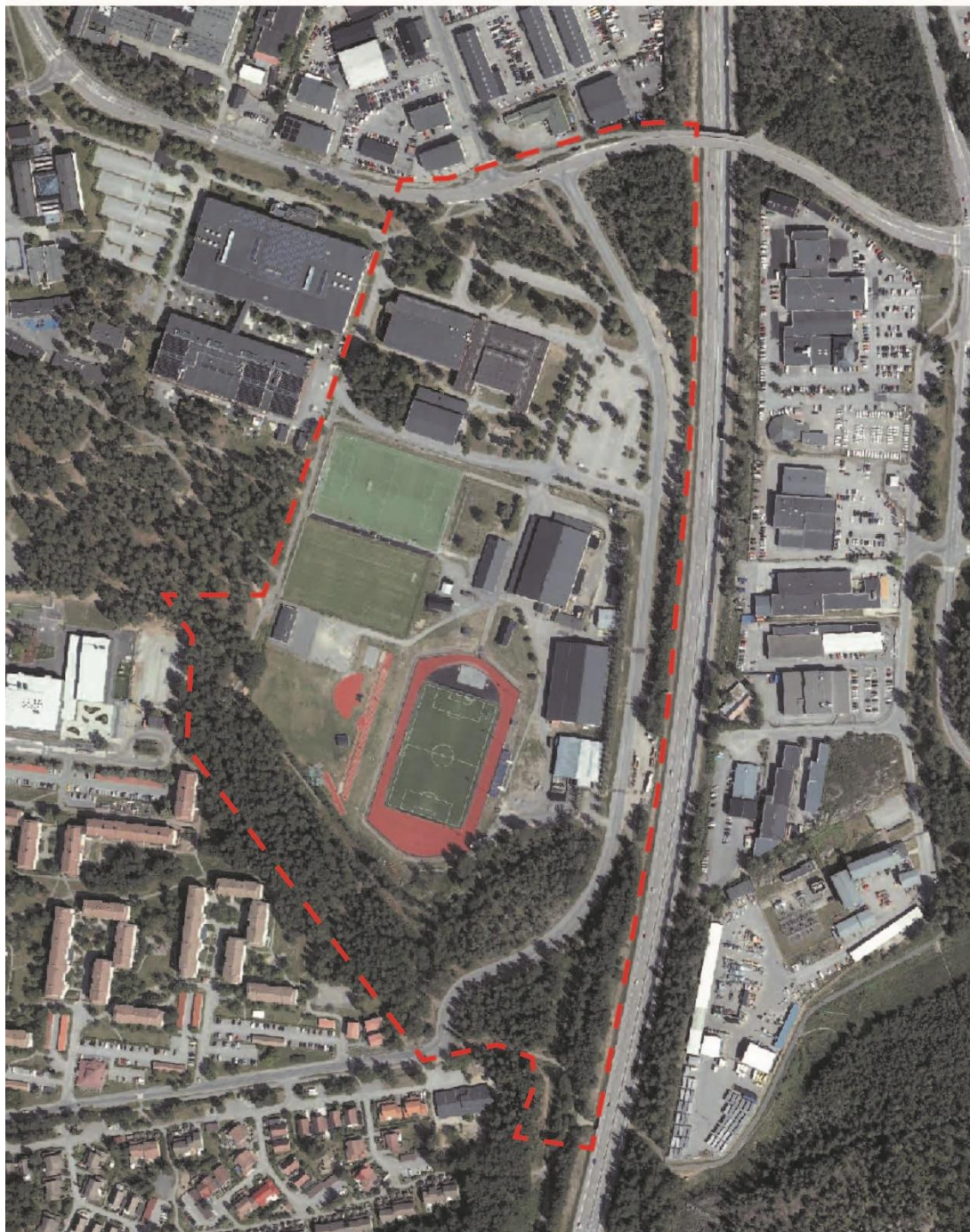


Arbetsrapport

Förstudie Stadsbyggnadsprojektet Torvalla



Haninge mars 2021

Postadress
136 81 Haninge

Besöksadress
Rudsjöterrassen 2

Telefon
Växel: 08-606 70 00

Fax/e-post
08-606 81 40
haningekommun@haninge.se

Postgiro
1265-8

Bankgiro
356-5975



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1. Inledning	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Förstudieuppdrag	5
1.3 Dokumentstatus	6
1.4 Ordförklaring	6
2. Torvallaområdet nuläge	7
2.1 Projektområdet/ planområdet	7
2.2 Torvalla sportcentrum	8
3. Utgångspunkter	9
3.1 Stadsutvecklingsplan för Haninge stad	9
3.2 Idrottspolitiskt program	9
3.3 Stadsbyggnadsprojektets preliminära effektmål	9
3.4 Planuppdrag för Söderbymalm 1:1,7:13, 7:1 m.fl.	10
3.5 Tidigare utredningsarbete 2017-2018	10
4. Planerings- och genomförandeförutsättningar	11
4.1 Planeringsbehov	11
4.1.1 Befintliga idrottsanläggningar	11
4.1.2 Idrott, kultur och evenemang	12
4.1.3 Utbildning	13
4.1.4 Näringsliv	13
4.2 Planeringsförutsättningar	14
4.3 Genomförandeförutsättningar	15
4.4. Utredningsantaganden	16
5. Analys av tidigare utredningsarbete 2017-2018	17
6. Utredningsresultat	18
6.1 Utredningsalternativ	18
6.2 Förändrade förutsättningar för utredningsalternativ	20
6.3 Projektekonomiska utfall	22
6.3.1 Kostnader	22
6.3.2 Intäkter	23
6.3.3 Utanför projektekonomisk ram	23
6.3.4 Sammanfattning	23
7. Slutsats	24
7.1 Projektbeställning	24



Sammanfattning

Förstudien för stadsbyggnadsprojektet Torvalla har genomfört ett omfattande utredningsarbete i syfte att kartlägga och sammanställa förutsättningar för att kunna ge en fördjupad bild av projektets ekonomiska, tidsmässiga och planmässiga utmaningar. Utgångspunkt för förstudiearbetet har varit tidigare genomfört utredningsarbete 2017-2018, Stadsutvecklingsplan för Haninge stad och andra kommunala styrdokument. Tidig dialog med ett större antal identifierade intressenter har genomförts i syfte att kartlägga behov och förutsättningar. Förstudien ska ses som en tidig fas i detaljplanarbetet som har påbörjats i och med förstudiearbetet.

Torvalla idrottsområde uppgår idag till över 100 000 m². Vissa effektiviseringsmöjligheter finns för idrottsområdets ytor idag, men för att säkerställa dagens funktion krävs ytor motsvarande 70 000- 80 000 m². Behovsbeskrivningen för idrott, kultur, evenemang och kommersiella ytor har uppskattat framtida behov för idrott, kultur och evenemang inom Torvalla till ca 80 000 m², exklusive parkeringsytor.

I förstudien har fyra utredningsalternativ (UA) tagits fram i syfte att undersöka vilket ytanspråk (fotavtryck) som krävs för att tillföra x antal bostäder inom projektområdet och vilka konsekvenser det får för andra ändamål och markanvändningen. Syftet med utredningsalternativen är att visa på de övergripande ytbehoven som uppstår för förskola och skola samt konsekvenserna för projektområdets befintliga yta för idrott/kultur/evenemang och kommersiella ytor. Alternativen (UA500, UA1000, UA1500 och UA2000) synliggör de effektmålkonflikter som uppstår. UA1500 och UA2000 avfärdades under utredningen då förutsättningarna för att uppnå huvudmål bilden för stadsutvecklingsplanens inriktning för Torvalla inte kan uppnås när yta för områdets kärnfunktion (idrott, kultur/evenemang) saknas. Baserat på bedömningen av utredningsalternativen, rekommenderar förstudien ett fotavtryck för bostäder motsvarande det som redovisas i UA500, cirka en fjärdedel av fotavtrycket för exploateringsområdet. Detta för att säkerställa att huvudmål bilden enligt stadsutvecklingsplanen *”Torvalla ska utvecklas till att bli Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangscentrum”* kan uppnås.

