

Handläggare

Kontaktperson fastighetskontoret
Jan Lind
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 26 951
jan.lind@stockholm.se

Till fastighetsnämnden
2014-03-18
Till idrottsnämnden
2014-03-18

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Jan Sägström
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 238
jan.sagstrom@stockholm.se

Uppförande av en enkel idrottshall på Hjulsta bollplan

Förslag till inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till uppförande av en enkel fullstor idrottshall på Hjulsta BP till en kostnad om 25,0 mnkr, finansierad inom avsatt ram om 100 mnkr i 2014 års budget för uppförande av fem enkla idrottshallar.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta hyresavtal med idrottsförvaltningen baserat på en preliminär hyreskostnad år 1 om 1,8 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till uppförande av en enkel fullstor idrottshall på Hjulsta BP till en kostnad om 25,0 mnkr, finansierad inom avsatt ram om 100 mnkr i fastighetsnämndens budget 2014 för uppförande av fem fullstora idrottshallar.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna hyresavtal med fastighetskontoret baserat på en preliminär hyreskostnad år 1 om 1,8 mnkr.

3. Idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyrestillägget på 1,8 mnkr till följd av investeringen.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

I budget 2014 finns avsatt 100,0 mnkr för uppförande av fem enkla fullstora idrottshallar. Idrottsförvaltningen har tagit fram program för dessa och förslag till var de ska ligga. Fastighetskontoret tog i december 2013 emot beställningar för projektering och byggnation av samtliga fem idrottshallar. Den hall som föreslås byggas på Hjulsta BP avses att byggas på mark där, enligt gällande detaljplan, den tillåtna byggnadshöjden är begränsad. Av den anledningen kan ett permanent bygglov inte påräknas.

I programmet för den nya idrottshallen som idrottsförvaltningen tagit fram, anges vilka olika lokalytor som ska finnas och vilken inredning och teknisk utrustning som krävs för att den ska uppfylla ställda funktionskrav, miljökrav och tillgänglighetskrav i övrigt.

De handlingar som håller på att tas fram, grundade på programmet, ligger också till grund för den upprättade kalkylen. Genom att hallen på Hjulsta BP beräknas kunna handlas upp tillsammans med ytterligare några nya föreslagna hallar i en paketlösning, räknar fastighetskontoret med att göra en affärsmässigt betydligt bättre upphandling än om varje hall skulle handlas upp var för sig.

Totalytan på Hjulstahallen uppgår till 1 800 kvm vilket, med en kalkylerad totalkostnad på 25,0 mnkr, innebär en byggkostnad på 14 000 kronor per kvm. Att ytterligare förenkla och byta till billigare material bedöms inte kunna ge särskilt stor besparing. I stället riskeras i sådant fall att kostnaden för drift och underhåll ökar. Den nya hallen ska enligt tidsplanen färdigställas för att tas i drift under 2014. Av den anledningen föreslås att ett gemensamt inriktnings- och genomförandebeslut tas. Inriktningen att bygga fem nya idrottshallar finns redan angiven i budget för 2014. Efter godkännande i fastighetsnämnden och idrottsnämnden överlämnas ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyran.

Bakgrund

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av idrottsförvaltningen att projektera och bygga fem fullstora idrottshallar på fem olika utsedda platser. Den av dessa hallar som redovisas i detta ärende, ska byggas på Hjulsta BP. De ställda funktionskraven är desamma som för den nyligen invigda dubbelidrottshallen på Stora Mossens IP, vilket innebär högt ställda krav på rationell drift och underhåll.

Själva verksamhetsytan i den nya hallen har måtten 24 x 43 meter (1 032 kvm) och en invändig fri takhöjd om 7 meter. Enligt de typritningar som tagits fram, ska det finnas fyra omklädningsrum för aktiva med vardera duschutrymmen för fyra duschplatser och en RWC. Ytan per omklädningsrum uppgår till 45 kvm. Det ska även finnas ett omklädningsrum med dusch och toalett för funktionärer om 15 kvm. I övrigt ska finnas allmänhetens toaletter med två WC och en fullstor RWC med en yta på 10 kvm. Enligt typritningen ska också finnas de övriga utrymmen som krävs för att hallen ska uppfylla de funktionskrav som ställs. Totalt handlar det om cirka 550 kvm.

Den sammanlagda ytan för den nya idrottshallen på Hjulsta BP uppgår till knappt 1 800 kvm. Med en kalkylerad kostnad om 25,0 mnkr per hall innebär det en byggkostnad på drygt 14 000 kr/kvm, inklusive tillhörande markarbeten, vilket kan betraktas som en låg kostnad med tanke på det programinnehåll som ska uppfyllas.

