

**19****Återrapportering idé- och markanvisningstävling för Hågelby (sbf/2016:91)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att vidare förhandlingar i beredningen av ärendet för utvecklingen av Hågelby ska följa Alternativ 5.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att idé- och markanvisningstävlingen är genomförd och avslutad, vilket innebär att samarbeten med anbudsgivarna Hågelby Holding AB, Vi Invest och Hågelby Horse Center, avseende idéförslag som presenterats inom ramen för tävlingen är avslutade.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att fortsatt utreda förutsättningarna för område A med utgångspunkt i hur nuvarande verksamhet bäst kan utvecklas utan att kommunen kvarstår som huvudman för Hågelbyparken.

Sammanfattning

Enligt beslut KS §83 2016-04-11 ska samhällsbyggnadsnämnden inleda förhandlingar med företrädare för Hågelby Horse Center (HHC), Vattenparken samt Familjeparken med målet att hitta en helhet för resterande av område B och område A.

Efter de möten som varit med respektive företrädare för koncepten är det upp till kommunen att välja inriktning för Hågelby. Sammantaget finns det fem alternativ att välja mellan.

Sammantaget leder de diskussioner, koncept och kombination av koncept till att det inte föreligger ett klart alternativ som uppfyller grundförutsättningarna utifrån idé- och marknadsanvisningstävlingen. Därför är rekommendationen att Botkyrka kommun tar fram ett visionsprogram för området i ett specifikt ärende och uppdrag och att i den delen som avser drift och utveckling av befintliga Hågelby rekommendera att man går vidare med Alternativ 5.

2017-04-04

Dnr sbf/2016:91

Ärendet

Enligt beslut KS §83 2016-04-11 ska samhällsbyggnadsnämnden inleda förhandlingar med företrädare för Hågelby Horse Center, Vattenparken samt Familjeparken med målet att hitta en helhet för resterande av område B och område A.

I möte med representanter från Hågelby Holding som företräder konceptet Familjeparken framhäver de sin vilja att genomföra tidigare utställda detaljplan med endast mindre ändringar. Att genomföra större ändringar från denna detaljplan anser de ej vara aktuellt.

Hågelby Horse Center är fortsatt positiva till en utveckling av Hågelby till ett hästsportcentrum. För att kunna genomföra och finansiera deras utbyggnation enligt planerat med nytt ridhus, ridanläggningar, uppställningsplatser med mera planerar de att bygga 30 parhus för "hästnära boende", (de är även öppna för att bygga boenden på annan plats i kommunen, viktigast är att få en vinst som kan finansiera ridhus och stall).

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2017-03-30, utgör underlag för beslutet.



2017-03-30

Dnr sbf/2016:91

Referens
Krister Stralström

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Återrapportering Idé- och markanvisningstävling Hågelby

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att vidare förhandlingar i beredningen av ärendet för utvecklingen av Hågelby ska följa Alternativ 5.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att idé- och markanvisningstävlingen är genomförd och avslutad, vilket innebär att samarbeten med anbudsgivarna Hågelby Holding AB, Vi Invest och Hågelby Horse Center, avseende idéförslag som presenterats inom ramen för tävlingen är avslutade.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att fortsatt utreda förutsättningarna för område A med utgångspunkt i hur nuvarande verksamhet bäst kan utvecklas utan att kommunen kvarstår som huvudman för Hågelbyparken.

Sammanfattning

Enligt beslut KS §83 2016-04-11 ska samhällsbyggnadsnämnden inleda förhandlingar med företrädare för Hågelby Horse Center (HHC), Vattenparken samt Familjeparken med målet att hitta en helhet för resterande av område B och område A.

Efter de möten som varit med respektive företrädare för koncepten är det upp till kommunen att välja inriktning för Hågelby. Sammantaget finns det fem alternativ att välja mellan och dessa beskrivs här nedan.

Alternativ 1

Hågelby Holdings förslag är att återuppta Familjeparkskonceptet och få till ett samarbete med Ekotopia. Detta leder till en stor exploatering i Hågelby och i förlängningen förhoppningsvis ett attraktivt besöksmål. Förslaget är utmanande sett till volymen av byggnader som ska byggas samt investeringar i infrastruktur såsom ny infart till området. Den föreslagna exploateringen i fullt utbyggt läge överskrider beslutad programhandling i fråga om byggnationer och lokaliseringen av dessa. Det finns heller inga garantier för att vattenlandet och sago-parken blir till ifall projektets första del inte blir så lönsamt som planerat.

2017-03-30

Dnr sbf/2016:91

Alternativ 2

Kombinera HHC, Vi Invest samt Ekotopia. Detta alternativ leder till ett attraktivt besöksmål och liknande exploatering som familjeparken. Dock kräver detta mycket samordning för att få till en helhet samt även att kommunen direkt markanvisar mark för bostäder till HHC och Vi Invest. Exploateringen är även utmanande att få till med hänsyn till gällande strandskydd, samt beslutade markanvändning i programhandlingen för området.

