

Förstudie

Namn: Rackethall och utomhusbanor

Författare: Olof Johansson

Datum: 20211005

1.0

Sida: 1 (28)

Delredovisning av Förstudie för rackethall och utomhusbanor

Version

Datum	Författare	Version	Ändring
210702	Olof Johansson		

Sammanfattning

Sedan 1981 finns Tyresö Rackethall (idag Tyresö Sportcenter) vid Siklöjevägen som erbjuder goda möjligheter för en rad olika racketsporter. Byggnaden ägs av Trollbäckens tennisklubb (TTK) genom Tyresö sportcenter AB medan själva fastigheten (marken) ägs av kommunen. TTK arrenderar mark av kommunen för två utebanor i Fornudden och två utebanor i Fårdala med varsin mindre klubbstuga.

Ägarförhållandena och det faktum att anläggningarna är utspridda på tre platser har genom åren enligt TTK lett till att det varit svårt att göra nödvändiga investeringar och utveckla verksamheten.

I Mars 2018 fick kommundirektören i uppdrag: från kommunledningsutskottet § 62: Att utreda racketsporternas framtid i Tyresö i syfte att ta fram förutsättningarna för en upprustning av nuvarande hall och utomhusbanor eller placering och finansiering för ny hall och samlad lokalisering av utomhusbanorna.

Förstudien har analyserat alternativ för lokalisering av rackethall, utomhusbanor samt alternativ till framtida ägarmodell.

Utredningens slutsats är att rackethallen fortsatt lämpar sig bäst vid nuvarande läge. Kommunen har ingen vinning i att flytta hallen till en annan placering och hallen ligger bra utefter ett tillgänglighetsperspektiv. Med hänsyn till de reinvesteringskostnader som Trollbäckens tennisklubb (TTK) uppgivit för att återställa hallen i bra skick samt de uppskattade kostnaderna för att bygga en ny hall bedöms en omlokalisering av hallen vara ekonomisk olönsam för kommunen trots alternativintäkter från bostadsbebyggelse. Kommunen saknar dessutom i väsentlig grad tillgång ett större markinnehav av tillgängliga och tillräckligt stora fastigheter och sådana behövs sannolikt för annan samhällsservice.

Utomhusbanor bedöms vara värda att avveckla på nuvarande lokalisering vid Persudde för att istället samla alla utomhusbanor vid Fårdala. Lokaliseringen i Persudde bedöms vara relativt otillgänglig, i renoveringsbehov och det finns en problematik i två separata lokaliseringar för att bedriva träning. Marken vid Persudde blir en del av kommunens markreserv.

Ägarmodell för utomhusbanor behöver samordnas med ägarmodell för rackethallen.

Ägarmodell för rackethallen är i behov av att utredas vidare. Ägarmodellerna som identifierats är följande

- Kommunen äger fastigheten men byggnaden ägs av TTK (dagens situation)
- Kommunen äger både fastighet och byggnad och hyr ut till TTK och/eller andra föreningar samt privatpersoner och skolor.
- Kommunen äger både fastighet och byggnaden. Driftsentreprenör sköter hallen och hyr ut till kommun som i sin tur hyr ut den vidare till skolor, privatpersoner och föreningar.
- Kommunen säljer fastigheten till privat aktör (t.ex TTK) som hyr ut den till föreningar, privatpersoner etc.

För att kunna komma vidare med ägarmodell är förstudiegruppens uppfattning att följande moment är i behov av att utredas med hjälp av konsultstöd:

- Besiktning av nuvarande hall
- Intäktskalkyl
- Investeringskostnad
- Driftskalkyl

Konsultstöd behövs vidare för att med ovanstående utredningar i beaktande utreda vad som är den lämpligaste formen för ägande, drift och bedrivande av racketverksamhet ur ett kommunalt perspektiv. Kommunen bör om utredningen förordar ett kommunalt ägarskap även ha en egen strategi för vad hallen ska innehålla om vi själva tar över ägarskapet.

Beroende på vilken ägarmodell som förordas bör en ytterligare analys göras om

- Finansiering av om- och tillbyggnation

Innehållsförteckning

1	Bakgrund.....	5
2	Förstudiens syfte	5
3	Beslutshistorik	6
4	Nulägesanalys	6
4.1	Information från TTK.....	6
4.2	Förstudiegruppens komplettering	7
5	Önskat nyläge.....	8
5.1	Information från TTK.....	8
5.2	Förstudiegruppens komplettering	9
6	Konsekvensanalys om inget görs	10
6.1	Övergripande risker	10
7	Omvärldsbevakning	10
7.1	Intern omvärldsbevakning.....	10
7.2	Extern omvärldsbevakning	10
8	Alternativa lösningsförslag	11
8.1	Alternativa lösningsförslag för lokalisering av rackethall	12
8.1.1	Hallen ligger kvar vid nuvarande lokalisering	12
8.1.2	Tyresö gymnasium	14
8.1.3	Tennet 1, Bollmora industriområde.....	16
8.2	Lokaliseringsalternativ för utomhusbanor	17
8.2.1	Nuvarande lägen- Persudde och Fårdala	17
8.2.1.1	Fårdala Tennisbanor.....	17
8.2.1.2	Persudde	17
8.2.2	Samla utomhusbanor vid Fårdala	18
8.2.3	På tak på nuvarande rackethall	19
8.2.4	Ytor i närhet av Tyresö gymnasium	20
8.3	Alternativ som avfärdats tidigt i utredningen	22
8.4	Alternativ för ägarmodell	23
8.4.1	Kommunen äger fastigheten men inte byggnaden (dagens situation)	24
8.4.2	Kommunen äger både fastighet och byggnad	24
8.4.1	Kommunen äger fastigheten men byggnad ägs av driftsentreprenör som i sin tur hyr ut till kommunen	25
8.5	Kommunen säljer en fastighet till TTK eller annan privat aktör.	26
8.5.1	Ägarmodell för utomhusbanor	27
9	Rekommenderad lösning	27

1 Bakgrund

Sedan 1981 finns Tyresö Rackethall (idag Tyresö Sportcenter) vid Siklöjevägen som erbjuder goda möjligheter för tennis, badminton, padel, squash, gym, bollskola och en rad andra idrotter/aktiviteter. Lokalen är idag ca 5000 kvm.

Flera föreningar, organisationer, företag och privatpersoner nyttjar hallen som har en hög beläggning. Under 2019 hade hallen 300 000 inom åldersspannet 2-100 år. Hallen ägs av Trollbäckens Tennisklubben (TTK) som arrenderar marken av Tyresö Kommun. TTK har 1000 medlemmar varav 70 % är barn och unga. Under 2019 hade man 8 000 unika personer som besökte verksamheten.

TTK arrenderar mark för två utebanor i Fornudden och två utebanor i Fårdala med varsin mindre klubbstuga. Båda Fornudden o Fårdala är i behov av renovering.

Ägarförhållandena och det faktum att anläggningarna är utspridda på tre platser har genom åren enligt TTK lett till att det varit svårt att göra nödvändiga investeringar och utveckla verksamheten. Det har vid flera tillfällen gjort arbeten för att samla och utöka verksamheten utan att det gått att komma hela vägen in i mål.

Tennisklubben ser sig gärna som en hyresgäst till kommunen istället för att äga en hall. Lokalen kan enligt TTK placeras på annan plats än nuvarande, dock bör man beakta att det finns kollektivtrafik i närheten då många som besöker dem är barn och unga. Under 2019 hade Tyresö sportcenter 300 000 besök i nuvarande hall och deras önskan är att växa ytterligare. För att kunna växa behöver lokalen innehålla 6 tennisbanor, 5 padelbanor, 5 badmintonbanor, squash 6-8 pingishagar (pingisbord) samt andra biutrymmen totalt ca 8 000 kvm. Dessutom vill TTK ha 4-6 utomhusbanor i närheten av lokalen.

Mars 2018 fick dåvarande kommundirektör ett uppdrag: Att utreda racketsporternas framtid i Tyresö i syfte att ta fram förutsättningarna för en upprustning av nuvarande hall och utomhusbanor eller placering och finansiering för ny hall och samlad lokalisering av utomhusbanorna.

TTK ser att den mark som idag upptas av rackethallen och utebanorna i Fornudden borde vara attraktiv mark som eventuellt kan bebyggas med bostäder.

Ett behov finns att således att se över både ägarmodell samt eventuell nybyggnad av rackethall och lokalisering av utomhusbanor.

2 Förstudiens syfte

Frågor som ingick i förstudiens uppdrag att utreda var:

- Hur ser förutsättningarna ut för att rusta upp den befintliga hallen ca 5000 kvm, alternativt bygga ut befintlig till 8000 kvm och vilka kostnader medför det?
- Hur ser förutsättningarna ut för att bygga en ny rackethall på annan plats i kommunen motsvarande nuvarande på ca 5000 kvm alternativt för att kunna utöka verksamheten, ca 8000 kvm och vilka kostnader medför det?
- Hur kan finansieringen för eventuell omflyttning och nybyggnation lösas?
- Hur kan man få till 4-6 utomhusbanor i anslutning till befintlig hall eller nyproduktion av hall.
- Hur kan ett driftavtal med TTK se ut och hur mycket kan de betala i hyra för anläggningen

Förstudiegruppen har under arbetets gång sett behovet av att utöka förstudien till att omfatta en analys över ägarmodell.

