

2016-01-11

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
2016-02-02
Idrottsnämnden
2016-02-02

Konsekvenser av exploatering av idrottsmark på Södra Ängby BP

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner rivning av befintligt klubbhus och uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja planeringen avseende en ny klubb- och servicebyggnad i annat läge som kompensation för den rivna byggnaden.
2. Investeringskostnaderna för att kompensera med en ny klubb- och servicebyggnad intill Södra Ängby BP beräknas till cirka 12 mnkr. Ersättning sker enligt stadens regler för ersättningsinvesteringar 1:1, vilket betyder att överskjutande kostnader får finansieras inom ordinarie ram för idrottsinvesteringar.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner rivning av befintligt klubbhus samt att som kompensation för den rivna byggnaden, ge fastighetskontoret i uppdrag att påbörja planeringen för en ny klubb- och servicebyggnad, i annat läge, intill Södra Ängby BP.
2. Investeringskostnaderna för att kompensera med i en ny klubb- och servicebyggnad intill Södra Ängby BP beräknas till cirka 12 mnkr. Ersättning sker enligt stadens regler för ersättningsinvesteringar 1:1, vilket betyder att överskjutande kostnader får finansieras inom ordinarie ram för idrottsinvesteringar.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

I samband med en planerad bostadsbebyggelse vid Södra Ängby BP i Blackeberg, behöver en befintlig service- och klubbhusbyggnad rivas och ersättas med en ny och något större byggnad strax intill. Den ökade storleken med cirka 100 kvm behövs för att tillgodose de krav som skolor, allmänhet med flera ställer. Det gäller omklädningsrum, toaletter, förråd, domarrum och teknikutrymme. Den nya byggnaden uppförs i två plan och uppgår till cirka 300 kvm. Kostnaden uppskattats mycket översiktligt till cirka 12,0 mnkr. Den befintliga byggnaden som tas i anspråk, förutsätts ersättas genom utökad ram enligt stadens principer 1:1 medan överskjutande investering som inte anses utgöra ersättningsinvestering (idrottsdrifts, -förråds- och omklädningsutrymmen) budgeteras inom ordinarie ram för idrottsinvesteringar.

Bakgrund

Södra Ängby BP är beläget längs med Blackebergsvägen i stadsdelen Blackeberg. Bollplanen består av en 11-spelsplan konstgräs, planbelysning, klubb- och servicebyggnad, angöringsväg och upplagsytor samt ett 10-tal parkeringsplatser. Området planeras genomgå en omfattande stadsutveckling och förtätning med i första hand bostäder. I stadsbyggnadskontorets redovisning av program-samråd, daterat 2013-09-23, för aktuellt område planeras för cirka 600 lägenheter i tre etapper. I den första etappen ingår bland annat att riva befintlig klubb- och servicebyggnad på idrottsmark för att ge plats för en ny gata till det nya bostadsområdet.

