras till trafikmark. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kan acceptera detta om ersättningsåtgärder vidtas som, genom viss förskjutning mot öster av planen, återskapar denna inom ramen för exploateringsprojektet enligt gällande ersättningsprinciper. Förslagsvis tas ett program fram av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Det kostnadsberäknade programmet översänds till exploateringskontoret till grund för exploateringsersättningen.

Bakgrund

Ett detaljplaneförslag har tagits fram för att möjliggöra 43 bostadsrättslägenheter vid Tyska Botten i Nockebyhov, S-Dp 2012-18914. Exploateringskontoret och idrottsförvaltningen har haft en dialog om ”bollplanens påverkan och förändring med anledning av detaljplanen och stadsbyggnadskontoret förväntar att en lösning nås före planens antagande”. I stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse, daterad 2 mars 2015, påtalar kontoret att ”planområdet utökas med gatumark i den omfattning som krävs för att Tyska Bottens väg och Ferievägen ska kunna byggas om. Detta innebär bland annat ett intrång på idrottsområdet ”



Bilden visar idrottsmarken med grön inramning samt det område, rött ifyllt markområde, som föreslås omvandlas från idrottsmark till gatumark.

Idrottsförvaltningens synpunkter

Idrottsförvaltningen har i detaljplaneremisserna anfört som svar att idrottsmarken där bollplanen är belägen omfattar cirka 6 300 kvm, varav större delen av ytan utgörs av en grusfotbollsplan. För att klara de reguljära måtten för en 7-spelsplan samt säkerhetszoner, planbelysningsmaster och uppställningsyta för fotbollsmål med mera behöver totalmåtten uppgå till 48 x 85 meter. Förvaltningen förutsätter att samtliga eventuella förändringar som avser markarbeten, nytt stängsel/nät, angöring med mera på och intill idrottsmarken bekostas av exploateringskontoret. Vidare ska samtliga åtgärder och förändringar på idrottsmark enligt nuvarande detaljplan samrådats med idrottsförvaltningen.

Fastighetskontorets synpunkter

I en granskningshandling till den detaljplan för området som enligt tidsplanen beräknas kunna antas senare i höst, föreslås att markanvändningen för delar av Nockbyhov 1:1 ändras från allmän platsmark (park, gata och naturmark) till kvartersmark (bostäder, teknisk anläggning och trafik). Syftet med den nya planen är att uppför 43 nya bostadsrätter i området.

Fastighetsnämnden är sedan 2011 ägare av Nockebyhovs bollplan som delvis berörs av planförslaget. Den befintliga bollplanen med cirka 3 000 kvm spelyta är en grusbelagd 7-spelsplan som hyrs ut till idrottsnämnden. I anslutning till planen ligger ytterligare cirka 1 000 kvm uppställningsyta för mål och annan utrustning i samband med skötsel av planen. Hela Y-området inom vilket bollplanen är belägen uppgår till cirka 6 300 kvm enligt uppmätning på karta.

Fastighetskontoret fanns inte med på sändlistan för det granskningsmaterial som var ute på remiss i våras och har därför inte framfört några synpunkter tidigare. Kontoret har dock tagit del av idrottsförvaltningens remissyttrande. I detta anges att för en 7-spelsplan behövs en yta på 48 x 85 meter (4 080 kvm) inklusive uppställningsyta, säkerhetszoner och yta för planbelysning. I yttrandet förutsätter idrottsförvaltningen liksom också fastighetskontoret att de åtgärder som behöver göras för att återställa bollplanen efter att en del av denna tagits i anspråk för vägbreddning, bekostas av exploaterings-/vägprojektet.

Vägen det handlar om som löper utmed bollplanens västra långsida är Tyska Bottens väg, som breddas och förskjuts österut cirka 2-10 meter enligt granskningshandling. Detta för att inrymma en 2,5 meter bred gångbana på ömse sidor om en 5,9 meter bred körbana, vilket medför en tryggare trafiklösning

Fastighetskontoret har idag inget underlag för att kunna bedöma kostnaden för att återställa funktionen och standarden till ett förskjutet läge av bollplanen. Måttkraven för en 7-spels grusfotbollsplan måste tillgodoses. Kontoret utgår från att ersättning sker till liknande standard som idag och att om idrottsnämnden och fastighetsnämnden vill höja standarden till en konstgräsfotbollsplan eller på annat sätt, får nämnderna själva betala mellanskillnaden inom egen investeringsbudget enligt stadens gällande tillämpningsprinciper. Fastighetskontoret tar i samråd med idrottsförvaltningen som verksamhetsutövare fram ett återställningsprogram. Det kostnadsberäknade programmet översänds till exploateringskontoret för godkännande av vad som inryms i exploateringsersättningen. Samråd om detta har underhand skett med exploateringskontoret.

I ett genomförandärende den 15 oktober 2015 i exploateringsnämnden med rubriken Beslut om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom Nockebyhov 1:1 och 2:22, anges under rubriken *Information till andra förvaltningar* på sidan 12 att en direkt ersättning för ianspråktagen del av bollplanen uppgår till cirka 0,3 mnkr. Om man antar att den ianspråktaga ytan uppgår till cirka 1 000 kvm skulle ersättningen uppgå till 300 kr per kvm, vilket inte torde räcka till de åtgärder som krävs för att återställa funktionen för bollplanen.

Slutsats

Eftersom behovet av breddning av vägen är en konsekvens den nya bostadsbebyggelsen, där syftet är att få en bättre och säkrare tillgänglighet, utgår de båda förvaltningarna från att kostnaden för att återställa bollplanen genom förskjutning åt sidan ska inrymmas i exploateringsprojektet. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen förutsätter att fortsatt samråd med exploateringskontoret kommer att ske under den fortsatta exploateringsprocessen. En kopia av detta tjänsteutlåtande skickas till exploateringskontoret för kännedom.

Bilagor

1. Bilaga 1, plankarta
2. Bilaga 2, förändringar bollplan