3 Beslutshistorik

Trollbäckens Tennisklubb inkom den 31 jan 2013 med ett förslag till om- och tillbyggnad av Tyresö Sportcenter (Rackethallen). TTK önskade bygga till rackethallen med 23 x 93 meter. De önskade också anlägga två stycken utomhus- tennisbanor vid hallens södra gavel. Beräknad kostnad var minst 20 miljoner kr. Bygget skulle finansieras via medel från Allmänna Arvsfonden (tillgänglighetsanpassning), Boverket (energiomställning), (RF) Svenska Tennisförbundet samt Tyresö Kommun, 30 % av kostnaden.

Kommunens åtagande var tänkt att vara följande: Investering på ca 6 miljoner kr (30% av 20 miljoner, samt borgensåtagande för eventuellt lån. Borgensåtagande finns i dagsläget kvar men kommunen har inte investerat pengar i hallen, då utbyggnad inte blev aktuellt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen utredde 2010 möjligheten till lokalisering av tennisbanor sydöst om planområdet, i anslutning till SL:s verksamhet i Petterboda industriområde. Denna plats har dock, sedan ärendet beretts i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet, förkastats eftersom en lokalisering av tennisbanorna i detta läge skulle innebära att det viktiga spridningssambandet mellan Erstavik/Nackareservatet och Tyresta försvagas.

4 Nulägesanalys

4.1 Information från TTK

Ägarförhållanden, ekonomi och rackethallens skick

TTK anger att de idag inte har möjlighet att renovera nuvarande lokal eller utomhusbanor då det enligt de själva innebär stora kostnader som de inte har i kapital eller har möjlighet att låna till. Det faktum att byggnaden ägs av TTK genom Tyresö sportcenter AB medan själva fastigheten (marken) ägs av kommunen gör enligt TTK att den inte går att belåna för att täcka framtida utbyggnader.

Dagens rackethall är byggd med en limträkonstruktion och i dagens byggtekniska mått skulle den enligt TTK inte vara godkänd, taket läcker och om/när det kommer stora mängder snö finns risk att taket ger vika. Lokalen är enligt TTK i behov av akut renovering. Även utomhusbanorna med tillhörande klubbstuga i Fornudden och Fårdala är i dåligt skick.

Fastigheten byggdes för 40 år sedan. TTK har tidigare fonderat för att sköta hallen, men under en tidsperiod bortsågs detta ifrån. Misslyckandet med att tidigare bygga ut hallen innebar förgäveskostnader på 3,5 miljoner som klubben har behövt vara tvungna att betala igen.

I dagsläget uppger TTK att ekonomin ser bättre ut än på länge. TTK har flera padelbanor som har gett klubben bättre ekonomi. Intäkterna som padeln ger gör att TTK i dagsläget bedömer att de har ekonomi för att hyra in sig en relevant hall. TTK ser själva att nuvarande ägarmodell inte är rätt, och ser att de antingen äger marken eller hyr in sig i en kommunalägd hall för att få en fungerande verksamhet/ekonomi.

Rackethallen är idag ca 6000 kvm stor och byggs under våren 2021 ut med 421 kvm mot parkeringen för att ge plats åt fler padelbanor.

Akuta åtgärder

För mer akuta åtgärder anger TTK att det kommer kosta ca 1,5 miljoner att åtgärda taket, men för att klara kraven på taksäkerhet kostar det sannolikt 2 miljoner. Utöver detta uppger de att renoveringsbehovet av allmänna installationer, omklädningsrum och duschar kostar 2 miljoner till. Sammanlagt uppgår reinvesteringskostnaderna enligt TTK till ca 4 miljoner. Lokalen har enligt TTK godkänd handikappanpassning.

Åtgärder för att återställa hallen i gott skick

Bedömningen av hallens skick, som gjordes april–juni 2018, utfördes av Structor Bygg Stockholm AB och Anders Obäck AB på uppdrag av TTK.

- De bärande delarna samt ytterväggar och grundplatta är i grunden i gott skick och bedöms kunna hålla ett antal decennium om de underhålls
- För att klara ovanstående behöver taket läggas om inom ca två år. kostnad ca 4 mkr
- Fasaden lagas där trasig. Kostnad ca 1 mkr
- Dessutom behöver man efter det hantera undercentraler för värme, vatten och ventilation. kostnad ca 3 mkr
- Fönster och liknande. Kostnad ca 5 mkr
- Att bygga om och renovera alla kontor, shop, gemensamma ytor och våtrum etc kostar ca 20 mkr
- Till ovanstående tillkommer byggherrekostnader om ca 10 mkr samt en kostnadsreserv om ca 10 mkr

Ovanstående kostnader är sannolikt högre då både kostnader för arbetstid och byggmaterial (stor ökning) ökat i pris.

Beläggning av nuvarande anläggning

Enligt TTK är belägningsgraden till stor del fullt utnyttjad på kvällar och helger. På dagtid hyrs banor ut till lägre kostnad och då sker besök av pensionärer, skolklasser och förskolor. En lägre belägningsgrad på dagtid återfinns enligt omvärldsanalysen i stort sett i alla rackethallar. Rackethallen har vid full beläggning ca 80 besökare. I dagsläget uppskattar TTK att 80-90% av besökarna på helger kommer med bil. Kostnaden för bilparkering är 3 kr/timmen. Barn kommer i större utsträckning med cykel och buss men det förekommer en del skjutsade.

Besökare och medlemmar i klubben kommer från hela Tyresö; Östra Tyresö, Centrum, Trollbäcken, Hanviken men även från Älta och Haninge (Vendelsödelen). Besökare som spelar padel har större upptagningsområde och kommer så långt ifrån som Nynäshamn och ifrån Stockholm innerstad.

4.2 Förstudiegruppens komplettering.

Utomhusbanor

Det finns i dagsläget två tennisbanor vid Persudde och två stycken vid Fårdala. Utomhusbanorna och klubbstugor är i dagsläget i dåligt skick. Bedömningen från kultur- och fritidsförvaltningen är att utomhusbanorna används sporadiskt och främst av medlem i Tennisklubben emedan spontant nyttjande av närboende inte sker i särskilt stor utsträckning. Tennisbanorna måste bokas genom TTK. TTK arrenderar banorna.

Arrendeavtalet för tennisbanor på Persudde, är tillsvidare. Fastighet har arrendet för Persudde Hyran är 3810 kr per kvartal och betalas från TTK till fastighetenheten på SBK.

Arrendeavtalet för tennisbanorna vid Fårdala har kultur och fritid och står för underhåll.

5 Önskat nyläge

5.1 Information från TTK

TTK:s önskemål kring lokalisering av hallen samt lokaliseringen utgörs av följande prioritering av önskemål:

1. En hall i ett plan (10 meter invändig takhöjd) med utomhusbanor i direkt anslutning
2. En hall i två plan (21 meter invändig takhöjd) med utomhusbanor i direkt anslutning
3. En hall i en plan (10 meter invändig takhöjd med utomhusbanor på taket (två plan blir sannolikt för högt och blåst)
4. En hall i en plan eller två plan med utomhusbanor på annan plats och i så fall helst i närhet av annan fritidsverksamhet och med möjlighet till omklädningsrum /dusch förråd.

	Bredd	Längd	Storlek kvm	Antal	Storlek totalt
Tennis	18	36	648	6	3888
Baminton	8	16	128	2	256
Squash	6,4	9,75	62,4	2	124,8
Padel, dubbel	20	10	200	5	1000
Padel, singel	20	6	120	1	120
Pickleball	8	16	128	2	256
Bordtennis	5,5	4	22	6	132
Totalt					5776,8
Ev.läktare	20	5	100	1	100
Multihall (alternativ liten)	20	40	800	1	800
Multihall (alternativ stor)	30	50	1500	1	1500
				Minst	Önskemål
Omklädningsrum för herrar+ damer				140	180
Cafeteria				150	200
Kontorsutrymmen				80	100
Förråd				100	120
Mindre träningslokal (en eller två)				150	300
Gym				150	200
Klubbrum				100	150
Totalt				870	1250

till detta tillkommer sidoytor och korridorsytor etc. som varierar med hallens invändiga utformning.

Tabell 1. TTK:s önskemål över funktioner i en framtida rackethall samt ytbehovet för funktionen medför att en ny rackethall kräver en golvyta i lokalen på mellan 8527 kvm-7446 kvm.

Parkering

TTK ser behov av/har önskemål om ca 100 parkeringsplatser i anslutning till en ny hall med ovanstående ytor.

Utomhusbanor

TTK:s önskemål är 4 stycken tennisbanor (36*18 m) samt två stycken padelbanor (10*20 m)

Utomhusbanorna ska helst ligga integrerat som möjligt med hallen för att möjliggöra nyttjande av omklädningsrum, drift och övervakning, men om lösning går att hitta med två separata lokaliseringar av hall och utomhusbanor som i övrigt innebär fördelar kan dessa lokaliseras separat. Ett alternativ är

att de kan ligga tillsammans med annan aktivitet (utegym, lekplats etc.) för att skapa en bevakad och trygg plats. Utomhusbanorna bör enligt samma princip som rackethallen lokaliseras i närhet till och med god täthet av kollektivtrafik samt med goda möjligheter att ta sig till andra delar av kommunen. Bra gång- och cykelmöjligheter är en fördel samt närhet till var många människor bor. Det är i övrigt positivt om utomhusbanor ligger vid ett stråk som är synligt för många människor. Aktiviteten på tennisbanorna och passerande gångtrafikanter bidrar till trygghet för varandra och leder till ökad kännedom om tennisen, samt i förlängningen potential att locka nya utövare.