Det begränsade fotavtrycket för bostadsändamål innebär mer begränsade intäktsmöjligheter, vilket även innebär minskad möjlighet att nyttja försäljningsintäkter för nyinvesteringar i moderna idrottsanläggningar. De begränsade möjligheterna för projektet att bekosta nyinvesteringar innebär utmaningar i ambitionen att utveckla *”Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangscentrum”*.

Resultatet och rekommendationerna av det tidigare utredningsarbetet 2017-2018 som föranledde uppdrag om att påbörja planarbete, kan tolkas som en *”projektbeställning”*¹. *Projektbeställningen* innefattade ett scenario med 1500 bostäder, ny simhall och nyinvesteringar av idrottsanläggningar. Intäkter på uppskattningsvis 750 miljoner för markförsäljning för bostadsändamål skulle möjliggöra finansiering av moderna idrottsanläggningar. Förstudiearbetet konstaterar dock att projektet kommer att ha svårt att uppfylla kriterierna i *projektbeställningen* så som den är utformad avseende innehåll och projektekonomi, med utgångspunkt i det tidigare utredningsarbetet 2017-2018.

¹ Redovisning av utredningsuppdrag för Torvallaområdet, tjänsteskrivelse 2018-03-26



Förstudiearbetet konstaterar efter dragna slutsatser om framkomna planerings- och genomförandeförutsättningar att projektbeställningen därav måste ses över. Baserat på bedömningen av utredningsalternativen, rekommenderar förstudien att projektbeställningen tas fram med utgångspunkt i ett fotavtryck för bostäder motsvarande det som redovisas i UA500. Genom ett fortsatt och mer inriktat arbete kan potentialen till bostadsutveckling utredas vidare inom denna huvudsakliga fördelning av mark. Tillsammans med en konkretiserad bild av vilka nyinvesteringar i idrotts- och kulturanläggningar som ska prioriteras bedöms det finnas förbättrade förutsättningar för projektet att närma sig en bredare måluppfyllelse.



1. Inledning

1.1 Bakgrund

I Stadsutvecklingsplan för Haninge stad beskrivs ambitionerna för Torvallaområdet som Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangscentrum. Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-14 (§163) att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att genomföra flera utredningar, formulera förslag till uppdrag att ta fram planprogram och förslag till tillvägagångssätt för markanvisningar.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-28 (§113) att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att, i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen, återkomma med förslag till planuppdrag för Torvallaområdet.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-28 (§ 130) att godkänna en avsiktsförklaring mellan kommunen och Fopha Invest AB avseende nya bostäder inom Torvalla.

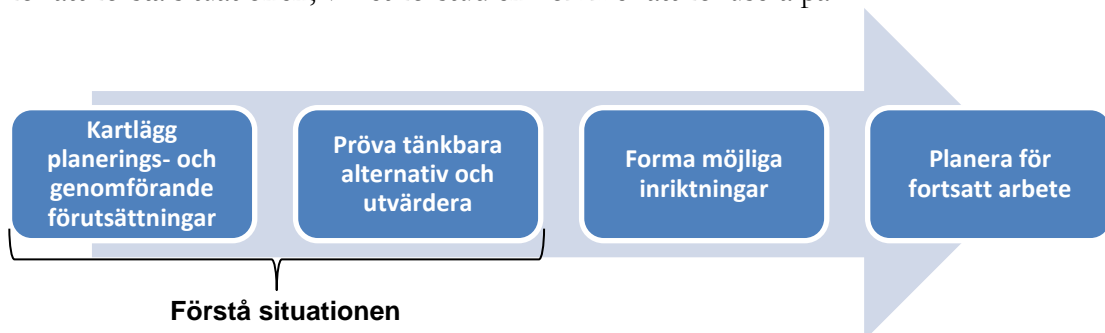
Avsiktsförklaringen innebär att Fopha Invest AB tilldelas option på bostäder inom området, förutsatt att planuppdrag startas.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-27 (§ 119) att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Söderbymalm 1:1 m.fl. fastigheter inom Torvallaområdet.

Arbetet med stadsbyggnadsprojektet Torvalla inleds med en förstudie som syftar till att säkerställa de projektorganisatoriska, projektplaneringsmässiga och stadsplaneringsmässiga förutsättningarna. Förstudiearbetet kompletterar det utredningsarbete som kommunstyrelseförvaltningen genomfört under 2017-2018. Syftet med att inleda planarbetet med en förstudie för stadsbyggnadsprojektet Torvalla är att åstadkomma en effektiv arbetsprocess (tid-kostnad-kvalitet-samarbete) för såväl planering som genomförande.

1.2 Förstudieuppdrag

Förstudien ska genomföra utredningsarbete i syfte att kartlägga och sammanställa förutsättningar för att fördjupa bilden av projektets ekonomiska, tidsmässiga, fysiska och planmässiga utmaningar. Arbetet ska inte inrikta sig på lösningar och prioriteringar i ett för tidigt skede i stadsbyggnadsprojektet. Kartläggning och nulägesbeskrivningar behövs för att förstå situationen, vilket förstudien kommer att fokusera på.



Figur 1 Arbetsprocess i förstudie



1.3 Dokumentstatus

Förstudierapporten ska ge en samlad bild av det arbete som genomförts under förstudiefasen. Förstudierapportens innehåll bygger till stor del på ett större antal underlagsutredningar. Rapporten och underlaget är det arbetsmaterial som tagits fram hittills under den inledande fasen (förstudiefasen) av stadsbyggnadsprojektet Torvalla. I kommande faser i projektet kommer arbetsmaterialet behöva bearbetas och kompletteras.

1.4 Ordförklaring

Projektområde- Geografiskt avgränsat projektområde enligt framtaget projektdirektiv för stadsbyggnadsprojektet, beslutat av projektets styrgrupp.

Detaljplaneområde/planområde- Geografiskt avgränsat område för detaljplanens enligt planuppdrag, beslutat i KS.

Exploateringsområde- Av förstudien geografiskt avgränsat område inom projektområdet och planområdet, avsett för bebyggelseändamål med mera.

Stadsbyggnadsprojektet Torvalla- Definition av en projekttyp inom Haninge kommun som normalt sett hanterar exploateringsprocessen, detaljplaneprocessen och utbyggnad av allmän platsmark.

Projektet Torvalla- Definition av en projekttyp som inte finns definierad i Haninge kommun men som i förstudierapporten hanteras som stadsbyggnadsprojekt där även investeringsprocessen för kommunala lokaler och anläggningar också hanteras.



2. Torvallaområdet nuläge

2.1 Projektområdet/ planområdet



Bild 1 visar ortofoto över Torvallaområdet med projektområdet/planområdet markerat med vit streckad linje. Gula linjer visar fastighets- och traktgränser.

Projektområdet/planområdet avgränsas i norr av fastigheterna norr om Dalarövägen och i öster av riksväg 73. Området angränsar i nordväst till befintlig bebyggelse bestående av i huvudsak skolor samt i sydväst och söder till Eskilsparken och ett grönområde i anslutning till parken. Området omfattar cirka 23,6 hektar och innehåller idag ett flertal anläggningar för idrott såsom fotbollsplaner, friidrott, simhall, ishall, racketshall med mera.

2.2 Torvalla sportcentrum

Torvalla är en av de största mötesplatserna för flertalet idrottsutövningar och evenemang i södra Stockholmsregionen. Enligt beräkningar från kultur- och fritidsförvaltningen besöker årligen drygt 500 000 personer Torvallas idrottsanläggningar, vilket visar på att området är en stor mötesplats inom Haninge kommun och södra Stockholmsregionen. Här samlas ett 30-tal föreningar i sporter så som konståkning, fotboll, handboll, simning, cheerleading, kampsporter, ishockey och friidrott. Gymnasieskolorna Fredrika Bremer och Riksäpplet använder sig av Torvallas idrottsanläggningar för undervisning under dagtid och närområdets grundskolor använder sig av idrottsplatsen i sammanhang som idrottsdagar, skridskoåkning och simning. Kvällstid är området fyllt med aktiviteter som föreningslivet står för, både riktad mot juniora och seniora sportsligt aktiva. Det finns ett antal större läktare på området. Stora sporthallen har läktarkapacitet på cirka 1 350 personer, läktaren i ishall A har plats för cirka 900 personer, i simhallen finns plats för cirka 400 personer och läktaren vid friidrottsbanan och fotbollsplanen har plats för cirka 500 personer. Ett antal större evenemang och tävlingar anordnas på Torvalla så som SM i kampsport, proffsboxningsgala, judotävlingar, tävlingar och uppvisning inom gymnastik, cheerleading, danstävlingar, Södertörns simtävlingar och IFK Haninges hemmamatcher. Torvalla idrottsplats är öppen för verksamhet, vardagar kl. 07.30 – 22.00 och helger 08.00 – 20.00.



