Fastighetskontoret
Idrottsförvaltningen

Tjänsteutlåtande
FSK Dnr 2.6-198/2016
IDF Dnr 08.01.01/208-2016

2016-11-30

Handläggare Fastighetskontoret
Stefan Hagdahl
Telefon: 08-508 269 38
stefan.hagdahl@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Telefon: 08-208 267 54
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-12-13

Idrottsnämnden
2016-12-20

Nybyggnad av dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan. Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner, under förutsättning att idrottsnämnden godkänner, förslag till genomförandebeslut gällande byggnation av en dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan godkänd för ungdomsmatcher vid Kämpetorps-skolan, till en beräknad investeringsutgift av 170 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna hyresavtal med drottsförvaltningen till följd av investeringen.

2. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner nybyggnation av en dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 170,0 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.

2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna ett andrahandshyresavtal med utbildningsförvaltningen om cirka 2,8 mnkr år 1, enligt redovisat förslag.

3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för godkännande av hyreshöjningen om cirka 12 mnkr år 1 till följd av investeringen.

4. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsen, förvaltningen uppdrag att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 12 mnkr år 1.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Steinunn Á Håkansson
T.f. förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen fortsatt arbetet med att undersöka möjligheterna för nybyggnation av en dubbel idrottshall samt en 11-spels konstgräsplan godkänd för ungdomsmatcher vid Kämpetorpsskolan. Dubbelhallen och bollplanen är fastighetskontorets del i den omarbetade detaljplan för området runt Kämpetorpsskolan som godkändes i stadsbyggnadsnämnden sommaren 2016.

Behovet av idrottsytor i Stockholm är stort. Vid Kämpetorpsskolan finns idag en 11-spels grusplan. Den nya konstgräsplanen och idrottshallen med sina två fullstora verksamhetsytor kommer att öka möjligheterna för barn och ungdomar att utöva idrott i området. Idrottshallen och bollplanen kommer under skoltid även att nyttjas av den utbyggda Kämpetorpsskolan för att uppfylla idrottsmålen i läroplanen. Idrottshall och bollplan är tillgängliga för funktionshindrade, och projekteras med hjälp av systemet Miljöbyggnad för god miljö- och energiprestanda.

Kostnaderna för anläggningen beräknas enligt framtagen kalkyl av fastighetskontoret till sammanlagt cirka 170 mnkr, inklusive markarbeten, samordning med övriga byggherrar etcetera.

Bakgrund

Området mellan Älvsjö station och Kämpetorpsskolan består idag till största delen av verksamheter, men omarbetas till ett område med uppåt 1 500 nya bostäder. Detta ställer ökade krav på kapacitet för Kämpetorpsskolan, förskolor och idrotten.

Utbildningsförvaltningen tog hösten 2012 ett inriktningsbeslut avseende om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan från dagens cirka 300 elever till cirka 1 000 elever. I december 2013 fick fastighetskontoret i uppdrag av idrottsförvaltningen att starta förprojektering och medverka i arbetet för upprättande av ny detaljplan. Samrådsskedet för den nya detaljplanen avslutades i juni 2015 och planen antogs i juni 2016.



Illustration av det nya området kring Kämpetorpsskolan, hämtad ur planbeskrivning.

I den nya detaljplanen ingår för idrottens del en idrottshall med två fullstora verksamhetsytor samt en 11-spels konstgräsplan. De två verksamhetsytorna i hallen har måtten 24 x 43 meter vardera, och är sammanlänkade av en servicedel. Servicedelen är en tvåvånings-byggnad som förutom omklädningsrum, förråd och driftytor för idrottshallen även inrymmer en avgränsningsbar del med omklädningsrum och förråd för konstgräsplanen. Konstgräsplanen har totalmåtten 102 x 66 meter, vilket ger godkända spelmått för ungdomsmatcher (98 x 60 meter).



Illustration av entrén till Kämpetorpshallarna.

I detaljplanearbetet för området har den byggnadsarkivariskt värdefulla Kämpetorpsskolan varit styrande gestaltningsmässigt. Den nya idrottshallens gestaltning går därför i samklang med Kämpetorpsskolan och taket kommer att delvis täckas av växtlighet.

Inriktningsbeslut för Kämpetorpshallarna antogs i idrottsnämnden 2016-06-21 och i fastighetnämnden 2016-08-30. Sedan dess har arbetet främst inriktats på upphandlingsfrågor och beredning för bygglovsansökan inför förslag till genomförandebeslut.

Mål och syfte

I ett Stockholm som växer behöver staden tillgängliggöra idrotts- och fritidsverksamhet för främst de prioriterade grupperna enligt det idrottspolitiska programmet. En stor utmaning är att bygga anläggningar i takt med att staden växer. Under kommande år ska fler idrottshallar, konstgräsplaner och andra idrottsanläggningar färdigställas. I stadsutvecklingen och exploateringen av stadens mark ska ytor för rekreation och idrottsutövande finnas med i samhällsplaneringen redan från början.