Utomhusbanorna kan nyttjas för skolidrott men är inte tillräckligt flexibel för att användas som skolgårdsyta.

Utomhusbanorna kan ligga på tak om rackethallen byggs i ett våningsplan medan två våningsplan anses för högt/blåsig. Utomhusbanor på tak skulle potentiellt även kunna gå att ha på andra byggnader som exempelvis kommunal verksamhet eller P-hus. Utomhusbanorna går vidare att sätta tält över för att nyttja på vintern.

5.2 Förstudiegruppens komplettering

Rackethall

Beroende på lokalisering och val av ägarmodell kan kommunen ha andra synpunkter kring vad en framtida rackethall ska respektive inte ha för funktioner än ovan angivna från TTK.

Förstudiegruppen ser att en lokalisering av rackethallen och utomhusbanorna helst ska ligga med så god tillgänglighet för kollektivtrafik som möjligt, nära skolor och vid ett stråk där många människor naturligt passerar. Parkeringsmöjligheter ska hållas nere för att bidra till mål om hållbara transporter men bör vara tillräckliga för att inte belasta omkringsliggande gatunät på ett negativt sätt.

Om hallen ska vara flexibel över tid är det en fördel om den byggs:

- Med tillräcklig bredd/längd för att kunna ställa om från en racketsport till en annan.
- Flyttbara läktare.
- Möjlighet att avdela multihall.
- Det är även en fördel om detaljplanen ger generös nockhöjd och är flexibel för olika typer utav idrottsverksamhet.

Rackethallen kan med fördel lokaliseras nära något av kommunens utpekade centrum för att skapa symbiotiska effekter med handel och kommersiell service.

Både förstudiegruppen och TTK ser att gång- och cykelvägar till rackethallen ska vara trafiksäkra och bör i övrigt upplevas som trygga genom belysning och rörelse av människor.

Kommundelen Bollmora bedöms med sitt centrala läge och med goda kollektivtrafikkoppling utföra det bästa läget inom kommunen enligt både TTK och förstudiegruppens egen bedömning. En lokalisering i andra kommunalar bedöms ändå kunna vara lämpligt, förutsatt att andra förutsättningar innebär fördelar kontra de lokaliseringsmöjligheter som finns i Bollmora.

Det finns en stor fördel om rackethallen kan ligga nära någon av skolorna i kommunen. Det bedöms som gynnsamt ur flera perspektiv. Det är dels positivt för att de ska kunna utöva racketsporter som en del i idrottsundervisningen. En lokalisering nära en eller flera skolor innebär även att det blir enkelt för barn- och ungdomar att på ett självständigt sätt ta sig mellan skolan och idrotten.

Utomhusbanor

Utomhusbanor kan användas till skyfallsyta för extrema regn (20 års regn) när dagvattennätet inte räcker till beroende på var de lokaliseras. Om kommunen vill använda utomhusbanor för skyfallshantering är det viktigt att redan i planeringsskedet beakta vem som ska äga marken och sköta banorna efter regnet. Detta ska regleras i avtal. Om kommunen äger mark undviks problem men det kommer bli krångligare om det blir privat ägare, då det kan bli väldigt komplicerat vid

skadestandsregelning vid översvämningar. Om detta blir aktuellt är det extra viktigt reglera skötsel, in/uttrinring, höjdsättning mm via avtal.

Vid val av lokalisering har även följande faktorer beaktats:

- Markens beskaffenhet- fördyrande faktorer.
- Behov av att använda ytan för andra ändamål.
- Hur lång tid utomhusbanorna tar att färdigställa.
- Förenlighet med gällande detaljplaner
- Markägoförhållanden

Parkering

TTK önskemål om ca 100 parkeringsplatser i anslutning till en ny utbyggd hall går inte i linje med kommunens mål om att styra mot hållbara transporter och kommer dessutom att ta stor plats i anspråk.

Parkeringsutredningar kopplat till nya rackethallar har inhämtats från andra kommuner. Den nya idrottshall i Huddinge som inte ligger nära deras spårtrafik, med en kapacitet om maxpersoner om 80 personer, har ett bedömt parkeringsbehov på 26-33 bilparkeringar.

I kommunens parkerings- och mobilitetsplan som är under framtagande, finns tankar om verksamheter som inte är kommunala även de ska kunna arbeta med gröna resplaner.

Ägarmodell

Kommunen bör sträva efter en ägarmodell som är ekonomisk försvarbar och juridiskt gångbar för kommunen såväl som den verksamhet som bedriver racketverksamhet. Det är även önskvärt att ägarmodellen möjliggör motsvarande bredd av idrottsverksamhet som Trollbäckens tennisklubb erbjuder idag. Ägarmodellen bör även kunna hålla över tid för att möta ändrade och ny efterfrågan av att utöva olika racketsporter.

6 Konsekvensanalys om inget görs

Kommunen saknar i dagsläget tillgång till en besiktning av hallen samt utomhusbanor och det är därför svårt att med bestämdhet kunna förutse konsekvenser om ingen förändring sker kring ägarförhållanden samt lokalisering av rackethall och utomhusbanor.

6.1 Övergripande risker

Bedömningen är att ett fortlöpande enligt dagens situation inte innebär någon större ekonomisk eller juridisk risk för kommunen. Det kan däremot finnas risk för att skicket på rackethallen till slut blir så dåligt att racketsport inte längre kommer att kunna bedrivas där. Värt att notera är att kommunens nuvarande arrendeavtal med TTK stipulerar att TTK ansvarar för att underhålla byggnaden.

7 Omvärldsbevakning

7.1 Intern omvärldsbevakning

Motsvarande utredning har inte genomförts i Tyresö kommun. De tidigare utredningar som har gjorts behandlar lokaliseringsmöjligheter av utomhusbanor i närhet av rackethallen.

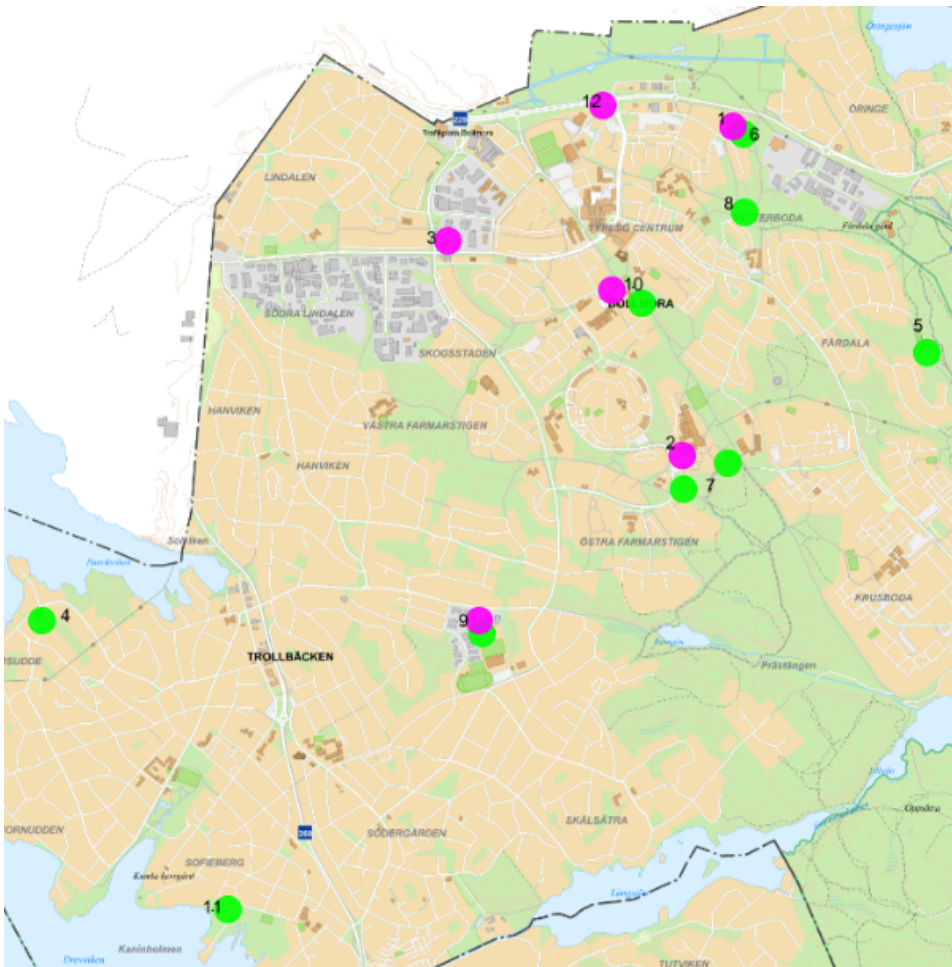
7.2 Extern omvärldsbevakning

I förstudien har andra kommuners lokaliseringsutredningar för rackethallar samt utredningar om ägarmodell för rackethallar analyserats och viktiga slutsatser samt övergripande tankar inkluderas

i denna förstudie. Samtal har även förts med privat investerare för att sondera efterfrågan på padelhall. Omvärldsanalysen redovisas fortlöpande i texten

8 Alternativa lösningsförslag

Förstudiegruppen har i ett inledande skede studerat en mängd olika lokaliseringsalternativ för rackethall och utomhusbanor. Svårigheten i att hitta lämpliga/bättre lokalisering än nuvarande läge är framförallt brist på kommunal mark i goda kollektivtrafiklägen, ytbehovet för en hall i en plan samt inpassning av en eventuell rackethall i två plan kontra omgivande bebyggelse. Det finns dessutom en svårighet i att hitta lokaliseringar som lämpar sig för både rackethallen med plats för utomhusbanor i direkt anslutning.