Bild 2 Renovering av friidrottsarenan



3. Utgångspunkter

Nedan beskrivs kommunala styrdokument och av projektet upprättade styrdokument som är centrala utgångspunkter för förstudiearbetet.

3.1 Stadsutvecklingsplan för Haninge stad

I Stadsutvecklingsplanen beskrivs ambitionerna för Torvallaområdet som Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangscentrum.² Stadsutvecklingsplanen utgör det centrala styrdokumentet för utvecklingsplanerna för Torvallaområdet.

3.2 Idrottspolitiskt program

Förstudien har utgått från det då gällande idrottspolitiska programmet men under arbetet med förstudien har det nya idrottspolitiska programmet varit under framtagande. Programmet riktar sig till kommunens alla förvaltningar, nämnder och bolag som på olika sätt bidrar till möjligheterna för Haningeborna att vara fysiskt aktiva hela livet. Det idrottspolitiska programmet är beslutat i kommunfullmäktige 2020-09-14 och gäller för perioden 2020-2025.³

3.3 Stadsbyggnadsprojektets preliminära effektmål

Preliminära effektmål för stadsbyggnadsprojektet har definierats i ett inledande skede. Syftet med att ange *preliminära* effektmål är att efter förstudien ha möjlighet att precisera effektmålen efter att projektets planerings- och genomförandeförutsättningar fördjupats. De preliminära effektmålen utgör stöd för bedömningar i förstudien. Effektmålen har formulerats utifrån stadsutvecklingsplanens intentioner för Torvallaområdet.

E1	Bidra till att uppnå visionen om Haninge stad som regional kärna i enlighet med Stadsutvecklingsplanen:
	<ul style="list-style-type: none"> • Bidra till en tät och blandad stad genom att möjliggöra lokaler för olika typer av ändamål samt bostäder. • Bidra till en sammankopplad stad genom att säkerställa god tillgänglighet i och genom området. • Bidra till en grön och livfull stad genom att skapa mångfunktionella grönytor och säkerställa biologisk mångfald.
E2	Möjliggöra goda förutsättningar och ökad kvalitet för idrottsverksamhet.
E3	Möjliggöra goda förutsättningar för kultur- och fritidsverksamhet.
E4	Möjliggöra goda förutsättningar för utbildningsverksamhet.
E5	Möjliggöra goda förutsättningar för näringslivsverksamhet kopplat till idrott-, kultur-, utbildning samt evenemang.
E6	Möjliggöra samarbete mellan idrott-, kultur-, utbildning- och näringsliv genom fysiska förutsättningar för multifunktionella ändamål. Innefattar både permanent verksamhet såväl som temporära ytor, för t.ex. evenemang.

Bild 3 De preliminära effektmålen finns formulerade i projektdirektivet för stadsbyggnadsprojektet Torvalla

² Stadsutvecklingsplan för Haninge stad- fördjupning av översiktsplanen, antagen 2018-04-16

³ Idrottspolitiskt program 2020-2025, kommunfullmäktige 2020-09-14



3.4 Planuppdrag för Söderbymalm 1:1,7:13, 7:1 m.fl.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-27 (§ 119) att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Söderbymalm 1:1 m.fl. fastigheter inom Torvallaområdet. Nedan redovisas utdrag ur planuppdrag för Torvallaområdet;

Planläggningen syftar till att utreda förutsättningarna för att utveckla Torvalla till en integrerad del av Haninge stad där lokaler för idrotts- kultur- evenemangs- och utbildningsändamål blandas med bostäder och kommersiella lokaler. Planläggningen ska säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för de idrotts- kultur- evenemangs- och utbildningsändamål som behövs för framtiden i en starkt växande kommun. Ytbehoven ska också ta höjd för att möjliggöra visionen om att etablera Torvalla som viktig mötesplats i regionen. Planläggningen behöver också säkerställa grönstruktur och teknisk infrastruktur i och till området.

Planavdelningen anser det nödvändigt att i förstudien få en god bild av de behov av funktioner (idrott, kultur, utbildning, gata, VA, parkering med mera) som behöver inrymmas i området. En förändrad markanvändning med bostäder integrerat med markanvändning för idrotts-kultur- och utbildningsändamål förändrar förutsättningarna för befintlig teknisk infrastruktur avsevärt och förutsättningarna behöver därför klargöras tidigt i planprocessen genom utredningsarbete.

I takt med att invånarantalet i den regionala stadskärnan Handen ökar blir trycket på idrotts- och rekreationsytor allt större. I fortsatt planarbete är det därför viktigt att avvägningen mellan markanvändningen bostäder och idrottsändamål blir realistisk och optimal utifrån ett långsiktigt perspektiv där idrotts- och rekreationsverksamheten i Torvalla kan stärkas i enlighet med intentionerna i översiktsplanen och stadsutvecklingsplanen.⁴

3.5 Tidigare utredningsarbete 2017-2018

Förstudien har för avsikt att komplettera det tidigare utredningsarbetet. Förstudien har därför delvis förhållit sig till och studerat framtaget underlag.

⁴ Planuppdrag för Söderbymalm 1:1, 7:13, 7:1 m.fl. 2019-05-27



4. Planerings- och genomförandeförutsättningar

4.1 Planeringsbehov

I avsnittet beskrivs kartlagda behov av funktioner. De har separerats från avsnittet **Fel! Hittar inte referensskälla.** De kan betraktas som planerings-förutsättningar men är identifierade som behov för att uppnå måluppfyllelse inom projektet.

4.1.1 Befintliga idrottsanläggningar

Ingående större anläggningar har genomgått en värdering utifrån anläggningsskick och verksamhetsbehov.⁵ ”Anläggningsskick” är en översiktlig bedömning av anläggningens fysiska skick och identifierade investeringsbehov, främst utifrån inventering av känd dokumentation. ”Verksamhetsbehov” är en översiktlig bedömning av hur väl anläggningen lever upp till de nutida behoven. Respektive område värderas i en skala på 1-3, där ”1” representerar en bedömning om låg måluppfyllelse/lågt bevarandevärde, ”2” representerar godtagbar måluppfyllelse/bevarandevärd och ”3” representerar hög måluppfyllelse/högt bevarandevärde. Bedömningen utgår ifrån den specifika anläggningen och ska kunna vara ett stöd för det fortsatta utredningsarbetet. Översiktliga områdesbilder nedan illustrerar bedömningarna.

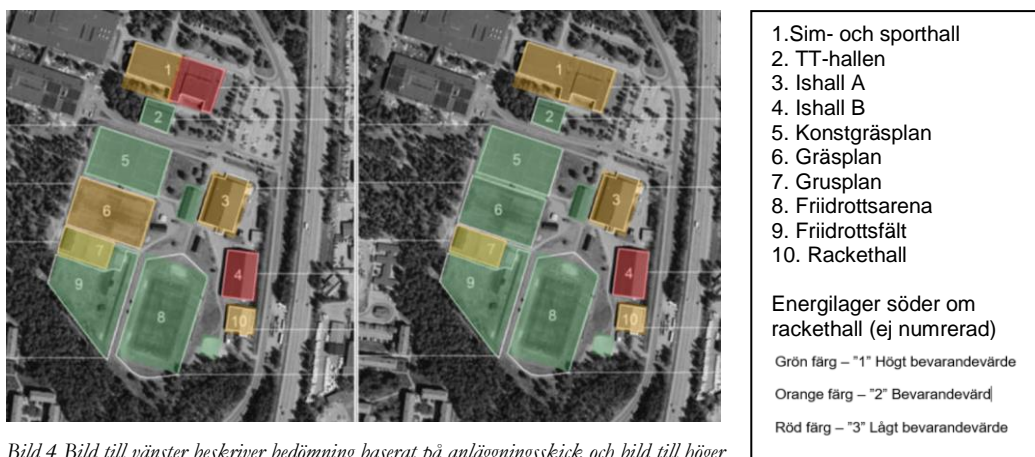


Bild 4 Bild till vänster beskriver bedömning baserat på anläggningsskick och bild till höger beskriver bedömning baserat på verksamhetsbehov.