Fastighetskontoret bedömer att den kostnaden för en hall förutsätter en mycket rationell typritningsprojektering och ett rationellt genomfört byggande med till exempel prefabricerade byggdelar. Genom att kontoret avser att göra en gemensam upphandling med ytterligare några nya idrottshallar ingående i samma paket som projekterats enligt samma typritningar, räknar fastighetskontoret med att nå affärs-mässiga kostnadsfördelar. Den snäva kostnadsramen tillåter dock inte att några större oförutsedda kostnader uppstår.

Mål och syfte

I staden råder brist på fullstora idrottshallar, vilket är känt sedan tidigare. En rapport benämnd "Tillgänglighet till idrottsanläggningar", som konsultföretaget SWECO upprättat på uppdrag av idrottsförvaltningen, ligger bland annat till grund för valet av platser för de nya idrottshallarna som idrottsförvaltningen föreslår. En av dessa platser är Hjulsta BP. Målet och syftet med projektet är att tillgodose det stora behov av en ny idrottshall som finns i detta område, inte minst orsakad av den tillväxt som staden nu genomgår.

Att de fem nya idrottshallar som staden vill bygga benämns som enkla hallar, beror inte så mycket på att de är enklare till sin funktion eller utrustning och har mindre ytor, utan snarare på att de tas fram genom en rationellare projektering med typritningar gemensamma för samtliga hallar. Härigenom erhålls stordriftsfördelar som ger betydligt mer än att pruta på kvalitet och teknisk utrustning och därmed riskera ökade underhållskostnader. Därtill kommer affärs-mässiga fördelar genom att handla upp flera likartade hallar i en och samma upphandling.

Åtgärder

Programinnehållet för den nya idrottshallen på Hjulsta BP är det-samma som för de övriga hallarna som ska byggas enligt konceptet enkla idrottshallar. I beställningen från idrottsförvaltningen till fastighetskontoret ingår framtagning av anbudshandlingar och kalkyler, ansökan om bygglov, upprättande av gemensamma inriktningsbeslut och genomförandebeslut för redovisning i fastighetsnämnd och idrottsnämnd samt slutligen också byggnation efter genomförd upphandling.

I det program som finns framtaget redovisas ganska detaljerade och likartade krav för de aktuella hallarna. Det gäller hallarnas innehåll av vilka ytor som ska finnas, krav på tillgänglighet, miljökrav, krav på tekniska installationer, larm, låssystem, brandskyddsutrustning med mera. Programmet innehåller också en rumsbeskrivning som är lika för samtliga hallar, vilket också rationaliserar och underlättar såväl projektering som utförande och därmed innebär kostnadsbesparingar.

Rumsbeskrivningen innehåller detaljerade krav på materialval och tekniska installationer, till exempel att takarmaturer ska vara infällda och vandalsäkra och att duscharmaturer ska utföras av inbyggda sensorstyrda armaturer av typ Heno. Bakom programmet ligger idrottsförvaltningens mångåriga erfarenhet av drift, skötsel och underhåll. Att göra omfattande ändringar i kostnadsbesparande syfte, innebär då en uppenbar risk för att kostnaderna för drift och underhåll i stället ökar under förvaltningskedet. I byggprojektet för Hjulsta BP ingår också den fasta idrottsutrustning som betraktas som fastighetstillbehör. Med det avses den fast monterade utrustning som behövs för hallens funktion. Anskaffning av lös utrustning finansieras inom idrottsnämndens investeringsanslag för anskaffning av maskiner och inventarier.

Tidsplan

Ett mål är att den nya idrottshallen ska stå klara och kunna tas i drift redan i slutet av 2014 eller senast under det första kvartalet 2015. Vilket som blir aktuellt, beror på vad som anges i förfrågningsunderlagets och hur anbudser ut, där samtliga nya hallar ingår. Enligt tidsplanen ska två av hallarna tas i drift i december 2014 och två under första kvartalet 2015. Detta fordrar att allt fungerar, från erforderliga beslut i nämnder, erhållande av bygglov samt att anbud inkommer som kan antas. Byggtiden för den nya idrottshallen på Hjulsta BP är beräknad till nio månader. Om allt går som beräknat, beräknas byggstart kunna ske i slutet av april 2014 eller början av maj. Detta fordrar också att ett hyresmedgivande för idrottsnämnden erhållits i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Organisation

Projektet följer den process för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om för projekt understigande 50,0 mnkr. Olika frågor som uppkommer under processens gång hanteras enligt den checklista för genomförande av byggprojekt som förvaltningarna kommit överens om.