Karta 1. Utredda alternativ för lokalisering av rackethall och utomhusbanor rackethallar i lila och utomhusbanor i grönt.

1. Nuvarande lokalisering
2. Tyresö gymnasiums södra parkering
3. Tennet 1.
4. Nuvarande lokalisering Persudde
5. Nuvarande lokalisering Fårdala
6. På tak nuvarande rackethall
7. Ytor i närhet av Tyresö gymnasium
8. Fårdalastråket

9. Trollbäckens IP
10. Kvarnhjulet och Norra Wättingestråket
11. Sofiebergsparken
12. Yta invid Tyresövägen- Norra Tyresö centrum

8.1 Alternativa lösningsförslag för lokalisering av rackethall

Nedan redovisas utreda alternativ med kort presentation om för- och nackdelar samt övriga förutsättningar. En nybyggd hall beräknas grovt uppskattat kosta 150 miljoner enligt TTK.

8.1.1 Hallen ligger kvar vid nuvarande lokalisering



Karta 2. Plankarta för nuvarande rackethall.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen tillåter utbyggnad mot Tyresövägen i ett plan med souterrängvåning med en tillkommande byggnadsarea på ca 3000 kvm, vilket tillgodoser det framtida ytbehovet som TTK angivit.

Översiktsplan

Angiven som tät stadsbebyggelse i markanvändningskartan: *Stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas. Det finns fritidsanläggningar, torg, parker och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor.*

Markförhållanden

Marken består enligt kartmaterial från SGU av urberg och är ej utsatt för översvämningar vid skyfall enligt skyfallskartering. Platsen bedöms därmed lättbebyggd.

Övrigt

Kommunen i samverkan med rackethallen skulle behöva arbeta mer aktivt för att minska bilåkande till och från hallen. I så fall skulle delar av parkeringsytan kunna nyttjas för utomhusbanor. I parkerings- och mobilitetsplan som antogs i augusti 2021 finns inriktning om att verksamheter som inte är kommunal verksamhet även dem ska kunna arbeta med gröna resplaner.

Alternativintäkt:

Om byggnaden förvärvas, rivs och ytan planläggs istället för bostäder kan detta ge kommunen intäkter. Området är i översiktsplanen utpekade som område för stadsbygd, vilket motsvarar ett exploateringsstal om 1,75. Det skulle innebära att ca 14 000 kvm ljus BTA bostad skulle kunna tillskapas på platsen. Marknadsvärdet bedöms ligga mellan 7 000 – 7 500 kr/kvm ljus BTA i dagens läge. Detta förutsätter fri upplåtelseform, att inga exploateringsbidrag tillkommer och att parkering sker under mark (detta förutsätts även vid alla andra bedömningar av marknadsvärden i denna förstudie). Med förutsättningarna ovan uppskattas det alternativa värdet för bostäder (BR) ligga mellan.

98 mkr – 105mkr.

Bortfall av reinvesteringarkostnader för att återställa hallen i gott skick

50 mkr. Förutsätter att kommunen går vidare med alternativ om att förvärva byggnaden från TTK i befintligt skick.

Kostnader kopplade till ny rackethall:

- Förvärv och rivning av bef. byggnad: ca 10 mkr
- Detaljplanläggning: Ca 3 mkr + 3 mkr
- Uppförande av ny rackethall på annan plats, ca 150 mkr.
- Totalt: ca 166 mkr

Pot. intäktsbortfall övriga alternativ:

För att ge en rättvisande bild av detta alternativ bör kommunen även ta i beräkningen alternativintäkten av att uppföra bostäder på platsen där det istället byggs en ny rackethall: Ca 45 – 65 mkr (ej direkt kostnad utan bortfall av pot. intäkt, se övriga alternativ).

Sammanfattning ekonomisk konsekvens

Pot. intäkt bostadsbebyggelse	98-105 mkr
Bortfall av reinvesteringarkostnader för att återställa hallen i gott skick	50 mkr
Kostnader för ny rackethall	-166 mkr
Pot. intäktsbortfall för bostadsbebyggelse vid andra lokaliseringar	-45 till -65 mkr
Totalt	-56 till -83 mkr

Sammanfattning

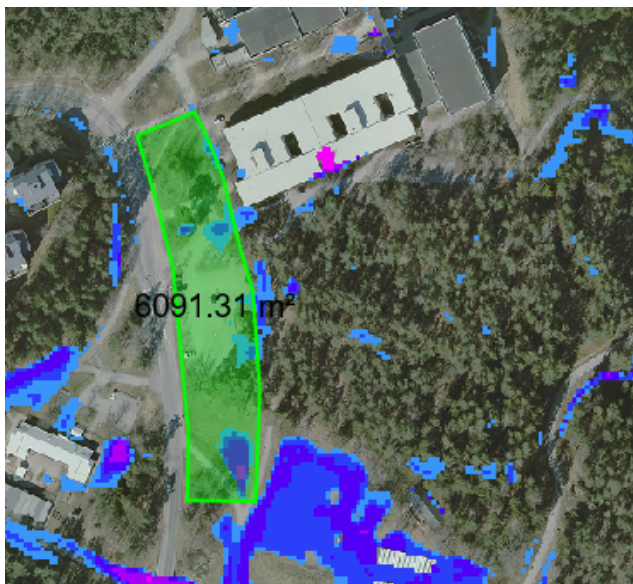
Fördelar med att ha kvar hallen vid nuvarande läge	Nackdelar med att ha kvar hallen vid nuvarande läge
Undviker rivning och nybyggnation. Vilket bidrar till kommunens mål om cirkulär ekonomi.	Går inte att hitta lämplig plats för utomhusbanor närheten av i markplan om inte parkering tas i anspråk.
Redan etablerat och välkänt läge.	Utbyggnation kräver sprängning.
Mycket bra centralt läge nära Tyresö C med goda kollektivtrafikkopplingar till resten av kommunen och mot regionen, samt med bra möjligheter för gång och cykel.	Ligger avsides från stråk med flöden av många människor. Gör att rackethallen lätt kan missas.
Uppstår bullerutsatt läge och blockerar buller mot omgivande bostadsbebyggelse.	Reinvesteringarkostnader nuvarande hallen.
Finns antagen detaljplan med byggrätt som täcker ytbehov.	

Kommunen kommer att behöva ta i anspråk en annan stor och tillgänglig fastighet som behövs för samhällsservice.	
Kostnaden för att uppföra en ny hall någon annanstans och bebygga den före detta fastigheten för rackethallen med bostäder bedöms med stor sannolikhet leda till ett underskott för kommun förutsatt att det är kommunen som bygger hallen.	

8.1.2 Tyresö gymnasium

Utredningen har identifierat två möjliga ytor för utomhusbanor (se alternativ för utomhusbanor) i närhet av Tyresö Gymnasium och det kan därför finnas fördelar att även hitta plats för en rackethall i detta område. Kuperad terräng och naturvärden gör att en rackethall sannolikt måste byggas på befintlig P-yta söder om Tyresö gymnasium. Inom Wättingeprojektet har samma yta identifierats som möjlig för mobilitetshus (parkeringsgarage med inriktning på hållbara transporter som cykel, bilpool etc). Det skulle kunna finnas möjlighet att samutnyttja mobilitetshus med gymnasiets verksamhet, samt att bygga ihop det med en rackethall. En rackethall borde kunna fungera i två plan med hänsyn till omgivande storskalig bebyggelse/landskap.

Det finns bedömda svårigheter i att lokalisera rackethall på parkeringsytan både under byggskede men det är även oklart om ett eventuellt mobilitetshus kommer att räcka till för det framtida parkeringsbehovet. Wättingeprojektet kommer att ta p-yta på parkeringen norr om gymnasiet i anspråk och den södra parkeringen var innan covid ofta fullbelagd.



Karta 3. Möjlig lokalisering av rackethall kombinerat med mobilitetshus söder om Tyresö gymnasium i grönt. Ytan skulle eventuellt kunna utvidgas söderut men på grund av skyfallsproblematik så kan det vara mindre lämpligt (bilden ovan visar vattendjup vid ett 20års regn med klimaffaktor 1,3). En rackethall här skulle ligga bra till i förhållande till möjliga lokaliseringar av utomhusbanor (se nästa avsnitt).

Detaljplan

En ny detaljplan måste tas fram vid byggnation av rackethall på markerad yta.

Översiktsplan

Ytan är utpekad som tät bebyggelse i Översiktsplanen: *Tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljshus och radhus dominerar, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen. Det finns parker, gaturum, platser och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor.*

Alternativ intäkt

Området är i ÖP utpekad som område för tät bebyggelse, vilket motsvarar ett e-tal om 1,25. Det skulle innebära att ca 7 500 kvm ljus BTA bostad skulle kunna tillskapas på platsen. Marknadsvärdet för byggrätten ligger någonstans runt 6000 – 7000 kr/kvm ljus BTA (BR)

Med förutsättningarna ovan uppskattas den alternativa intäkten för bostäder (BR) ligga mellan 45 mkr – 52 mkr.

Markförhållanden

Marken består av urberg i norr och postglacial lera i söder. I området som består av lera uppskattas jorddjupet till mellan 3-5 meter vilket ökar kostnaden för anläggningen.