Syftet med byggnation av en dubbel idrottshall och en 11-spels konstgräsplan för ungdomsmatcher vid Kämpetorpsskolan är att öka antalet tillgängliga hall- och bollplanstider, så att fler barn och ungdomar får möjlighet att idrotta.

Bollplanen är en 11-spelsplan, men kan även användas som två samtidiga 7-spelsplaner eller till spontanidrott. Verksamhetsytorna i hallarna utrustas med linjemarkeringar och fast utrustning för handboll, basket, innebandy, volleyboll, badminton och skolidrott enligt läroplanen, men kan även användas för annan idrotts-verksamhet.

En av idrottshallarna kommer att blockförhyras av Kämpetorps-skolan under dagtid på vardagar. Den andra idrottshallen och bollplanen kommer under dagtid att nyttjas av både Kämpetorps-skolan och andra skolor i närområdet, men på kvällar och på helger kommer anläggningarna att vara tillgängliga för föreningslivet.

Åtgärder

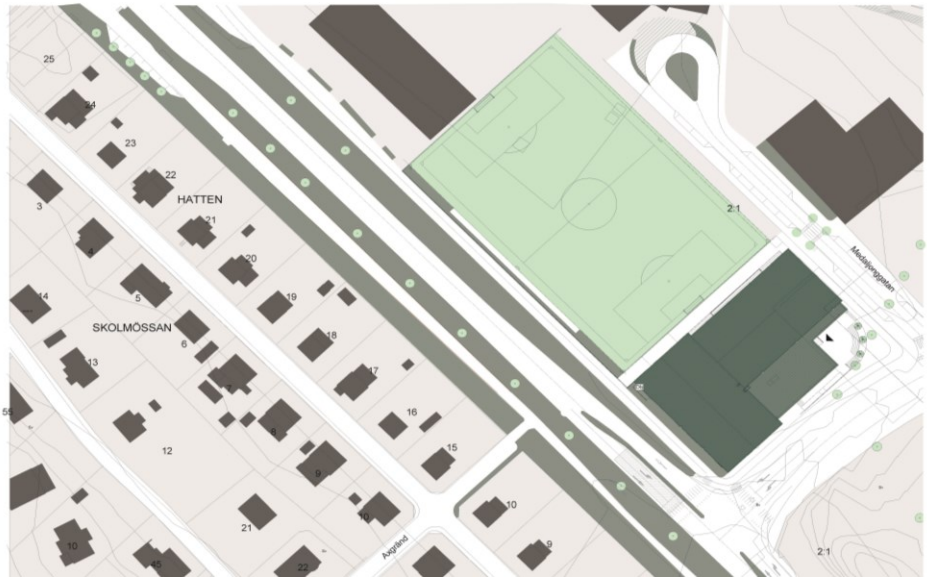
Fastighetskontoret har i samråd med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB tagit fram förslagshandlingar och bedömt kostnaderna för hallen och bollplanen. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har sett över projektets ekonomi för att minimera kostnaderna i enlighet med yttrandet från kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Placering

Idrottshallen kommer att byggas längs med Nya Götalandsvägen, längst i öster i den nya detaljplanen. Mellan idrottshallen och skolan ligger bollplanen. De tillgängliga utrymmena för idrottshallen respektive bollplan är mycket begränsade och bollplanens kortsida med stängsel eller nät ligger endast 2 meter från skolans östra gavel.



Föreslagen plankarta för området Medaljongen 3 med flera.



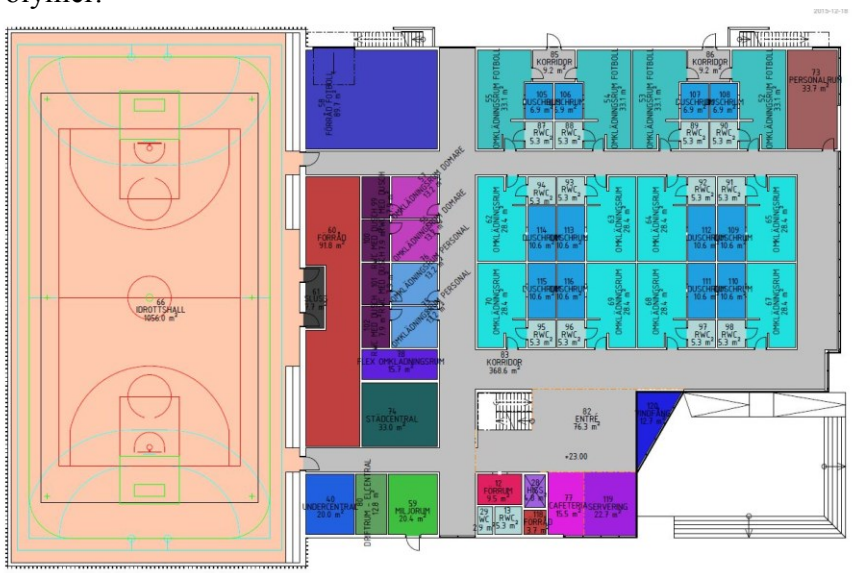
Situationsplan för idrottshallarna och fotbollsplanen.