Alternativ 3

Kombinera HHC med Ekotopia. Detta förstärker Hågelby som ett hästsportcentrum. Exploateringen av området blir mindre och är lättare att hantera givet beslutad programhandling. I detta alternativ förutsetts dock att ett hästnära boende kan byggas inom området. Alternativet blir troligtvis inte lika starkt besöksmål (främst vintertid) som alternativ 1 och alternativ 2, svårigheter finns även med att kombinera boende inom området med hästverksamhet samt inom rådande programhandling. I detta alternativ krävs också en helhetsbild över de utbyggnadsplaner som finns framtagna för Botkyrka Ridsällskap samt önskan från Älvesta Gård om att få utöka sin verksamhet.

Alternativ 4

Kombinera Vi Invest och Ekotopia. Kommunen får då ett starkt besöksmål för hela familjen. Exploateringen kan inrymmas i beslutat programhandling, dock återstår en stor utmaning med att direkt markanvisa mark för bostäder inom kommunen givet den takt som utbyggnad av Hågelbyparken bör ske i. Om kommunen vill ha ett vattenland finns också alternativet att planera för det i samband med strukturplanen för Storvreten. Där kan även markanvisning för bostäder att vara aktuellt dock är detta säkerligen några år framåt i tiden.

Alternativ 5

Avvakta fortsatt utveckling av Hågelby gällande område B och fokusera på att hantera förutsättningarna för område A inklusive all verksamhet som idag ryms inom Hågelbyparken AB. Detta innebär att utreda förutsättningarna för hur nuvarande verksamhet bäst kan utvecklas utan att kommunen kvarstår som huvudman för Hågelbyparken AB och dess verksamhet.

Sammantaget leder de diskussioner, koncept och kombination av koncept till att det inte föreligger ett klart alternativ som uppfyller grundförutsättningarna utifrån idé- och marknadsanvisningstävlingen. Därför är rekommendationen att Botkyrka kommun tar fram ett visionsprogram för området i ett specifikt ärende och uppdrag och att i den delen som avser drift och utveckling av befintliga Hågelby rekommendera att man går vidare med Alternativ 5.

2017-03-30

Dnr sbf/2016:91

Ärendet

Enligt beslut KS §83 2016-04-11 ska samhällsbyggnadsnämnden inleda förhandlingar med företrädare för Hågelby Horse Center, Vattenparken samt Familjeparken med målet att hitta en helhet för resterande av område B och område A.

I möte med representanter från Hågelby Holding som företräder konceptet Familjeparken framhäver de sin vilja att genomföra tidigare utställda detaljplan med endast mindre ändringar. Att genomföra större ändringar från denna detaljplan anser de ej vara aktuellt.

Hågelby Horse Center är fortsatt positiva till en utveckling av Hågelby till ett hästsportcentrum. För att kunna genomföra och finansiera deras utbyggnation enligt planerat med nytt ridhus, ridanläggningar, uppställningsplatser med mera planerar de att bygga 30 parhus för "hästnära boende", (de är även öppna för att bygga boenden på annan plats i kommunen, viktigast är att få en vinst som kan finansiera ridhus och stall).

HHC är även villiga att ta över nuvarande Hågelbyparken AB. Då de inte har tidigare erfarenhet av att bedriva liknande anläggning planerar de för att ta in restauratör och ansvarig för konferensanläggningen, däremot ser de en fördel om att allt kommer in under samma paraply för samordning av programpunkter inom Hågelby.

Vi Invest som är företrädare för Vattenparken och ett campingområde behöver byggrätter (1500-1700 BTA) för lägenheter för att kunna bygga vattenparken, då de inte förväntar sig att vattenparken går med vinst. De är öppna för att bygga på annan plats än i Hågelby. Vi Invest är mycket intresserade av att överta nuvarande Hågelbyparken AB och fortsätta utvecklingen av restaurangen och konferensanläggningen. Vi Invest har erfarenhet av att driva liknande anläggningar inom koncernen, exempelvis restaurang på Fjäderholmarna samt Vanadisbadet.

Av dessa tre koncept är det två som uttalat viljan att samarbeta. Dessa är HHC och Vi Invest. Hågelby Holding som företräder konceptet Familjeparken vill förverkliga sina tidigare planer för familjeparkskonceptet och endast göra mindre avsteg från tidigare planer, detta innebär att de ej kan samarbeta inom området med någon annan än Ekotopia.

Vid möte med företrädare för HHC och Vattenparken är de öppna för att hitta samarbete som fungerar. Dock innebär respektives önskan om markområde och markutnyttjande att konceptet Ekotopia måste anpassas både vad gäller sin placering samt helhet.

2017-03-30

Dnr sbf/2016:91

Markområdet inom Hågelby räcker till för att de tre koncepten kan samverka/samexistera på platsen. Dock kommer detta innebära en relativt tung exploatering av Hågelby. Detta innebär i praktiken att den beslutade programhandlingen för området kommer bli svår att följa. Utöver detta behövs även byggrätter på annan plats inom kommunen direkt markanvisa till HHC samt Vi Invest.

HHC behöver utöver delar av område A även cirka 100 000 kvm av område B när tävling pågår. Vad gäller ny bebyggelse kommer två stall byggas samt ett ridhus, utöver detta behövs stora ytor för tävlingsbana samt uppställningsplats för hästtransporter samt marknadsplats.

Inga-Lill Segnestam
Samhällsbyggnadschef

Antonio Ameijenda
Mark- och exploateringschef