Fördelar	Nackdelar
Närhet till gymnasium- kan nyttjas av skolpersonal och elever.	P-behovet för gymnasiet behöver lösas på annat håll under byggtiden.
Närhet till gymnasium- kan samutnyttja bil-och cykelparkering. Då merparten av undervisning sker på dagtid medan besökande till rackethall är som störst på kvällar- och helger.	Risk för att eventuellt mobilitetshus inte räcker för P-behovet för både gymnasium, rackethalloch bostadsbebyggelse.
Möjlighet att uppföra utomhusbanor i nära anslutning till hall.	Kostnad för utbyggnad av ny rackethall.
Ok kollektivtrafikförsörjning men sämre än nuvarande läge. 802 Gullmars-Tyresö centrum 824 som trafikerar Tyresö Strand och Handen. Speciellt 824 som täcker upp stor del av kommunen skulle göra det enkelt för barn från Tyresö strand och Trollbäcken att resa till rackethallen på egen hand	Den begränsade ytan kommer sannolikt minska framtida flexibilitet att ställa om mellan olika racketsporter och att kunna bygga ut för att möta framtida behov.
	Svårt att hitta plats för parkering i markplan vilket innebär ytterligare kostnad med mobilitetshus.
	Osäkert om alla ytbehov räcker för rackethallen.
	Kräver ny detaljplan.
	Kostnaden för att uppföra en ny hall här och bebygga den före detta fastigheten för rackethallen med bostäder bedöms med stor sannolikhet leda till ett underskott för kommun.

8.1.3 Tennet 1, Bollmora industriområde

Tennet 1 som är en kommunal fastighet i Bollmora industriområde och nyttjas idag för brandstation.

Detaljplan

En ny detaljplan hade behövt tas fram. Sannolikt hade även ett större grepp behövt tas kring hela Bollmora industriområde i ett planprogram.

Översiktsplan

Hela Bollmora industriområde är utpekad som omvandlingsområde i framtiden och ska enligt översiktsplanen omvandlas till stadsbygd med en blandning av bostäder, handel och verksamheter som är förenliga med bostäder.

Övrigt

Förutsätter politiskt beslut och beslut från Södertörns brandförsvarsförbund om att brandstationen flyttas till Erstavik 6:14. Om rackethallen byggs här bedöms inte markparkering vara aktuellt. Med det goda kollektivtrafikläget kan p-platser hållas nere och samordnas med övriga funktioner i området.

Alternativ intäkt

Förutsatt att brandsstation avvecklas på platsen bedöms den alternativa intäkten som går förlorad för bostadsbebyggelse vara 54 – 62 mkr om rackethallen kan byggas i två plan.

Fördelar	Nackdelar
Mycket bra kollektivtrafik- lågt p-tal- p-platser bör kunna samordnas med annan funktion, bör ej vara ytparkering.	Tennisbanor- i annat separat läge eller på tak på angränsade byggnad typ p-hus
En tvåplans rackethall kan fungera volymmässigt ihop med angränsande bebyggelse och gaturum.	Ett av två kommunala markinnehav i Bollmora industriområde. Kan behövas för annan kommunal service när området byggs ut.
Centralt mot skolor- kan nyttjas av friskolor i närheten för idrottsverksamhet- kan även samutnyttja parkeringen	Ytan kan behövas för andra anspråk multiidrottshall/handel- och/eller annan samhällsfunktion samt för bostadsbebyggelse.
Synligt från stråk med flöden av människor	Alternativintäkt tät bostadsbebyggelse/Handel försvinner
Relativt flackt	Kräver ny detaljplan
Goda markförhållanden	Tar lång tid få fram 5-10 år
	Kräver flytt av brandstation, sanering m.m.- flytten av brandstation riskerar att bli förlustaffär om ytan inte kan exploateras med tillräckligt med bostäder.
	Kostnaden för att uppföra en ny hall här och bebygga den före detta fastigheten för rackethallen med bostäder bedöms med stor sannolikhet leda till ett underskott för kommun.

8.2 Lokaliseringsalternativ för utomhusbanor

Nedan redovisas möjliga alternativ med kort presentation om för- och nackdelar samt övriga förutsättningar. Kostnaden för uppförandet av en ny tennisbana bedöms till 200 tkr till 700 tkr beroende på markförhållanden och kvalitet på tennisbanan. Det saknas bedömning över vilka reinvesteringarkostnader som skulle krävas för att återställa racketbanorna i godtagbart skick.

8.2.1 Nuvarande lägen- Persudde och Fårdala

8.2.1.1 Fårdala Tennisbanor

Detaljplan

Den gällande detaljplanen tillåter idrottsändamål och en byggnadsarea på 100 kvm till en byggnadshöjd på 3 meter. Området för idrottsändamål är ca 1,25 ha och är utpekad för medeltätbebyggelse och förändrad markanvändning i översiktsplanen. En ändring av detaljplan kan göras som endast hanterar planbestämmelsen om byggandsarea och byggnadshöjd för att kunna göra detaljplanen mer flexibel för olika idrottsändamål. Utomhusplaner av olika slag kan genomföras inom området utan att detaljplanen behöver ändras.

Översiktsplanen

Området är utpekad för förändrad markanvändning i översiktsplanen, med framtida möjlig användning för medeltät bebyggelse: *Tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen. Det finns parker, gaturum/platsbildningar och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor.* Detta utesluter inte att kommunen kan välja att nyttja ytan för fortsatt idrottsändamål enligt detaljplan.

8.2.1.2 Persudde

Området är ca 3200 kvm och inspräng i bostadsområdet relativt långt från kommunikationer. Det finns inte plats att bygga samla alla utomhusbanor på platsen. Marken skulle istället ingå i kommunens markreserv.

Viktigt är att ny användning anpassas till områdets typologi. En lägre bebyggelse och med en begränsad bygg rätt kan vara aktuell.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen tillåter idrottsändamål och en byggnadsarea på 50 kvm till en byggnadshöjd på 3 meter. Om området planläggs för annat ändamål återinfaller strandskyddet som då behöver upphävas. Om en ny detaljplan ska tas fram så är det viktigt att bevara en koppling till naturmarken ovanför. Att upprätta en ny detaljplan förväntas ta ca 2-3 år och uppskattas kosta ca 800 000 kr exklusive utredningar

Översiktsplan

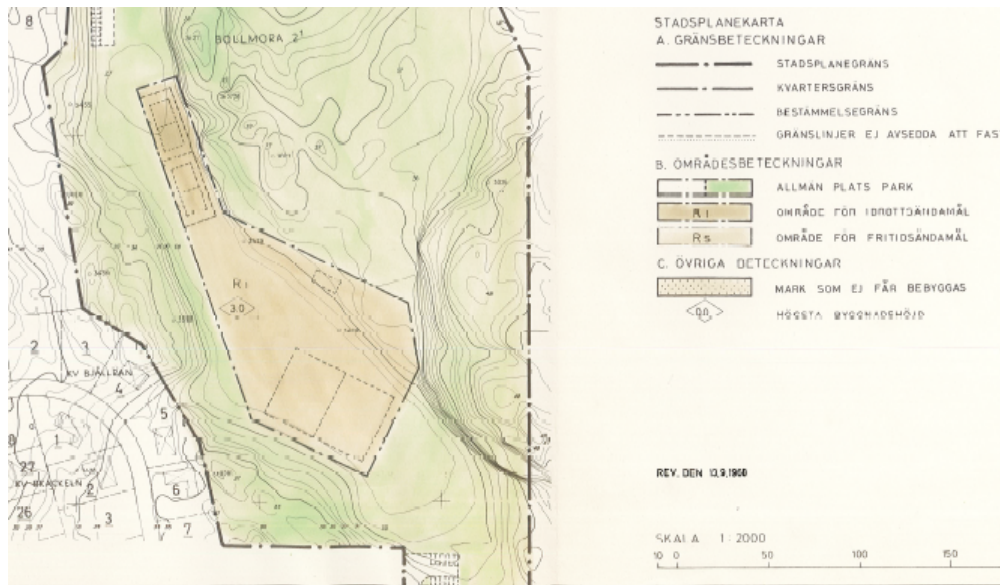
Området är utpekade för medeltät bebyggelse och ligger intill ett utpekade rekreationsstråk i översiktsplanen.

Översiktsplanen hindrar inte att fastigheten detaljplaneras för bostadsändamål eller som samhällsfastighet.

Fördelar med att behålla nuläge	Nackdelar med att behålla nuläge
Kommunen undviker utbyggnadskostnader- och ev. detaljplanekostnader för att ta fram nya utomhusbanor	Utspridda lokaliseringar försvårar träningsverksamhet för TTK
	Båda lokaliseringar ligger relativt avskilda från var folk bor, centrum och kollektivtrafik, vilket minskar möjligheten för spontant nyttjande.
	Kommunen går miste om ev. markförsäljningsintäkt som uppstår om kommunen kan sälja mark för bostadsändamål på fastigheterna.
	Ytan i Fårdala skulle kunna nyttjas för andra fritidsändamål med koppling till ridning eller för exempelvis bågskytte eller mountainbike.
	Renoveringskostnader av banor och klubbstuga.

