

Utredningsuppdrag för Torvallaområdet

Torvallaområdet idag

På Torvallaområdet finns idag följande anläggningar för idrott mm.

- ishallar, 2 stycken
- separat byggnad med omklädningsrum samt personalutrymmen
- sim- och sporthallhall
- träningshall med utdragbar läktare, omklädningsrum och cafeteriadel
- konstgräsplan med värmeslingor, 11-manna
- naturgräsplan med gradängläktare, 11-manna
- naturgräsplan för träning, 11-manna
- 7-mannaplan, grus
- friidrottsytor i anslutning till en av naturgräsplanerna
- tillgänglighetsanpassad boulebana
- grillplats
- mindre lekplats
- tennishall som drivs i föreningsregi

På området finns en sim- och sporthall vars simhall inrymmer en 25-metersbassäng samt en undervisningsbassäng. Inom närmsta åren planerar Tornberget reinvesteringar motsvarande 61 mnkr.

I samma byggnad finns även två fullstora idrottshallar, ett regionalt kampsportcenter, skyttelokal, ett gym som en extern part driver, ett ytterligare gym som används av bl a idrottsakademierna, en danssal, ett par klassrum som även de används av idrottsakademierna samt en cafeteria som också drivs av extern part. I sporthallsdelen planerar Tornberget att göra reinvesteringar motsvarande 24 mnkr.

På Torvalla sportcentrum finns dessutom två ishallar varav den ena har en läktare med plats för ca 600 personer och den andra är av betydligt enklare slag. De yngre målgrupperna har fram till idag kunnat spela matcher även i den enklare hallen, men vid den senaste be-siktningen utdömdes isen som tävlingshall då sargen ses som obrukbar och behöver därmed bytas för att matcher ska kunna arrangeras. Att byta en sarg kostar ungefär 700 000 kr.



Med anledning av det ovan beskrivna har kultur- och fritidsförvaltningen av nämndens ordförande fått i uppdrag att utreda vilket det framtida behovet av istid för issporterna förväntas vara och vilken isyta som då krävs.

Vad det gäller utomhusytorna finns tre stycken 11-mannaplaner för fotboll, varav en har underlaget konstgräs och två har naturgräs. Konstgräsplanen har s k markkypvärmning och kan därmed användas under en längre säsong.

Den ena naturgräsplanen är att betrakta som en träningsyta medan den andra ligger vid friidrottsområdet och utgör också kastsektor för spjut och diskus vid tävlingsarrangemang. Friidrottsytorna består av 400-meters löparbana, kulstötaryta, höjdhoppsyta, längdhopps-grop, 60-meters löparbana och diskus- och spjutyta. Till vardags sker träning av kastgrenar på någon av de övriga gräsytor som finns på Torvalla sportcenter. Det är inte lämpligt att kastträning bedrivs samtidigt som människor tränar och rör sig fritt på övriga friidrottsytor. Det finns en s k gradängläktare längs fotbollsplanens/löparbanans ena långsida. Naturgräset kommer under närmsta året att bytas till konstgräs och en ny läktare kommer att byggas under 2017 och ersätta den nuvarande gradängläktaren. I anslutning till Torvallaområdet finns en motions slinga som sköts av kultur- och fritidsförvaltningen.

Kommunens driftkostnad 2017 för anläggningarna ovan är 30 mnkr, fördelade enligt följande (tkr).

- Torvalla sim- och sporthall	18 293
- Torvalla IP	7 630
- Torvalla träningshall	1 887
- Kapitalkostnader	<u>1 816</u>
	29 626

Reinvesteringsbehovet de kommande tio åren kan beräknas till ca 96 mnkr.

Reinvesteringar i simhallen och sporthallen står för den största delen, 84 mnkr. Om investeringarna genomförs i enlighet med plan ökar kommunens årliga driftkostnad till ca 35 mnkr.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-27, § 73, att Tornbergets och kultur- och fritidsnämndens gemensamma energiprojekt på Torvalla ska inledas och investeringskostnaden beräknas vara 23 mnkr. Projektet omfattar Torvalla IP:s alla byggnader, träningshallen samt sim- och sporthallen och innebär installation av markvärme. Investeringskostnaden för energiprojektet är inte inräknad i beskrivningen av kommande investeringskostnader ovan.

Utveckling av Torvallaområdet

Några utgångspunkter

I översiktsplanen (ÖP) avgränsas inte Torvallaområdet som sådant. Av betydelse för området är dock några saker som sägs i ÖP om Handen och Brandbergen. I avsnittet om Handen sägs följande (sid 31).