Utifrån den genomförda anläggninginventeringen så kan konstateras att i stort sett alla befintliga utomhusanläggningar är i gott tekniskt skick och motsvarar verksamhetens grundläggande behov. Simhallen och Ishall B är de anläggningar som har störst behov av reinvesteringar i närtid samt att verksamheterna ser behov av utökad funktionalitet. Verksamheterna ser behov av utökad simbassängsytta⁶ för att möta framtida behov och ishalls B behöver bland annat isolering för att på ett bättre sätt kunna avlasta och komplettera ishalls A. Sporthallen har behov av reinvesteringar i nya stammar, men är i övrigt i gott skick. Verksamheten ser främst behov av utökad publikkapacitet⁷. Den befintliga mindre idrottshallen, TT-hallen, är förhållandevis nyanlagd och är i gott skick samt uppfyller de behov som verksamheten har.

⁵ Nulägesbeskrivning avtal och anläggningsskick Torvalla, 2020-05-20

⁶ Behovs- och funktionsbeskrivning för Torvallas nya idrott-, kultur-, utbildnings- och evenemangsentrum 2030 2020-10-30

⁷ Behovs- och funktionsbeskrivning för Torvallas nya idrott-, kultur-, utbildnings- och evenemangsentrum 2030 2020-10-30

4.1.2 Idrott, kultur och evenemang

I arbetet med förstudien har projektet lyssnat in önskemål och behov från föreningar, utbildningsförvaltningen och andra intressenter om vilka behov de ser för sin respektive verksamhet vid Torvalla. Då både ekonomi och yta är begränsad har en avvägning och bortsällning gjorts mellan uppskattade behov och vad kapacitetsutredningar och analyser från kultur- och fritidsförvaltningen visat. I funktionsbeskrivningen redovisas en avvägning av de olika behov, önskemål som framkommit med de nyckeltal och kapacitetsutredningar som tagits fram. Sammantaget är det en optimistisk funktionsbeskrivning som utgår från stadsutvecklingsplanens intentioner. I funktionsbeskrivningen är följande anläggningar uppgraderade vid Torvalla:

- En större simhall med en 50 metersbassäng samt träningsbassäng
- En större sporthall med fler publika platser (2500)
- Uppgradering av ishall B (fuktskadad och oisolerad)
- Ett idrottstorg, (samlingsplats saknas idag)
- En uppvärmd huvudplan för fotboll med större läktare (1000 platser) (idag 450 platser)
- Konstgräs på 7-spelsplanen (idag grusplan)

Ytorna som redovisas är en uppskattning och redovisar byggnadsarea (BYA) eller kvadratmeter i markplan för anläggningen. Nedan redovisas en sammanställning samt schematiskt bild på framtida ytor utifrån nuvarande struktur.

Tabell 1 Sammanställning av ytor i behovs- och funktionsbeskrivningen

Sammanställning av ytor	m ²
Bollplaner	32 000 m ²
Friidrottsanläggning	19 000 m ²
TVå is-anläggningar	7 000 m ² BYA
Simhall	5 000 m ² BYA
Rackethall	2 400 m ² BYA
Sporthall/Evenemangshall inkl. stor sporthall med läktare för 2500 pers., kampsports- centrum, två danssalar, två gym, mötesplats unga mm	6 000 m ² BYA
Mindre sporthall	1 600 m ² BYA
Idrottstorg inkl mötesrum, kafé, utomhusbasket, utegym, lek mm.	800 m ²
Driftyta	4 500 m ²
Kanslier/kontor/mötesrum	750 m ²
Omklädnings- och kallförråd IP	900 m ²
Parkering	Ej uppskattat
Summa	= 79 950 m ²



Bild 5 Bilden visar ett fotatryck som motsvarar sammanställning av ytor. I sammanställningen ingår ej kommunikationsyta till och från anläggningarna vilket tydligt framgår på bilden.

Sammanställningen har inte räknat in kommunikationsytor till och från anläggningar såsom gatuinfrastruktur. Parkering finns inte heller sammanställt i tabellen då parkeringsbehovet är svårt att bedöma. Det finns idag ca 230 parkeringsplatser i inom området som motsvarar en yta av 6500 m². Mellan Torvallavägen och riksväg 73 finns en grusad yta som används som parkering vid hårt belastade tidpunkter.

⁸ Trafikutredning Torvalla, Norconsult, 2020-06-18

4.1.3 Utbildning

För behov av skolor och förskolor tillämpas i Haninge kommun följande nyckeltal:

- Behov av förskola: 1 avdelning förskola per 50 bostäder. 300 bostäder genererar 6 avdelningar förskola med ett ytanspråk på cirka 6000 kvadratmeter inklusive förskolegård.
- Behov av skola: 900 bostäder genererar ett behov av en 2 parallellig F-6-skola med plats för 350 elever och ett ytanspråk på cirka 12 500 kvadratmeter inklusive skolgård.

I tjänsteutlåtandet Inriktningsbeslut, framtida skolstruktur i Vega, Handen och Västerhaningeområdet framgår att friytan för en förskolegård i kommunen är cirka 60 kvadratmeter per barn, för årskurs F-6 cirka 30-35 kvadratmeter per elev exklusive bollplan och för årskurs 7-9 cirka 15-20 kvadratmeter per elev exklusive eventuell bollplan. Boverket bedömer att friytan för en förskolegård bör vara 40 kvadratmeter per barn och att friytan för en skolgård bör vara 30 kvadratmeter per elev i grundskolan. Lokalförsörjningsenheten har angivit att utgångspunkten ska vara siffrorna i tjänsteutlåtandet och Boverkets rekommendationer. Detaljplanen för Torvalla ska tillgodose sitt eget uppkomna behov av skola och förskola inom planområdet eftersom det inte finns någon överskotts kapacitet i närområdet. Detaljplanen ska inte tillgodose övriga behov utanför planområdet som kan uppkomma. Däremot ska detaljplanen om antalet bostäder hamnar nära en brytpunkt för nyckeltalen ta höjd för de övre nyckeltalen.⁹

4.1.4 Näringsliv

En plats- och konkurrensanalys¹⁰ har genomförts om hur kommunen kan möjliggöra för näringslivsmöjligheter kopplat till idrott, kultur, evenemang och utbildning vid Torvalla. Nedan redovisas en sammanfattning av plats- och konkurrensanalysen samt synpunkter från näringslivsenheten, kommunstyrelseförvaltningen. Det finns tre handelsplatser inom Torvallas relativa närområde vilket innebär att Torvalla inte har potential att bli en ny större handelsplats. Idrottsområdet genererar i sig självt i stort sett ingen potential för handel och service. Utöver de som bor och arbetar i det primära och sekundära upptagningsområdet för Torvalla finns det en potential i form av besökare till arenor och anläggningar i Torvalla. Potentialen finns framförallt inom café och restaurang samt inom service som är kopplat till idrott och aktivitet, till exempel friskvård och idrottsskadeklinik. Plats- och konkurrensanalysen rekommenderar att Haninge kommun tar fram en evenemangsportfölj. Konsulten rekommenderar också att en grundlig marknadsanalys för en arena med evenemangsmöjligheter genomförs, att kommunen sedan tar fram en strategi för näringslivet i Torvalla samt startar en dialog med utbildningsverksamheterna i Torvalla då dessa också utgör ett underlag för näringslivet.¹¹

Näringslivsenheten menar på att skapa en fysisk plats som attraherar många människor under hela året är avgörande för att platsen även ska vara attraktiv även för näringslivet. Tillräckligt kundunderlag och placering av kommersiella lokaler är avgörande för att platsen ska vara attraktiv utifrån ett näringslivsperspektiv.