8.2.2 Samla utomhusbanor vid Fårdala

Det finns tillräcklig plats att bygga ut ytterligare utomhusbanor på orangemarkerad yta (se karta från detaljplan nedan) söder om tennisbanorna utan ändring av detaljplan. Ytan är i dagsläget till viss del i anspråktagen för ridverksamhet men med mindre justering bör detta gå att lösa. Nuvarande banor och klubbstuga behöver upprustas. Bågskytte/Pamtruck och hästhinder har också intresse av att etablera sig här. Kan eventuellt samordnas och kan då stärka platsen och göra den mer aktiv. Det kan finnas problematik att samordna utomhusbanor med ridverksamheten, hästarna kan bli rädda från ljud som uppkommer vid träff på boll. Utomhusbanor här behöver ej användas som skyfallsyta.



Karta 4. Plankarta för gällande detaljplan för Fårdala tennisbanor.

Fördelar	Nackdelar
Kommunen undviker utbyggnadskostnader för två av- och ev. detaljplane-kostnader för att ta fram nya utomhusbanor	Renoveringskostnader av banor och klubbstuga.
Kollektivtrafikförsörjning ok men inte optimal. 400-500 meter till busshållplats med stamnätstrafik	Ligger relativt avsides i förhållande till var folk bor och rör sig, centrum och kollektivtrafik, vilket minskar möjligheten för spontant nyttjande.
	Kommunen går miste om ev. markförsäljningsintäkt som uppstår om kommunen kan sälja mark för bostadsändamål på fastigheten.
	Ytan i Fårdala skulle kunna nyttjas för andra fritidsändamål med koppling till ridning eller för exempelvis bågskytte eller mountainbike.
	Leder till ökad biltrafik genom tillfartsvägar i bostadsområde.

8.2.3 På tak på nuvarande rackethall

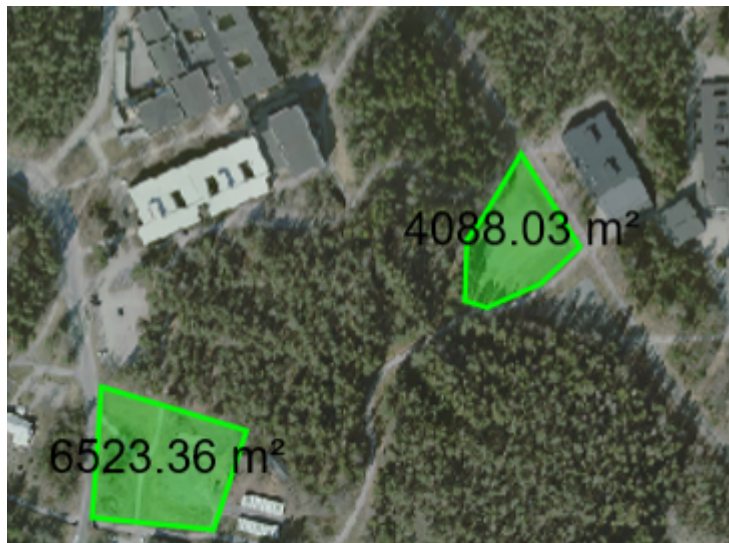
Detaljplan

Det finns i nuvarande detaljplan krav på tak i plåt eller tegel. För att kunna bygga tennisbanor på taket behövs troligtvis en ny detaljplan eller en ändring av detaljplan. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut så eventuellt så kan man ansöka om bygglov och pröva om takutformningen kan rymmas inom ramen för en liten avvikelse. Sannolikt går det inte att tolka som en liten avvikelse och en ändring eller en ny detaljplan behöver tas fram. Inom detaljplanen kan dock ytan på 3000 kvm användas för utomhusbanor. Kostnaden för en ändring av detaljplan (om ändringen endast omfattar att ta bort planbestämmelse om tak i plåt/tegel) uppskattas till ca 300 000 kr och tar ca 1,5 år.

Fördelar	Nackdelar
Kan samutnyttja faciliteter med rackethall och träningsverksamhet kan samordnas.	Kan kräva ändring av detaljplan med förenliga kostnader för att lokalisera på tak.
Mycket bra centralt läge nära Tyresö C med goda kollektivtrafikkopplingar till resten av kommunen och mot regionen, samt med bra möjligheter för gång och cykel.	Utomhusbanorna bidrar inte med mervärde som trygghet/aktivitet till omgivning vid lokalisering på tak.
Kommunen kan få ev. markförsäljningsintäkt för Fårdala och Persudde/ alternativt kan nyttja ytan för annan kommunal service.	Utomhusbanorna kommer inte upplevas som allmänt tillgängliga, vilket minskar möjlighet till spontan användning.
	Kostnad om hiss ca 2 miljoner.
	Frågetecken om hur attraktivt det blir för utövare, risk för blåsig och bullrigt läge mot Tyresövägen.

8.2.4 Ytor i närhet av Tyresö gymnasium

I närhet av Tyresö gymnasium har två potentiella ytor för utomhusbanor identifierats. En ligger i Wättingestråkets södra del och den andra i grönstråket som löper söder om Granängsringen. Se karta nedan.



Karta 5. Det är inte säkert att både fyra st tennisbanor samt två padelbanor skulle rymmas i ytan i nordost. Utomhusbanorna bedöms rymmas i sin helhet i ytan i sydväst. Exakt utplacering skulle behöva studeras vidare.

Yta i nordväst

Ytan ligger i Södra Wättingestråket och stödjer kvalitetsprogrammet för området. Utomhusbanor på platsen skulle aktivera platsen och skapa en målpunkt på en sträcka i Wättingestråket som i dagsläget upplevs som outnyttjad och otrygg. Utomhusbanorna skulle kunna nyttjas av Dalskolan och Tyresö gymnasium för idrottsundervisning. Kultur och fritid har identifierat platsen som möjlig för utegym om båda får plats skapas en symbiotisk effekt. Ytan används idag för idrottsundervisning för Dalskolan. Bedömningen är att Dalskolan har möjlighet att nyttja andra ytor längs Wättingestråket för idrottsundervisning om ytan försvinner.

Om utomhusbanor ska anläggas på platsen kommer de sannolikt att behöva användas som skyfallsyta för 20-årsregn för att avlasta övriga Wättingestråket och utomhusbanorna bör göras något nedsänkta.

Utomhusbanor kommer delvis ligga på gammalt dagvattenmagasin och byggnation kan först bli aktuellt först efter att om- och bortkoppling av den befintliga underjordiska anläggningen. Sedan måste kommunen utreda och besluta hur den gamla underjordiska dagvattenanläggningen ska hanteras efter omkopplingen.

Detaljplan

De utomhusbanor som föreslås ligger inom ett område som regleras för idrottsändamål och prickmark (marken får inte bebyggas vilket innebär att inga byggnader, mur eller plank tillåts, men till exempel parkering är tillåtet). Det bör sannolikt vara möjligt med utomhusbanor men inte med klubbstuga. Detaljplanen möjliggör all typ av idrottsändamål som inte kräver en byggrätt. Eftersom marken är kvartersmark för idrottsändamål kan kommunen också arrendera ut mark eller ha ett hyresavtal med en annan verksamhetsutövare.

Översiktsplan

Ytan bedöms inte lämpad för ny bebyggelse. Är utpekad som grönt samband i översiktsplanen.

Fördelar	Nackdelar
Om rackethall byggs vid Tyresö gymnasium kan faciliteter samutnyttjas och träningsverksamhet kan samordnas till viss del även om det kommer finnas ett visst avstånd mellan funktion.	Kräver ny detaljplan med förenliga kostnader.
Kan bidra till skyfallshantering.	Avsides från rackethall om annat läge väljs än Tyresö gymnasium.
Kommunen kan få ev. markförsäljningsintäkt för Fårdala och Persudde/ alternativt kan nyttja ytan för annan kommunal service.	Kommer att kunna färdigställas först efter att dagvattenmagasin avvecklats.
Utomhusbanorna kommer att kunna upplevas som allmänt tillgängliga, vilket ökar möjlighet till spontan användning.	Tar yta i anspråk som används för skolidrott.
Utomhusbanorna bidrar med mervärde som trygghet/aktivitet till omgivning och är i enlighet med tankarna om Wättingestråket.	Tar yta i anspråk som skulle kunna användas för annan sport- eller fritidsaktivitet.
Finns bra möjligheter för att få många som går/cyklar till platsen.	
Inget bortfall av alternativa intäkter	

Yta i sydöst

Om rackethall anläggs på parkeringsytan vid Tyresö gymnasium finns här möjlighet att få till utomhusbanor i direkt anslutning. Ytan är en viktig lågpunkt för skyfallshantering och funktionen kan förbättras om banorna görs nedsänkta.

Detaljplan

Eventuella utomhusbanor ligger inom ett användningsområde för solfångare. För att kunna placera utomhusbanor inom detta område krävs en ny detaljplan. Kostnaden för en ny detaljplan uppskattas till ca 800 000 kr exklusive utredningar och tar ca 2-3 år.

Översiktsplan

Ytan bedöms inte lämpad för ny bebyggelse. Är utpekad som grönt samband i översiktsplanen.

Fördelar	Nackdelar
Om rackethall byggs vid Tyresö gymnasium kan faciliteter samutnyttjas och träningsverksamhet kan samordnas.	Kräver ny detaljplan med förenliga kostnader.
Kan bidra till skyfallshantering.	Avsides från rackethall om annat läge väljs än Tyresö gymnasium.
Kommunen kan få ev. markförsäljningsintäkt för Fårdala och Persudde/ alternativt kan nyttja ytan för annan kommunal service.	Tar yta i anspråk som skulle kunna användas för annan sport- eller fritidsaktivitet.
Utomhusbanorna kommer att kunna upplevas som allmänt tillgängliga, vilket ökar möjlighet till spontan användning.	Användning av området för solfångare försvinner.
Utomhusbanorna bidrar inte med mervärde som trygghet/aktivitet till omgivning.	
Kollektivtrafikmässigt ok. Finns bra möjligheter att få många som går/cyklar till platsen.	