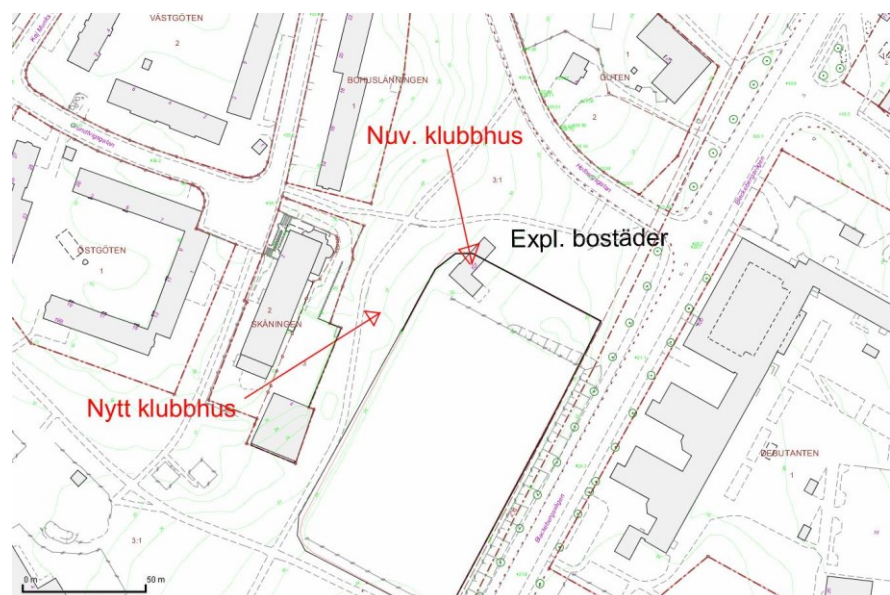


Bild 1 visar läge för befintligt och nytt klubb- och servicebyggnad vid Södra Ängby BP.

För att uppföra en nya klubb- och servicebyggnaden krävs en ny detaljplan. Ett arbete med en ny detaljplan som även inkluderar en byggrätt för ny servicebyggnad, i ett nytt läge, har påbörjats av stadsbyggnadskontoret.

Mål och syfte

Målet med den nya servicebyggnaden är att den lokala föreningen, Bromma FK och övriga föreningar, skolor och allmänhet som använder fotbollsplanen ska ha en fortsatt god service. Samtidigt medger rivningen av den nuvarande klubbhusbyggnaden att nya bostäder kan byggas i området.



Bild 2 visar nytt (osäkert) läge för en ny klubb- och servicebyggnad i suterräng intill ena långsidan av fotbollsplanen.

Åtgärder

Befintlig servicebyggnad vid fotbollsplanen med cirka 200 kvm lokalyta innehåller omklädningsrum, förråd, toaletter, klubbtrymmen med mera behöver rivas för att ge plats för planerad ny gata. Den nya klubb- och servicebyggnaden planeras omfatta sammantaget cirka 300 kvm fördelat med 2 x 45 kvm omklädningsrum för 11-spelslag, 2 x 30 kvm för 7-spelslag, 15 kvm domarrum, 10 kvm teknik och 20 kvm förråd i suterräng. Vidare ett övre plan med klubbtrymme, enklare servering och allmänhetens toaletter om cirka 100 kvm.

Byggnaden föreslås bli uppförd som en enklare byggnad med trästomme. Omklädningsrum med våtutrymmen ska ha idrottsstandard beträffande ytskikt och funktioner. Fortsatt behov finns av ett 10-tal parkeringsplatser för bollplanens besökare. Den befintliga byggnaden består till ungefär lika delar av en lokal som staden äger och en som idrottsföreningen Bromma FK äger. Motvarande föreningsyta kommer att utföras i den nya byggnaden. Dessutom kommer en utökning med cirka 100 kvm att ske med allmänna ytor att för att tillgodose behoven för stadens verksamhet.