⁹ Utkast Planbeskrivning 0.1 2020-11-16

¹⁰ Plats- och konkurrensanalys Torvalla, WSP, september 2020

¹¹ Plats- och konkurrensanalys Torvalla, WSP, september 2020



En grundförutsättning för att verksamheter ska kunna etablera sig i området är att rätt förutsättningar finns för just den verksamheten. Därför är det viktigt att titta närmre på vilken typ av företag som man vill se etablerade på platsen. Kopplingar kan göras mellan näringsliv och vilken typ av idrott som finns i området, detta för att få synergieffekter mellan näringsliv och idrott. Nischade butiker kommer att vilja finnas i anslutning till en anläggning där deras produkter/tjänster används.

Ett kluster av olika idrottsförbund skulle vara en möjliggörare för att sätta prägel på området. En risk är dock att profilen på området inte blir tillräckligt tydlig vilket kan minska intresset från näringslivet att etablera sig på platsen.

Näringslivet kan vara en möjliggörare för att nå de mål kommunen har satt upp för området. Till exempel finns det flera aktörer på marknaden som bedriver kommersiell verksamhet inom sport och fritidsaktiviteter för både barn och vuxna. Exempel på detta skulle kunna vara paddelhall, klätterhall eller en aktivitetshall med sportinriktning. För att detta ska vara möjligt behöver kontakter etableras med företag i ett tidigt skede för att planera in rätt förutsättningar i planarbetet.

Det kan finnas möjlighet att addera kommersiell verksamhet inom idrottsområdet om det tillför värde till sportcentrumet. Detta är dock svårt att konkretisera i yta då det kan komma att handla om speciallösningar och nya innovationer.

4.2 Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningar är förutsättningar som detaljplanen hanterar inom vad som regleras enligt Plan- och Bygglagen (PBL), Miljöbalken (MB) m.fl.

Planeringsförutsättningar rymmer planeringsbehov som ska hanteras och säkerställas inom ramen för detaljplanarbetet, t.ex. parkering, avfall och ledningar. Nedan redogörs endast för de planeringsförutsättningar som innebär begränsningslinjer för exploateringsområdet.

Kartläggningen av planeringsförutsättningar har resulterat i upprättande av begränsningslinjer, i syfte att avgränsa exploateringsområdet.

Mot väg 73 är begränsningslinjerna för bebyggelsen baserade på risk kopplad till farligt gods, fjärrvärmeledningar som inte får flyttas, utrymmeskrav för en eventuell trafikplats Torvalla med ramper enbart mot norr, vägsektion för Torvallavägen och till viss del på den allé som finns längs med Torvallavägens västra sida.¹²

I planområdets norra del är begränsningslinjen baserad på en 30 meter bred vägsektion för Dalarövägen. Mot Fredrika Bremerymnasiet baseras begränsningslinjen på en 20 meter bred vägsektion i nord-sydlig riktning för en lokalgata för transporter till och från gymnasiet.¹³

¹² Utkast Planbeskrivning 0.1 2020-11-16

¹³ Utkast Planbeskrivning 0.1 2020-11-16



Begränsningslinjen i planområdets södra och västra del är baserad på utbredningen av grönstråket som binder samman Eskilsparken med till exempel Slätmossens naturpark och utgår ifrån översiktsplanens avgränsning av grönstråket, den nyare vattenledningen söder om idrottsplatsen samt idrottsplatsens staket mot Eskilsparken.¹⁴

Begränsningslinjen i höjddel är baserad på de generella våningsantalen som anges i Stadsutvecklingsplan för Haninge stad. Begränsningslinjen i höjddel sätts därför till 4 våningar + 1 indragen våning/vindsvåning.¹⁵

4.3 Genomförandeförutsättningar

Kommunen äger merparten av den mark och de anläggningar som ingår i projektområdet. Tornberget äger dock den fastighet där sim- och sporthallen är belägen, samt TT-hallen, som är uppförd på mark som Tornberget arrenderar av kommunen. Rackethallen är uppförd på kommunens mark med stöd av upplåtelseavtal till en fristående förening.

Flertalet ledningsägare har ledningar inom projektområdet. De ledningar som inte är möjliga att flytta har setts som en begränsningslinje som därigenom påverkat exploateringsområdets utformning. Övriga ledningar bedöms kunna flyttas, men kan komma att kräva omfattande planeringsinsatser och kostnader.

De befintliga Torvallaområdet är i huvudsak anslutna till det allmänna VA-systemet med enskilda VA-ledningar. Anslutningspunkter till VA-huvudmannens anläggning återfinns i väster samt i söder. Oavsett omfattningen av exploateringen inom Torvallaområdet så krävs en förhållandevis omfattande VA-utbyggnad, särskilt för att nå områdets norra delar. Området är även tänkt att anslutas mot högzonen för vatten.

¹⁴ Utkast Planbeskrivning 0.1 2020-11-16

¹⁵ Utkast Planbeskrivning 0.1 2020-11-16



4.4. Utredningsantaganden

- **Förstudiens antagande om exploateringsområde**

Kartläggningen av planeringsförutsättningar har resulterat i upprättande av begränsningslinjer, i syfte att avgränsa exploateringsområdet.

- **Befintliga anläggningar**

Flertal anläggningar som i genomförd inventering om anläggningsskick och verksamhetsskick visar på att en nyinvestering inte är angelägen ur dessa perspektiv. Det kan finnas andra motiv till nyinvesteringar såsom effektivisering av mark, energieffektivisering, utseendemässig uppräschning som inventeringen inte har tagit hänsyn till. Dock indikerar inventeringen på att alla anläggningar inom området inte nödvändigtvis har behov av rivning och nyinvestering. Att behålla anläggningar bör därför ses som en möjlighet i tidigt skede av projektet.

- **Behov av idrott och utbildningslokaler**

Behovsbeskrivningen för idrott, kultur, evenemang och kommersiella ytor har uppskattat framtida behov för idrott, kultur och evenemang inom Torvalla till ca 80 000 m², exklusive parkeringsytor. Detaljplanen för Torvalla ska tillgodose sitt eget uppkomna behov av skola och förskola inom planområdet eftersom det inte finns någon överskotts kapacitet i närområdet. Detaljplanen ska inte tillgodose övriga behov utanför planområdet som kan uppkomma. Däremot ska detaljplanen om antalet bostäder hamnar nära en brytpunkt för nyckeltalen ta höjd för de övre nyckeltalen.

- **Projektekonomisk ram**

Ett konventionellt stadsbyggnadsprojekt innehåller normalt de kostnader som är hänförliga till möjliggörande av bygggrätter genom detaljplaneläggning, planering och utbyggnad av teknisk infrastruktur. Intäkterna i ett stadsbyggnadsprojekt utgörs i regel av försäljning av kommunalägd mark, intäkter i form av exploateringsbidrag (vid privata markägare) och i vissa fall olika former av medfinansiering. Stadsbyggnadsprojektet Torvalla är i den meningen inte ett konventionellt stadsbyggnadsprojekt utifrån att även kostnader för kommunala anläggningar i form av kultur- och idrottsanläggningar ska redovisas i kalkylen. Inte sagt att utförandet av dessa lokalinvesteringar per automatik ingår i stadsbyggnadsprojektet, men de ska redovisas inom *projektet* Torvallas ekonomiska ram.



Bild 6 visar begränsningslinjer för bebyggelsen inom planområdet. Begränsningslinjerna är en sammanslagning av flera olika aspekter som utgör begränsningar för bebyggelsen. Röda zonen är där ingen bebyggelse får placeras. I den orangea zonen kan bebyggelse placeras under vissa förutsättningar. Inom den röda zonen finns ett område i norr och ett område i söder som inte påverkas av de förutsättningar som utgör begränsningar inom den röda zonen men ifall exploatering ska placeras i de områdena behöver det utredas vidare efter förstudien (utkast planbeskrivning).



5. Analys av tidigare utredningsarbete 2017-2018

Efter kartläggning av planerings- och genomförandeförutsättningar, planeringsbehov och analys av tidigare utredningsarbete kan följande konstateras.

I nuläget saknas det ytor som svarar upp mot behovet och målbilden, samt projektekonomiska begränsningar som bidrar till att målkonflikter skapas.