Eventuell fortsatt utredning

Ett helhetsgrepp bör tas för Wättingestråket för att se var olika typer av fritidsaktiviteter passar in bäst.

8.3 Alternativ som avfärdats tidigt i utredningen

Under utredningens gång har flertalet ytor varit föremål för intresse. För att spara in eventuellt framtida utredningsarbete redovisas dessa ytor kortfattat med viktigaste skäl till att de förkastats.

Fårdalastråket

Utredd för enbart utomhusbanor

- Karaktären av naturpark förvanskas
- Är idag välbesökt för spontan aktivitet.
- Ett viktigt ekologisk spridningssamband, utomhusbanor med nät begränsar rörelse för djur.

Trollbäckens IP

Utredd för kombination rackethall och utomhusbanor

- En rackethall i detta läge kommer tränga undan vatten som kommer rinna mot omgivande bebyggelse.
- Viktigt att spara återstående närnatur i området- och utveckla det till parkyta.
- Området är inte lämpligt för ny rackethall, utomhusbanor går men kan bli dyrt på grund av att de kommer behöva sänkas ner för att hantera skyfall.
- Finns andra anspråk på ytan för annat idrottsändamål, fotboll.

Norra Wättingestråket/ Kvarnhjulet

Utredd för kombination rackethall och utomhusbanor

- För liten yta vid Kvarnhjulet för att passa in rackethall
- Dagvattenkulvert ligger på möjlig plats för utomhusbanor får inte bebyggas.
- Norra Wättingestråket blir allt för mycket ett idrottsområde, än ett parkstråk, förstör karaktären.

Sofiebergsparken

Utredd för enbart utomhusbanor

- Dåliga markförhållanden
- Inom vattenområdet Drevviken
- Landskapsbilden förvanskas.

Yta invid Tyresövägen- Norra Tyresö centrum

Utred för enbart rackethall

- Del av ytan närmast rondellen behöver sänkas ned för att hantera dagvatten tar i anspråk den ytan
- Dåliga markförhållanden.
- Vid skyddsavstånd 25 meter finns tomtyta på ca 20x120 m. Om byggs i två plan ger endast 4800 kvm. Om planarbete kan testa skyddsavstånd på 15 meter rymmer 30x120x2 = 7200 kvm- Kan dock bli svårt pussel att passa in banorna och deras krav på ytmått. Yta kommer dessutom behövas för dagvattenhantering. Yta räcker inte till.

8.4 Alternativ för ägarmodell

En omvärldsanalys har gjorts för att studera möjliga ägarmodeller för att få en uppfattning om hur andra rackethallar drivs, underhålls och vilka olika ägar- och driftsformer som finns.

De alternativ för ägarmodell som identifierats är följande:

- Kommunen äger fastigheten men byggnaden ägs av TTK (dagens situation)
- Kommunen äger både fastighet och byggnad och hyr ut till TTK och/eller andra föreningar samt privatpersoner.
- Kommunen äger både fastighet och byggnaden. Driftsentreprenör sköter hallen och hyr ut till kommun som i sin tur hyr ut den vidare till föreningar etc.
- Kommunen säljer en fastighet till privat aktör som hyr ut till vem den vill. Denna ägarmodell har förkastats då TTK saknar ekonomi för en sådan investering och en helt privatägd rackethall sannolikt skulle utesluta det breda föreningsidrottandet.

Om Kommunen vill bibehålla den breda racketidrottandet i sin nuvarande form kommer kommunen fortsatt vara beroende av TTK eller motsvarande annan förening till varierande grad, oavsett vilken av återstående ägarmodell som i slutändan förordas.

Kommuner har historiskt sett byggt och driftat tennishallar, multisporthallar etc. och ur en generell synvinkel ligger det inom kommunens kompetens att ordna sådana hallar. Verksamheten måste dock drivas på sådana villkor som inte stör det privata näringslivet. Bedömningen kring kommunens roll inom området behöver utgå ifrån kommunens situation. Om det allmänna intresset är stort och det står i rimlig proportion att just satsa på en sådan hall begränsas inte kommunen av lagstiftningen. En lämplighetsprövning behöver företas där de olika intressena vägs mot varandra och kommunen kan även överväga om det finns andra sätt att lösa bristen på, exempelvis genom att markanvisa/upplåta mark till en annan aktör. Oavsett vilken lösning som kommunen väljer att gå vidare med behöver en vidare utredning företas.

8.4.1 Kommunen äger fastigheten men inte byggnaden (dagens situation)

Omvärldsanalysen visar att det i andra kommuner där föreningar äger hallen uppstår återkommande problem med underhållsskuld. Anledningen beror framförallt på bristande kunskap hos föreningen om fastighetsskötsel.

Ägarmodellen skapar problem då TTK inte kan belåna fastigheten för att göra investeringar.

Kommunen har med denna ägarmodell fortsatt möjlighet att gå i borgen för framtida utbyggnation. Dagens situation med Tyresö sportcenter AB som ägare av hallen förhindrar kommunen att ingå borgen åt privat bolag enligt kommunallagen. För renodlade föreningar kan det däremot finnas utrymme, i så fall behöver strukturen för TTK/Tyresö Sportcenter förändras.

Att kommunen ska göra investeringar i någons annans byggnad, rekommenderas inte initialt, men skulle kunna utredas vidare.

Fördelar	Nackdelar/Risker
Kommunens löpande omkostnader blir med största sannolikhet lägre än om kommunen själva äger hallen.	Problematik med underhåll/finansiering av underhåll och utbyggnad riskerar att kvarstå.
Kommunen tar minskad risk för ökade utbyggnadskostnader.	Begränsad rådighet för kommunen att omvandla eller påverka fastighetens innehåll, utan att säga upp nuvarande arrendeavtal i förtid.
	Om eventuell borgen behövs för framtida utbyggnation eller renovering kommer kommunen behöva förlita sig på att TTK uppfyller kraven.

8.4.2 Kommunen äger både fastighet och byggnad

Upplägget fungerar om kommunen bygger nytt eller köper befintlig byggnad. Upplägget att köpa befintlig byggnad kräver förhandling kring TTKs arrendeavtal (förtida avslut, kostnader etc.). Ägarmodellen är relativt vanligt förekommande i andra kommuner. Modellen utgår från att kommunen ansvarar för drift och underhåll av byggnaden och att en eller flera föreningar driver verksamheten.

I Tyresös fall hyr kommunen ut med nolltaxa till föreningar för barn- och ungdomar. Kommunen betalar dock inte ut föreningsbidrag eller lokalbidrag i detta fall. Möjligheten skulle potentiellt finnas att kunna få intäkter från privatkunder. Kommunen behöver, bland annat utifrån kommunallagen ta hänsyn till privata näringsidkare och dess verksamhet samt konkurrens på så sätt att verksamheten drivs på ett fungerande sätt. Om kommunen bygger ny hall och får intäkter från privat uthyrning kommer med största sannolikhet inte byggkostnad kunna betalas av genom hyra innan avskrivningstidens slut.

Kommunen belastas med drift och underhålls samt ränte- och kapitalkostnader. Som jämförelse innebar detta i Huddinge till en utökad budgetram för kultur-och fritid årligen på 2 769 tkr för uppförande, drift och underhåll av ny hall på ca 4000 kvm i början av 2010-talet.

Fördelar	Nackdelar
Problematik med underhåll/finansiering av underhåll och utbyggnad kan hanteras av kommunen.	Kommunen tar ökad risk för utbyggnadskostnader
Kommunen har rådighet i att hyra ut till vem den vill och kan ställa motkrav på verksamhet på frågor som exempelvis kan gynna social- och miljömässig hållbarhet.	Kommunens löpande kostnader blir med största sannolikhet betydligt större i detta alternativ kontra nuläget.

Förstudie

Namn: Rackethall och utomhusbanor

Författare: Olof Johansson

Datum: 20211005

1.0

Sida: 25 (28)

För föreningen är detta tydligt ett gynnsamt alternativ då de kommer att omfattas av nolltaxa för barn- och ungdomar.	Kommunen riskerar att skapa en besvärlig situation i förhållande till eventuella privata initiativ för racketsport som padelhallar.
Tyresöborna kommer att kunna utöva racketsporter till en rimlig kostnad (betalas dock indirekt genom skatt)	Ställer krav om kompetens inom kommunens organisation av drift- och underhåll av en rackethall. Bedömningen är dock att detta är enklare än en simhall eller ishall som är mer komplicerade att förvalta.
Kommunen har full rådighet att förändra hall eller riva den i framtiden för att nyttja ytan till annat ändamål om den skulle finna detta lämpligt.	

8.4.1 Kommunen äger fastigheten men byggnad ägs av driftsentreprenör som i sin tur hyr ut till kommunen

Modellen utgår från att befintlig hall eller ny rackethall säljs till en professionell ägare, i första hand ett fastighetsbolag som äger och har drift- och underhållsansvar för fastigheten. Den operativa verksamheten drivs i sin tur av TTK eller alternativt ett bolag som ägs av TTK. TTK ansvarar för uthyrning av kontrakts- och strötider för banor samt bedriver ungdomsverksamhet. Även café och butik och gym kopplas till TTK.