Sambanden och tillgängligheten till omgivande stadsdelar och Rudans friluftsområde stärks. På sikt byggs Handen ihop med Brandbergen och Vega.

I avsnittet om Brandbergen sägs följande (sid 44).

I takt med att den regionala stadskärnan i Handen och Vega växer är det viktigt att beakta den fysiska och upplevda kopplingen till Brandbergen.

Den långsiktiga utvecklingen bör sträva efter ett attraktivt och välkomnande Brandbergen med ett centrumområde för alla, sammanhängande bostadsområden och tydlig koppling till Handen och den regionala stadskärnan.

Vad som sker i Torvallaområdet har således stor betydelse för möjligheterna att åstadkomma de samband mellan Handen och Brandbergen som behandlas i översiktsplanen.

För området sägs följande i det förslag till stadsutvecklingsplan (FÖP) som är under arbete (samrådsversionen sid 28-29).

Kvarteren i Eskilsparkens periferi domineras av Haninges skol- och idrottskluster, med mycket aktivitet och rörelse under stora delar av dygnet. Att samutnyttja och samlokalisera är både smart och ekonomiskt. Torvalla ska utvecklas till att bli Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangsentrum, en av de viktigaste mötesplatserna i södra Stockholmsregionen. Evenemangscentret är ett exempel på hur samnyttjande bidrar till dessa faktorer samt möten mellan invånarna. Här förenas idrott och kultur på ett helt nytt sätt med olika aktiviteter och stora arrangemang som skapas av föreningsliv, näringsliv och kommun i samverkan. Olika typer av kultur- och idrottsevenemang, mässor och konferenser kan här ta form i flexibla lokaler. Nya idrottsanläggningar läggs med fördel i bra skyltläge mot väg 73. Genom att förtäta med bostäder uppnås en bättre funktionsblandning och området blir tydligare en del av staden. Kvarteren utgör ett bra läge för verksamheter som stärks av områdets idrotts- och utbildningskaraktär.

Bebyggelse mot Dalarövägen prioriteras med lokaler i bottenvåning för att skapa en levande huvudgata. Förtätning mot Eskilsparken sker för att skapa en tydligare bebyggelsefront mot parken och stärka dess offentliga karaktär.

Om utvecklingen av utbudet av idrottsanläggningar i kommunen sägs följande i det idrottspolitiska programmet.

Haninge kommun vill erbjuda efterfrågade anläggningar med närhet till individens hem och skola. Funktionella anläggningar som håller den kvalitet som idrotten och arrangemangen kräver.

Om utvecklingen av utbudet av idrottsanläggningar pågår följande utredningar.

- utredning av var en ny simhall lämpligen placeras och vilken storlek hallen bör ha. Utredningen beräknas behandlas av kultur- och fritidsnämnden inom kort.
- ishallsutredning (beskrivs ovan). Utredningen beräknas vara klar i september 2017.

Nu aktuella frågor

Fråga har uppkommit om huruvida allt idrottsutbud inom området kan förläggas längs västra kanten av rv 73 så att området väster därom frigörs för nya bostäder. Preliminära bedömningar visar att det är möjligt att avsätta 40 000 – 50 000 m² BTA för idrottsändamål och 140 000 – 220 000 m² BTA för bostäder.

Preliminära bedömningar visar att vid dagens priser kan bostadsmarken ge intäkter på 700 – 1 800 mnkr. Att spannet är så stort beror, förutom på allmän osäkerhet, på två saker. Den första är vilken typ av bostäder som byggs. Vid försäljning av mark för byggande av hyresrätter blir intäkten lägre jämfört med försäljning för byggande av bostadsrättslägenheter. Den andra är kostnaderna för rivning av befintliga anläggningar. Försäljningsintäkterna påverkas av om rivningskostnaderna bärs av kommunen eller av en eller flera exploatörer.

Kommunen kommer att ha kostnader för gator, vägar och andra allmänna anläggningar. Beräknat med hjälp av allmänna nyckeltal uppgår kostnaderna till 350-550 mnkr. Nettobehållningen kan användas för att finansiera de nya idrottsanläggningar i området som blir resultatet av att befintliga anläggningar inte kan ligga kvar på sina nuvarande platser.