- Exploateringsområdet har minskat efter kartlagda planeringsförutsättningar och begränsningslinjer.
- Ytanspråket för skola inom området har kartlagts och betraktas som planeringsförutsättning. Ytanspråket är mycket större än det utredningsantagande som gjordes 2017-2018.
- Behovsanalysen för idrott har kompletterats med framtida behov och har resulterat i ett större ytanspråk. Beroende på möjligheten att flytta anläggningar inom området (nyinvestera) och t.ex. slå ihop anläggningar kan ytorna möjligen effektiviseras. Kvarstår anläggningar som minskar möjligheten för effektivisering.
- Volymstudien visar att den teoretiska ytan för idrottsanläggningar (baserat på behov) inte motsvarar den funktion som anläggningarna har idag. Volymstudien visar att det kan bli svårt att planera och utforma i en tät och kompakt lösning.
- Flera anläggningar har konstaterats vara i relativt gott skick och inte nödvändigtvis i behov av reinvesteringar eller nyinvestering.
- Kostnadsuppskattningen som gjordes 2017-2018 på 850 miljoner konstateras utgå från nyinvesteringar. Intäktsspannet på 0,7-1,8 miljarder bedöms inte gå att uppfylla för nuvarande exploateringsområde.



6. Utredningsresultat

Resultatdelen av utredningsarbetet bygger på den kartläggning som gjorts för planeringsbehov samt planerings- och genomförandeförutsättningar. Resultatdelen bygger också på de slutsatser som dragits av tidigare utredningsarbete 2017-2018.

6.1 Utredningsalternativ

I förstudien har utredningsalternativ (UA) tagits fram i syfte att undersöka *vilket ytanspråk (fotavtryck) som krävs för att tillföra x antal bostäder inom projektområdet och vilka konsekvenser det får för andra ändamål och markanvändningen*. Syftet med utredningsalternativen är att visa på de övergripande ytbehoven som uppstår för skola samt konsekvenserna för projektområdets befintliga yta för idrott/kultur/evenemang och kommersiella ytor. Alternativen ska synliggöra de effektmålkonflikter som uppstår. Utredningsalternativen är inte att betrakta som förslag till markanvändningskartor. De beskriver inte disposition och lokalisering av ändamålen inom området. Utredningsalternativen tar inte ställning till de befintliga anläggningarnas vara eller gör en prioritering av specifikt innehåll i idrott/kultur/ evenemang och kommersiella ytor.

Våningsantalet är satt till 5 våningar. 1 lägenhet räknas a 100 m². Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som eftersträvas inom området kan utfallet ändras.

Tabell 2 Sammanställning av utredningsalternativ.

	Utrednings- alternativ 500 (UA 500)	Utrednings- alternativ 1000 (UA 1000)	Utrednings- alternativ 1500 (UA 1500)	Utrednings- alternativ 2000 (UA 2000)	Färgkod karta
Exploateringsområde	140 000 m ²	140 000 m ²	140 000 m ²	189 430 m ²	Blå linje
Bostäder	33 333 m ²	66 667 m ²	100 000 m ²	133 333 m ²	Grå
Idrott/kultur/evenemang	92 467 m ²	43 033 m ²	0 m ²	0 m ²	Blå
Grundskola	0 m ²	12 500 m ²	17 500 m ²	25 000 m ²	Orange
Friyta förskola	5400 m ²	10 800 m ²	16 200 m ²	21 600 m ²	Gul
Allmän platsmark	9500 m ²	9500 m ²	9500 m ²	9500 m ²	Grön

Beräkningsunderlag finns i separat excelblad. ¹⁶ Ytor är mätta och visualiserade i programmet QGIS.

¹⁶ Beräkningsunderlag för utredningsalternativ ver. 2.0, 2020-10-26



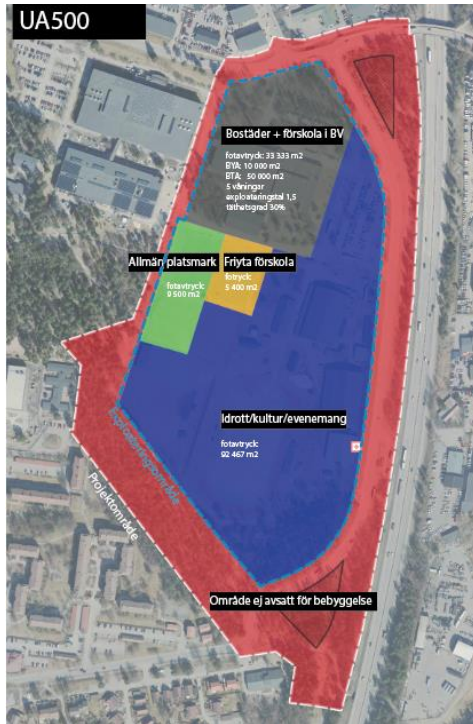


Bild 10 Utredningsalternativ 500 (UA 500)



Bild 9 Utredningsalternativ 1000 (UA 1000)

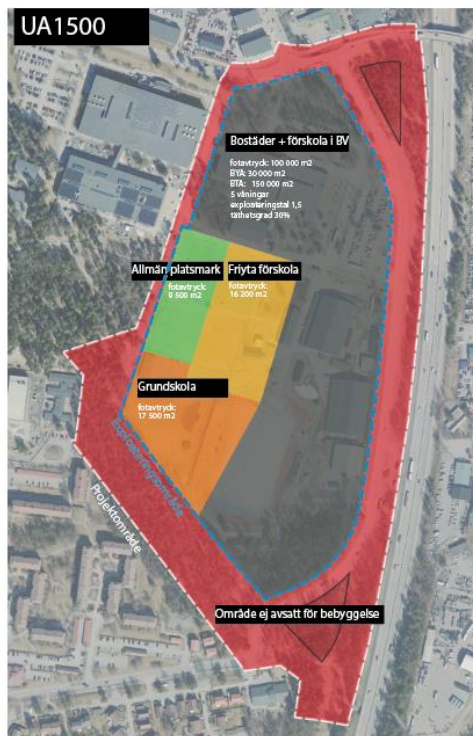


Bild 8 Utredningsalternativ 1500 (UA 1500)

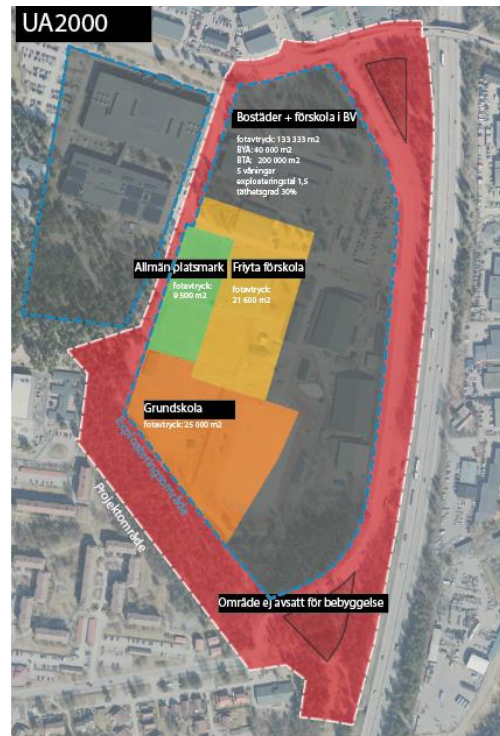


Bild 7 Utredningsalternativ 2000 (UA 2000)

UA500 och UA1000 har bedömts utifrån planmässiga, genomförandemässiga och verksamhetsmässiga aspekter. Utredningsalternativen har också stämts av mot projektets preliminära effektmål. Då utredningsalternativen är översiktliga är konsekvenserna svåra



att beskriva utförligt. Bedömningen bör därför ses som resonemang på en översiktlig nivå. Bedömningen har gjorts baserat på bl.a. de *utredningsantaganden* som beskrivits i tidigare avsnitt. Bedömningen utgår inte från en bestämd prioriteringsordning mellan funktioner och verksamheter inom ändamålen, t.ex. idrott, kultur, evenemang. Det är därför svårt att resonera om vad exakt som kommer att påverkas när prioritering behöver ske. I avsnittet **6.3 Projektekonomiska utfall** redovisas projektekonomiska utfall för UA500, UA1000 och UA1500.

UA1500 och UA2000 avfärdas innan den översiktliga bedömningen genomförs. Detta då förutsättningarna för att uppnå huvudmål bilden för stadsutvecklingsplanens inriktning för Torvalla inte kan uppnås när yta för områdets kärnfunktion (idrott, kultur/evenemang) saknas.