En förutsättning är att bolaget och föreningen har en stark och fungerande styrelse och inte bara en "eldsjäl" som gör allt. En rackethall har även ett antal personer som är anställda i hallen för att driva den dagliga verksamheten. Dessa personer sköter också oftast städningen i lokalen.

Kommunen hyr rackethallen direkt av fastighetsbolaget/ägaren och hyr sedan i sin tur ut den i andra hand, med avstående från besittningsskydd, till TTK som driver rackethallen. Kommunen kan sannolikt säkerställa i arrendeavtalet att vi arrenderar ut med motkrav- om de inte håller avtalet måste de sälja byggnaden till oss. Avtalet kan vara tidsbegränsat och hallen kan återgå i kommunal ägo efter avtalets slut. Kommunen kommer att stå för mellanskillnaden och kommer betala marknadsmässigt pris för tider, och hyr i sin tur ut med nolltaxa till föreningstider för barn och ungdomars samt till skolor.

Eventuellt skulle kommunen med detta upplägg låta driftsentreprenören stå för uthyrning av padelbanor, detta skulle kunna möjliggöra en ökad ekonomi för driftsentreprenör och möjlighet att kommunens bidrag blir lägre. En upphandling för en framtida driftsentreprenör bör kunna utformas med någon form av incitamentavtal, innebärande att om verksamheten går bättre än kalkylerat så bör den intäktsökningen i sin tur innebära att storleken på bidraget från kommunen kan minska. Driften kan handlas upp, i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU).

Referens

Skogås rackethall i Huddinge

Fördelar	Nackdelar
Kommunen har rådighet i att hyra ut till vem den vill och kan ställa motkrav på verksamhet på frågor som exempelvis kan gynna social och ekologisk hållbarhet.	Kommunen kommer att ekonomiskt behöva täcka upp för mellanskillnad mellan kostnadshyra och intäktshyra från en framtida driftsentreprenör. Kommunens löpande omkostnader blir med största sannolikhet större i detta alternativ kontra nuläget och jämförbara med om kommunen äger fastighet och byggnad..
För föreningen är detta tydligt ett gynnsamt alternativ då de kommer att omfattas av nolltaxa för barn- och ungdomar.	Kommer bli dyrare om hallen ska nyttjas för skolidrott.
Tyresöborna kommer att kunna utöva racketsporter till en rimlig kostnad (betalas dock indirekt genom skatt)	

Förstudie

Namn: Rackethall och utomhusbanor

Författare: Olof Johansson

Datum: 20211005

1.0

Sida: 26 (28)

Kommunen får viss rådighet att förändra hall eller riva den i framtiden när arrendeavtal löpt ut.	
Situationen i förhållande till eventuella privata initiativ för racketsport som padelhallar blir mindre komplicerad,	
Kommunen tar minskad risk för investeringskostnader. Lägre investeringskostnad än alternativet att bygga en egen hall.	
Problematik med underhåll/finansiering av underhåll och utbyggnad kan undvikas.	
Drift och underhållsfrågor överläts på privat entreprenör med expertis kring rackethallar.	

8.5 Kommunen säljer en fastighet till TTK eller annan privat aktör.

Kommunen måste sälja till marknadsmässigt pris enligt kommunallagen. Kommunen säljer till marknadsmässigt pris baserad på verksamhetens potentiella intäkter, men går miste om alternativa intäkter för markytan. Om kommunen säljer till privat aktör kommer vi att kunna betala föreningsavgift till TTK vilket baseras på medlemsantal. Sannolikt kommer ett sådant bidrag inte kunna täcka banpriser.

Referensobjekt

Enskede rackethall ägs av Enskede Lawntennis-Klubb och Stockholms Badmintonförbund. Hallen drivs rent kommersiellt. Ägarna ansvarar för drift och underhåll. Här utgår inte något kommunalt bidrag. Det finns inte heller något kommunalt borgensåtagande.

Fördelar	Nackdelar
Situationen i förhållande till eventuella privata initiativ för racketsport som padelhallar blir mindre komplicerad,	Kommer sannolikt omöjliggöra föreningsidrott då hyror av banor blir för kostsamt och inte täcks av föreningsbidraget.
Kommunen tar minskad risk för investeringskostnader. Lägre investeringskostnad än alternativet att bygga en egen hall.	Kommunen kan inte säkerhetsställa hur verksamheten bedrivs. Har ingen kontroll hur de utformar lokalen eller vilka de hyr ut till. Kommunen saknar rådighet att förändra hall eller riva den i framtiden om de ser behov av annan markanvändning på platsen.
Drift och underhållsfrågor överläts på privat entreprenör med expertis kring rackethallar,	Om inte TTK är intresserade av detta upplägg kan inte detta alternativ vara aktuellt för befintlig hall. Om ny hall byggs utan att den gamla avvecklas kommer kommunen ha en överetablering av rackethallar.
Intäkter för markförsäljningen	Tyresöborna kommer behöva betala mer för att utöva racketsporter.
Problematik med underhåll/finansiering av underhåll och utbyggnad kan minska.	Förlust av alternativintäkter eller framtida intäkter för marken.
	Förlorar rådighet över centralt belägen markyta som skulle kunna behövas för andra kommunala ändamål.

8.5.1 Ägarmodell för utomhusbanor

Ägarmodellen för utomhusbanorna är beroende av om dessa kan lokaliseras i anslutning till befintlig hall eller om kommunen går vidare med en separat lokalisering.

Om utomhusbanor anläggs i anslutning till nuvarande eller framtida hall bör de vara i samma ägarmodell som hallen.

9 Rekommenderad lösning

Lokalisering rackethall

Gällande den geografiska lokaliseringen är utredningens slutsatser att rackethallen lämpar sig bäst vid nuvarande läge. Kommunen har inget ekonomiskt att vinna på att flytta hallen till en annan placering och hallen ligger bra utefter ett tillgänglighetsperspektiv. Med hänsyn till de reinvesteringskostnader som Trollbäckens tennisklubb (TTK) uppgivit för att återställa hallen i bra skick samt de uppskattade kostnaderna för att bygga en ny hall bedöms en omlokalisering av hallen vara ekonomisk olönsam för kommunen trots alternativintäkter från bostadsbebyggelse. Övriga möjliga identifierade lokaliseringar innebär diverse komplikationer och ersättningsmarken bedöms inte ha betydligt lägre värde som bostadsmark än den marken rackethallen ligger på i dag för att göra flytten till en vinst för kommunen. Kommunen kommer dessutom att behöva betala för att köpa in den nuvarande hallen och stå för rivningskostnader samt nya detaljplanekostnader och utredningskostnader för två nya detaljplaner.

Dessutom finns det i Tyresö brist på kommunala fastigheter i centrala lägen. Övrig kommunal service kan komma att vara i behov av de centrala ytor som skulle vara aktuella för en rackethall att flytta till samtidigt som fastigheten där rackethallen står på grund av dess bullriga läge lämpar sig dåligt för flertalet övriga samhällsfastigheter.

Utomhusbanor

Gällande utomhusbanor visar förstudien att det finns goda skäl att avveckla utomhusbanorna på nuvarande lokalisering vid Persudde för att istället samla alla utomhusbanor vid Fårdala. Lokaliseringen i Persudde bedöms vara relativt otillgänglig, i renoveringsbehov och det finns en problematik i två separata lokaliseringar för att bedriva träning. Kommunen kan även nyttja marken i Persudde för andra ändamål.

Att lokalisera utomhusbanorna i anslutning till rackethallen har i tidigare utredning konstaterats vara svårt. Utomhusbanorna skulle kunna lokaliseras på tak på nuvarande rackethall, vilket dock kräver ändring i detaljplan och kostsamma tillbyggnader. Det bidrar inte heller till ett mervärde för sina omgivningar eller uppmuntrar till spontant nyttjande.

Ägarmodell

Gällande ägarmodell har förstudien i skrivande stund inte kommit så pass långt att en bestämd slutsats kan dras. Ägarmodellerna som identifierats är följande

- Kommunen äger fastigheten men byggnaden ägs av TTK (dagens situation)
- Kommunen äger både fastighet och byggnad och hyr ut till TTK och/eller andra föreningar samt privatpersoner och skolor.
- Kommunen äger både fastighet och byggnaden. Driftsentreprenör sköter hallen och hyr ut till kommun som i sin tur hyr ut den vidare till skolor, privatpersoner och föreningar.
- Kommunen säljer fastigheten till privat aktör (t.ex TTK) som hyr ut den till föreningar, privatpersoner etc.

Utefter den omvärldsanalys som gjorts ser förstudiegruppen att kommunen om den fortsatt ser att TTK ska vara de som ansvarar för racketverksamhet oavsett ägarmodell kommer vara beroende av en god samverkan med TTK.

För att kunna komma vidare med ägarmodell är förstudiegruppens bestämda uppfattning att följande moment är i behov av att utredas med hjälp av konsultstöd:

- Besiktning av nuvarande hall
- Intäktskalkyl
- Investeringskostnad
- Driftskalkyl

Konsultstöd behövs vidare för att med ovanstående utredningar i beaktande utreda vad som är den lämpligaste formen för ägande, drift och bedrivande av racketverksamhet ur ett kommunalt perspektiv. Kommunen bör om utredningen förordar ett kommunalt ägarskap även ha en egen strategi för vad hallen ska innehålla om vi själva tar över ägarskapet.

Beroende på vilken ägarmodell som förordas bör en ytterligare analys göras om

- Finansiering av om- och tillbyggnation