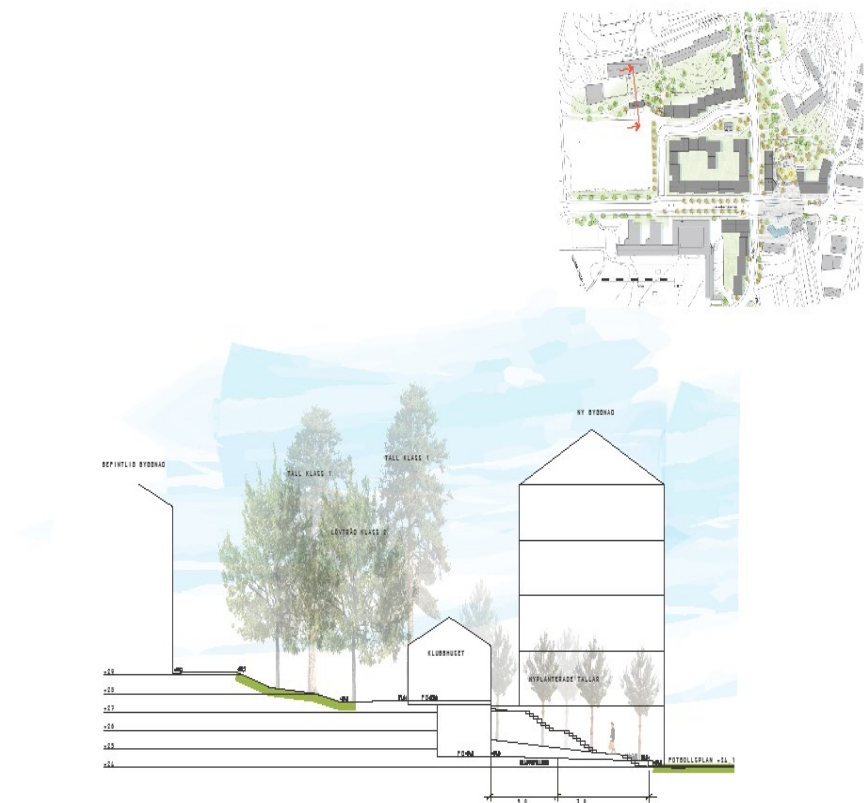


Bild 3 visar en sektion av bland annat det planerade nya idrottsbyggnaden.

Konsekvenser för barn

I den fortsatta hantering av projektet görs en barnkonsekvensanalys med hänsyn till barnkonventionen, som syftar till att alla barn ska ha samma rättigheter och att barnens bästa ska komma i första hand med hänsyn till deras behov.

Tidsplan

Det finns för närvarande ingen exakt tidsplan för rivning av befintlig och byggnation av en ny klubb- och servicebyggnad. En förutsättning är att befintligt klubbhus rivs som ett första steg i exploateringen för ny bostadsbebyggelse, då detta krävs för att anlägga den nya gatan i området. Innan den nuvarande byggnaden rivs ska den nya byggnaden stå färdig för brukande. Stadsbyggnadskontoret hoppas att den nya detaljplanen kan vinna laga kraft under 2016.

Ekonomi

Enligt reglerna för ersättningsinvesteringar 1:1 skulle 2/3, det vill säga 8,0 mnkr av den beräknade kostnaden på 12,0 mnkr finansieras genom utökad ram, medan 4,0 mnkr som överskjutande del finansieras inom fastighetsnämndens långsiktiga ram för idrottsinvesteringar. Förvaltningarna återkommer till detta i samband med kommande flerårsbudget och i kommande inriktnings- och genomförandebesluten. Idrottsförvaltningen ska också i samband med sistnämnda upprätta ett nytt avtal med föreningen för den del som föreningen disponerar.

Den nya byggnaden föreslås att hyras ut till idrottsförvaltningen enligt de hyresprinciper som då gäller då byggnaden tas i drift, för närvarande självkostnadshyra.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Med dagens gällande självkostnadsprinciper för hyressättning skulle idrottsnämnden år 1 betala cirka 0,8 mnkr.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer genomföras enligt fastighetskontorets miljöplan. Eftersom det handlar om en ny byggnad som byggs men som ersätter en äldre byggnad som rivs, blir miljöbelastningen begränsad. Lokalytan blir cirka 30 procent större men samtidigt energieffektivare. Allt material som används vid uppförande av den nya byggnaden ska uppfylla angivna krav i fastighetskontorets miljöplan. Byggnaden föreslås bli utförd i trä med inhemskt material.

Risker

Den nya detaljplanen för området är ännu inte antagen av stadsbyggnadsnämnden. Därefter ska den fastställas av länsstyrelsen. Det finns alltid en risk för överklagande vid bostadsbebyggelse i närhet av idrottsytor vilket förvaltningarna har erfarenhet av i samband

med Solberga BP. Eventuella ytterligare risker kan bättre bedömas i senare skeden av byggprocessen vilket förvaltningarna i så fall får återkomma till.