Baserat på bedömningen av utredningsalternativen, rekommenderar förstudien ett fotavtryck för bostäder motsvarande det som redovisas i UA500, cirka en fjärdedel av fotavtrycket för exploateringsområdet. Detta för att säkerställa att huvudmål bilden enligt stadsutvecklingsplanen *"Torvalla ska utvecklas till att bli Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangscentrum"* kan uppnås, att dagens funktion kan bibehållas och utvecklas. Detta innebär dock att möjligheterna till intäkter för markförsäljning för bostadsändamål begränsas vid minskat fotavtryck för yta vilket också reducerar möjligheten till finansiering av moderna idrottsanläggningar. Begränsad finansiering innebär utmaningar i ambitionen att utveckla *"Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangscentrum"*.

6.2 Förändrade förutsättningar för utredningsalternativ

Då målkonflikterna mellan ändamål och ytor tydligt framgår i utredningsalternativen har förstudien genomfört en översiktlig inventering av olika faktorer som kan förändra förutsättningarna att hantera målkonflikterna. Följande faktorer har identifierats:

- Utökat projektområde
- Omlokalisering av skolbehov
- Omlokalisering av idrottsanläggningar
- Avsteg från kommunala riktlinjer och styrdokument
- Speciallösningar

Resultatet av den översiktliga inventeringen av faktorerna förändrar inte förutsättningarna och därmed inte förstudiens utredningsalternativ.

Utökat projektområde

En översiktlig inventering¹⁷ pekar ut flera områden men konstaterar att det är ont om mark att ianspråkta som inte innebär förhandling med privata aktörer, eventuella omlokaliseringar av verksamheter och planläggning. Förstudien bedömer att åtgärderna kan bli kostnadskrävande då kommunen inte äger mark och ha påverkan på övergripande tidplan (förhandling och planläggning). Nyttorna måste överväga de negativa konsekvenser som ett ianspråktagande kan medföra. Detta betyder att om projektområdet ska utökas behöver fördjupade utredningar göras.

¹⁷ Mark och möjligheter i Torvallas omnejd, Powerpoint, 20201012



Omlokalisering av utbildningslokaler

En översiktlig inventering¹⁸ har gjorts avseende möjligheten att lokalisera utbildningslokaler utanför projektområdet men inom en lämplig radie. Inventeringen konstaterar att det saknas yta för en ny förskola och att det i så fall krävs utbyggnader av befintliga förskolor vilket kan vara kostnadsdrivande och kan kräva planändring. Det råder dessutom osäkerhet om en utbyggnad är tekniskt genomförbar. Eftersom utredningar krävs för att kunna svara på frågan om en omlokalisering är möjlig förutsätter förstudien att skolbehov (förskola, grundskola) som nya bostäder inom projektområdet ger upphov till hanteras inom projektområdet.

Omlokalisering av idrottsanläggningar

En översiktlig inventering¹⁹ har gjorts om en omlokalisering av friidrottsanläggningen och rackethallen. Förstudien har inte tagit ställning till att det är friidrottsanläggningen och rackethallen som i första hand bör omlokaliseras om prioriteringar i utbud behöver göras. Förstudien har inte genomfört en inventering för samtliga befintliga anläggningar. Övriga inventeringar får hanteras i nästa skede. Inventeringen indikerar på att det finns intressanta områden för omlokaliseringar av friidrottsanläggningen och rackethallen men medför också planmässiga, förhandlingsmässiga, tekniska och tidsmässiga utmaningar. Kostnader kopplat till dessa utmaningar tillkommer för omlokalisering. Dessa platser ligger heller inte i närheten av Torvalla. Friidrottsföreningen och tennisklubbens inställning är att verksamheten bör kvarstå på Torvalla. Inventeringen konstaterar att det krävs fördjupade utredningar.

Avsteg från kommunala riktlinjer och styrdokument

En översiktlig inventering av kommunala riktlinjer och styrdokument har genomförts. Dessa riktlinjer och styrdokument innebär ytanspråk för funktioner eller begränsningar för den eventuellt tillkommande bebyggelsen i Torvalla. Förstudien har undersökt riktlinjer för friyta för skola och förskola²⁰, parkeringstal för cykel och bil²¹, riktlinjer om omhändertagande av dagvatten²², riktlinjer för dimensionering av trafikytor och riktlinjer för bebyggelsens skala²³. Förstudien har utgått från att i fortsatt planarbete pröva bebyggelse som innebär avsteg från stadsutvecklingsplanens inriktning om skala²⁴ för ”gles” och ”medeltät” stadsbebyggelse som motsvarar våningsantal upp till 3 och 4 våningar. Förstudien rekommenderar att planarbetet prövar ”tät” stadsbebyggelse som motsvarar ”hög täthet och generell stadsskala på till 4+ 1 indragen våning/vindsvåning” inom hela projektområdet. Torvalla ingår inte i det som stadsutvecklingsplanen pekar ut som ”stadens kärna” som motsvarar upp till 6 våningar.

¹⁸ Inventering skolor i Torvallas omnejd, Powerpoint, 20201009

¹⁹ Omlokalisering friidrottsfält, oktober 2020, Omlokalisering rackethall, oktober 2020

²⁰ Tjänsteutlåtande – Inriktningsbeslut, framtida skolstruktur i Vega, Handen och Västerhaningeområdet 2014.01.07, reviderat 2014-01-16; Boverket – Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor, <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>

²¹ Tillämpning av zoner och parkeringstal, antagen av stadsbyggnadsnämnden 2018

²² Dagvattenstrategi – för ett hållbart & klimatsäkert samhälle, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12

²³ Stadsutvecklingsplan för Haninge stad – fördjupning av översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-16

²⁴ Stadsutvecklingsplan för Haninge stad – fördjupning av översiktsplanen sid. 19, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-16



Förstudien rekommenderar att projektspecifika riktlinjer tas fram för Torvalla gällande friyta och yta för förskola och grundskola. Avsteg bedöms vara aktuella då projektområdet angränsar till park- och rekreationsområden, förutsatt att förskolor lokaliseras i direkt anslutning till park- och rekreationsområdena. Förstudien rekommenderar också att projektspecifika parkeringstal för bil och cykel tas fram för Torvalla gällande först och främst besöksparkering för idrott/kultur/evenemang. Även parkeringstal för cykel för bostäder bör ses över.

Speciallösningar

Möjligheten att bygga ett komplex med flertalet anläggningar eller funktioner på höjden är ett sätt att effektivt utnyttja marken. Eftersom fördjupade utredningar krävs för att kunna svara på frågan om det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart att förlägga idrottsfunktioner i flera plan eller andra multifunktionella lösningar och därmed åstadkomma ett effektivare markutnyttjande, kvarstår antagandet om anläggningar i markplan.

6.3 Projektekonomiska utfall

I förstudien har projektet Torvallas ekonomiska ram förutsatts innehålla en kostnadssida och en intäktssida enligt nedan. I konventionella stadsbyggnadsprojekt så ingår normalt inte kostnader för idrotts- och kulturanläggningar eller intäktsposter kopplade till dessa anläggningar.

6.3.1 Kostnader

Övergripande projektkostnader

För att driva projektet Torvalla vidare så har övergripande kostnader för detaljplanearbete, intern tid och utredningar samt kommunikationsinsatser preliminärt uppskattats till ca 8 miljoner för perioden 2021-2024.

Kostnader idrotts- och kulturanläggningar

Om det förutsätts att alla befintliga anläggningar förutom energianläggningen skulle rivas och helt nya anläggningar skulle uppföras så skulle den totala investeringskostnaden för idrottsanläggningarna uppgå till ca 1 081 miljoner, inklusive kostnader för rivning och avskrivning. Kapitaltjänstkostnaderna skulle öka från dagens ca 7 miljoner till ca 51 miljoner. Till kapitaltjänstkostnaderna tillkommer även ökade driftskostnader som inte har kvantifierats.