Ekonomi

Enligt den översiktliga kalkyl som fastighetskontoret har tagit fram, baserad på hittills framtaget underlag, bedöms investeringsutgiften per hall uppgå till 25,0 mnkr. Det innebär en produktionskostnad om 14 000 kr per kvm. 25,0 mnkr per hall är schablonmässigt beräknat och innebär att investeringsutgiften kan bli högre eller lägre, men att totalt för alla fem hallarna ska investeringsutgiften vara 125,0 mnkr, varav 25,0 mnkr inryms i investeringsprogrammet 2015.

Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av kostnader för drift, underhåll, avskrivning och ränta. I driftkostnader ingår också kostnader för försäkring och gemensam administration/OH. I det underhåll som ingår i hyreskostnaden ligger fastighetsnämndens kostnader för felavhjälpande och planerat underhåll.

För idrottsnämnden tillkommer egna kostnader för drift, skötsel och underhåll. I dessa ingår mediakostnader och kostnader för personal. Idrottsnämndens kostnader för underhåll avser främst inre underhåll. Genom att den nya byggnaden tar i anspråk befintlig idrottsplatsyta, försvinner tidigare drift- och underhållskostnad.

Kostnaden för fastighetskontorets drift och underhåll samt gemensam administration och OH som ingår i den hyra som idrottsnämnden ska betala, är densamma för samtliga fem hallar. Hyran för den nya idrottshallen på Hjulsta BP är beräknad med 33 års avskrivning och 2,85 procents internränta. Hyreskostnaden för år 1, beräknad med helårseffekt, uppgår därmed till 1,8 mnkr varav kapitalkostnadsdelen utgör 1,5 mnkr och drift- och underhållsdelen 0,3 mnkr. Om anläggningen istället skrivs av på 10 år kommer kapitalkostnaderna att öka, vilket resulterar i ett ökat hyrestillägg för idrottsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya idrottshallen. Kostnader för personal (inklusive utökning av ambulanspersonalstyrka och arbetsledning), underhåll, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 1,2 mnkr.

På intäktssidan beräknas planhyran uppgå till cirka 1,3 mnkr per idrottshall, som ett genomsnitt. Det gäller även för hallen på Hjulsta BP. Genom att den nya idrottshallen tas i drift först i slutet av 2014 eller första kvartalet 2015, kommer idrottsnämnden inte att ha någon hyreskostnad under innevarande år utan först 2015. Idrottsförvaltningen kommer i sitt förslag till flerårsbudget 2015-2017 att redovisa såväl kostnader som intäkter och utgår från att det går att inrymma hyreskostnaden i idrottsnämndens driftbudget 2015 och framåt.

Alla kostnader och intäkter är schablonmässigt beräknade. Det innebär att intäkter och kostnader kan vara högre eller lägre för respektive hall.

Om hallar byggs i ett ännu enklare utförande medför det ökade driftkostnader, framför allt energikostnader, om cirka 0,5 mnkr per hall och år.

Samråd

Detta projekt hanteras i enlighet med stadens regler för projekt understigande 50 mnkr. Investeringsråd och hyressråd har skett med stadsledningskontoret. I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet, sker samråd löpande med idrottsförvaltningens kontaktperson som deltar i hela projekterings- och byggprocessen. Eventuella ändringar som behöver ske i förhållande till tidigare beslut, hanteras enligt den överenskomna beslutsprocessen mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets miljöplan. Eftersom det handlar om en helt ny anläggning som byggs, innebär det en ökad miljöbelastning till exempel i form av ökande kostnader för värme, vatten och el. Allt material som används vid byggande av de nya hallarna ska uppfylla angivna krav i miljöplanen.

Risker

Tack vare en rationell hantering av projekteringen genom framtagning av typritningar för ett enhetligt genomförande av den här typen av enkla hallar, bedömer fastighetskontoret att det är möjligt att genomföra projektet för totalt 25,0 mnkr. I investeringsbudgeten för 2014 finns 100,0 mnkr anslagna för fem nya enkla idrottshallar. Kontorets bedömning är att detta räcker för uppförande av fyra nya idrottshallar enligt det framtagna programmet. Hallen på Hjulsta BP ingår bland de fyra hallarna. Ytterligare 25,0 mnkr är avsatt i investeringsprogrammet för 2015 för att inrymma den femte hallen.

Ett genomförande av den nya idrottshallen på Hjulsta BP, innebär en risk att projektet till vissa delar strider mot nuvarande detaljplan enligt vilket totalhöjden för byggnader är begränsad till 3,0 meter.

Förvaltningarnas förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkänner förslaget till inriktnings- och genomförandebeslut för uppförande av en ny idrottshall på Hjulsta BP till en investeringsutgift om 25,0 mnkr. Finansiering sker inom avsatt ram om 100,0 mnkr i fastighetsnämndens budget för investeringar i idrottsanläggningar 2014. Idrottsförvaltningen föreslår också att idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