För att gå vidare med dessa idéer behöver kommunen fastställa sin ambition vad gäller idrottsutbudet i Torvalla som sådant och i relation till utbudet i övriga kommunen. Det är alltså inte givet att exakt den verksamhet som finns på Torvalla idag skall finnas där även i framtiden. Det skall inte uteslutas att andra lokaliseringalternativ kan finnas för delar av verksamheten.

Därefter kan kostnaderna beräknas översiktligt. Det gäller dels investeringarnas storlek och hur de finansieras och dels, vilket är viktigast, vilken årlig driftkostnad kommunen är beredd att ta på sig. Detta bör utmynna i en objektslista som redovisar det framtida utbudet och en prel bedömning av ytbehov.

Parallellt med detta bör en studie inledas av hur man på lämpligt sätt kan kombinera idrottsutbudet med bostäderna så att relevanta stadsbyggnadsvärden tillvaratas och en ny stadsdel med egna karakteristika skapas. Ett programarbete behövs. Ett första viktigt steg är att föreslå ”idrottsområdets” utbredning så att man därmed också kan bedöma utbredningen av bostäder, service mm.

Det finns externa intressenter som har presenterat översiktliga idéer om ovanstående frågor. Innan kommunen upptar överläggningar med intressenter om deras ev medverkan i att utveckla Torvallaområdet behöver ovanstående frågor klarläggas. Kommunen har därefter möjlighet att avväga mellan att direkt förhandla med intressenter eller arbeta med en eller flera markanvisningstävlingar. En kombination av metoderna är också möjlig. Det skall klarläggas om det som en del av arbetet är lämpligt att kommunen knyter till sig en eller flera sk ankarbyggare för de delar som inte blir föremål för markanvisningstävling. Det förutsätter att dessa byggare bedöms bidra till att genomförandet av områdets omvandling i sin helhet underlättas.

Förslag till utredningsuppdrag

Kommunstyrelseförvaltningen föreslås få i uppdrag att utreda följande.

Med utgångspunkt i ovan angivna preliminära ytor, intäkter och kostnader behöver noggrannare beräkningar göras, om än fortfarande på en översiktlig nivå. Syftet är att bedöma om det finns rimlig realism i tankegångarna, särskilt vad gäller vilken driftkostnadsnivå för kommunen som kan framstå som långsiktigt rimlig. I dessa bedömningar bör också ingå att översiktligt bedöma för- och nackdelar med olika driftformer för idrottsanläggningarna.

Med utgångspunkt i ovan angivna reinvesteringsbehov i befintliga anläggningar och nämnda utredningar om andra anläggningar, behöver en bedömning göras av omfattningen och inriktningen av det framtida idrottsutbudet i Torvallaområdet. Syftet är att bedöma utbudet på denna plats i relation till utbudet i hela kommunen. Denna del av utredningen bör leda fram till ovan nämnda objektslista. Utredningen görs i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen.

Ett förslag till uppdrag att ta fram ett planprogram för området bör utarbetas. Ett sådant förslag får då börja arbetas fram med förutsättningen att ingen av ovan nämnda bedömningar leder till att hela frågan om omdisponering av Torvallaområdet faller för att det upptäcks att den av något skäl inte är genomförbar.

Det är viktigt att i ett så tidigt skede som möjligt bedöma i vilken tidsmässig ordning idrottsanläggningar och bostäder bör byggas. Sett ur kommunens synvinkel är det angeläget att idrottsverksamheterna kan drivas med så få störningar som möjligt samtidigt som det finns ett värde i att intäkter från försäljning av bostadsmark inflyter i en sådan ordning att finansieringen av nya idrottsanläggningar underlättas.

Ett förslag till tillvägagångssätt när det gäller samarbete med exploatörer bör utarbetas. Det bör i ett tidigt skede bestämmas hur markanvisningar bör ske. Här ingår de ovan angivna avvägningarna mellan att anordna markanvisningstävlingar, direkta förhandlingar med intressenter mm.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att extern utredningshjälp behövs för delar av utredningarna ovan, preliminärt till en kostnad av 300 000 kr – 400 000 kr. Förvaltningen bedömer att kostnaderna ryms inom gällande budget.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelseförvaltningen ges i uppdrag att genomföra ovan angivna utredningar samt formulera förslag till uppdrag att ta fram planprogram och förslag till tillvägagångssätt för markanvisningar.
2. Utredningarna och förslagen skall redovisas under första kvartalet 2018.

Bengt Svenander

Bilaga
Karta