Allmän platsmark

Utbyggnad av allmän platsmark har i förstudien inte beräknats utifrån en specifik gatustruktur, utan bygger på en uppskattning av omfattningen. Investeringskostnaderna för utbyggnaden inom utredningsalternativen UA500-UA1500 varierar mellan 100 och 220 miljoner. Initial kapitaltjänstkostnad beräknas uppgå till 5,4 till 11,8 miljoner utöver kostnadspåverkan för den faktiska skötseln.



6.3.2 Intäkter

Exploateringsintäkt - markförsäljning

Intäkterna från möjliga markförsäljningar är uppskattade utifrån ett bedömt markpris om 5000-7000 kronor per m² bruttoarea (BTA). Bedömningen innefattar en hög nivå av osäkerhet, både tids- och omfattningsaspekter är oklara i dagsläget. Utifrån de bedömda prisnivåerna erhålls ett brett intäktsspann om 250 till 1 050 miljoner för UA500-1500.

Intäkter från idrotts- och kulturanläggningar

Potentiella intäkter från idrotts- och kulturanläggningar har inte utretts eller bedömts i denna förstudie. Det bör dock utredas vidare inom det fortsatta projektarbetet.

6.3.3 Utanför projektekonomisk ram

Projektet Torvalla kommer även att ge upphov till ytterligare behov av investeringar, som ligger utanför projektets ekonomiska ram. Exempel på sådana investeringar är byggnation av förskola/skola och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar etc.

6.3.4 Sammanfattning

Tabell 3 Sammanfattning

	UA500	UA1000	UA1500
Kostnader			
Övergripande projektkostnader	8 mnkr	8 mnkr	8 mnkr
Idrotts och kulturanläggningar	991 mnkr	991 mnkr	991 mnkr
Nyanläggning			
Idrotts och kulturanläggningar	90 mnkr	90 mnkr	90 mnkr
Rivning			
Exploateringskostnad allmän platsmark	100 mnkr	180 mnkr	220 mnkr
Summa kostnader (-)	1189 mnkr	1 269 mnkr	1 309 mnkr
Intäkter			
Exploateringsintäkt markförsäljning	250 – 350 mnkr	500 – 700 mnkr	750 – 1 050 mnkr
Intäkt från idrotts- och kulturanläggningar	0	0	0
Summa intäkter (+)	250 – 350 mnkr	500 – 700 mnkr	750 – 1 050 mnkr
Netto (-)	839 - 939 mnkr	569 - 769 mnkr	259 - 559 mnkr
Kapitaltjänstkostnader efter utbyggnad			
Idrotts och kulturanläggningar	51 mnkr	51 mnkr	51 mnkr
Allmän platsmark	5,3 mnkr	9,7 mnkr	11,8 mnkr
Summa driftskostnader	56,3 mnkr	60,7 mnkr	62,8 mnkr



7. Slutsats

7.1 Projektbeställning

Resultatet och rekommendationerna av det tidigare utredningsarbetet 2017-2018 som föranledde uppdrag om att påbörja planarbete, kan tolkas som en *projektbeställning* att utveckla Torvalla till ett ”bostads- och idrottsområde”²⁵. *Projektbeställningen* innefattade ett scenario med 1500 bostäder, ny simhall och nyinvesteringar av idrottsanläggningar. Intäkter på uppskattningsvis 750 miljoner för markförsäljning för bostadsändamål skulle möjliggöra finansiering av moderna idrottsanläggningar.

Förstudiearbetet konstaterar att projektet kommer att ha svårt att uppfylla kriterierna i *projektbeställningen* så som den är utformad om innehåll och projektekonomi. Huvudmål bilden för projektet är att ”Torvalla ska utvecklas till att bli Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangsentrum”²⁶. Förstudien konstaterar att ekvationen om yta för avsedda ändamål inte går ihop och får konsekvenser för de ekonomiska genomförandeförutsättningarna. Exploateringsområdets yta har reducerats efter framkomna planeringsförutsättningar. Yta inom exploateringsområdet behöver avsättas för andra ändamål såsom förskola, grundskola och allmän platsmark/gatustruktur. Utöver dessa ändamål kommer tekniska ändamål att tillkomma när planeringsförutsättningarna tydliggjorts. Det innebär att fotavtrycket för bostäder eller idrott/kultur/evenemang måste reduceras. Torvalla idrottsområde uppgår idag till över 100 000 m². Vissa effektiviseringsmöjligheter finns för idrottsområdets ytor idag, men för att säkerställa dagens funktion krävs ytor motsvarande 70 000- 80 000 m².

Möjligheterna till intäkter för markförsäljning för bostadsändamål begränsas vid minskat fotavtryck för yta vilket också reducerar möjligheten till finansiering av moderna idrottsanläggningar.

Tabell 4 Sammanställning

Projektbeställning	2018	Förstudie baseras på UA500	Förstudie baseras på UA1000
Exploateringsområde	-	140 000 m ²	140 000 m ²
Bostäder	1500 lgh	500-700 lgh	1000-1200 lgh
Idrott	70 000 m ²	94 000 m ²	43 000 m ²
Idrott behov	70 000 m ²	80 000 m ²	80 000 m ²
Skola			
Ekonomisk ram	Ej angiven. Intäkter från markförsäljning ska finansiera investeringar i anläggningar.	Ej angiven. Intäkter från markförsäljning ska finansiera investeringar i anläggningar.	Ej angiven. Intäkter från markförsäljning ska finansiera investeringar i anläggningar.

²⁵ Redovisning av utredningsuppdrag för Torvallaområdet, tjänsteskrivelse 2018-03-26

²⁶ Stadsutvecklingsplan för Haninge stad – fördjupning av översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-16



Intäkter	750 milj. SEK (5000 kr/m ² BTA)	250 milj. SEK (5000 kr/m ² BTA)	500 milj. SEK (5000 kr/m ² BTA)
Intäktsspann	750 - 1 050 milj. SEK	250 - 350 milj. SEK	500 - 700 milj. SEK
Övergripande projektkostnad	8 milj. SEK	8 milj. SEK	8 milj. SEK
Kostnader gata	350-550 milj. SEK	100 milj. SEK	220 milj. SEK
Kostnader idrott nyanläggning av allt	845 milj. SEK	991 milj. SEK	991 milj. SEK
Kostnader idrott rivning/avskrivning	Ej angiven.	90 milj. SEK	90 milj. SEK
Utfall investering (-)	145 - 645 milj. SEK	839 - 939 milj. SEK	569 - 769 milj. SEK

Reviderad projektbeställning

Förstudiearbetet konstaterar efter dragna slutsatser om framkomna planerings- och genomförandeförutsättningar att projektbeställningen måste ses över.

Projektbeställningen måste:

- Specificeras avseende ändamål (bostäder, utbildning, idrott m.m.)
- Specificeras till objektsnivå
- Specificera de ekonomiska förutsättningarna för genomförande.

Baserat på bedömningen av utredningsalternativen, rekommenderar förstudien att projektbeställningen tas fram med utgångspunkt i ett fotavtryck för bostäder motsvarande det som redovisas i UA500, cirka en fjärdedel av fotavtrycket för exploateringsområdet. På så sätt säkerställs att huvudmål bilden enligt stadsutvecklingsplanen *”Torvalla ska utvecklas till att bli Haninges nya fritids-, kultur- och evenemangsentrum”* kan uppnås, att dagens funktion kan bibehållas och utvecklas.

Vid översyn av projektbeställningen bör alternativa finansieringsmöjligheter ses över. Förstudien har sammanställt möjliga alternativ som kan kräva fördjupning kopplat till specifika objekt. Frågan om huvudmannaskap är viktig att klargöra.

Nyinvesteringar, reinvesteringar och att behålla befintliga anläggningar bör ses som möjliga alternativ.

Att addera bostadsbebyggelse i kombination med idrottsanläggningar bör ses som en möjlighet och bör utredas objektspecifikt. Möjligheten att kombinera idrottsanläggningar i flera plan och på så sätt yteffektivisera bör ses som en möjlighet men behöver utredas objektspecifikt då lösningarna är kostnadskrävande. Den ökade yteffektiviteten med en multifunktionslösning måste medföra att värdet av utökade byggrätter för bostäder överstiger de ökade kostnaderna för att åtgärden ska vara motiverad ur ett investeringsperspektiv. Utfallet baserat på ovanstående speciallösningar kan förändras men bör inte ses som en förutsättning då stora osäkerheter råder.