Mark- och anläggningsarbete

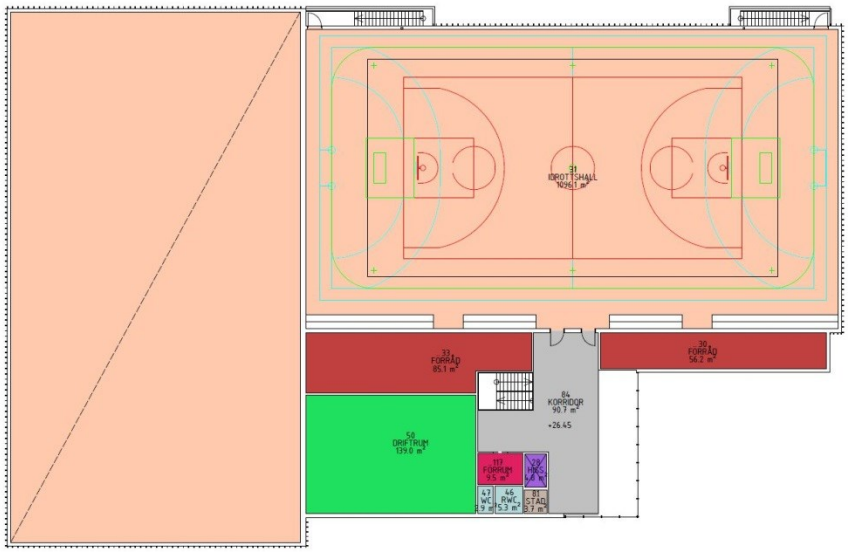
En översiktlig geoteknisk undersökning av området visar att marken till stor del består av lerjord och att sättningar förekommer runt befintliga byggnader. På grund av leran är den naturliga infiltrationen dålig, och vatten ansamlas därför lätt i lågpunkterna. En av dessa befinner sig där bollplanen ska anläggas. Det förutsätts därför att byggnader behöver pålas och att åtgärder för hantering av dagvatten (exempelvis i form av infiltrationsmagasin) måste vidtas.

Idrottshallens utformning

Idrottshallen kommer att ha två fullstora verksamhetsytor med en sammanlänkande servicedel i två våningar. Servicedelen innehåller bland annat omklädningsrum, toaletter, förråd samt entréytor för idrottshallen. Utöver detta innehåller den omklädningsrum, toaletter och förråd för bollplanen. Bilderna nedan illustrerar idrottshallens volymer.



Disposition av de två verksamhetsytorna och serviceytor på plan 1.



Disposition av de två verksamhetsytorna och serviceytor på plan 2.

Tillfart och parkering

Den planerade idrottshallen och bollplanen är lätta att nå med allmänna kommunikationsmedel. Älvsjö pendeltågsstation ligger en kilometer bort och två bussar trafikerar den närmaste busshållplatsen. En möjlig spårväg i form av spårväg syd finns också med i planerna för området. I detaljplanearbetet har gång- och cykeltrafikanter beaktats särskilt, eftersom de cirka 1 000 eleverna på

skolan till största delen bedöms röra sig på detta sätt. Nya gång- och cykelvägar kommer att finnas norr och söder om området och cykelparkeringar byggs på flera strategiska ställen.

Bilparkeringsplatser för funktionshindrade kommer att finnas invid idrottshallen östra entré, och en avsläppsplats för bussar planeras norr om idrottshallen. Längs den nya Kabelverksvägen, som passerar idrottshallens entré, planerar exploateringskontoret att anlägga cirka 50 korttidsreglerade parkeringsplatser som inte kommer att vara boendeparkering. Trafikkontorets områdes-planerare bedömer att detta täcker de behov som uppkommer i och med den nya idrottsanläggningen.

Tidplan

Tidplanen innehåller flera beroenden mellan olika byggherrar. Exempelvis måste den befintliga förskolan rivas innan bollplanen kan anläggas. Den befintliga förskolan kan dock inte rivas förrän den nya förskolan byggts, och denna kan inte byggas förrän exploateringskontoret byggt den nya infartsvägen.

Kämpetorpsskolan planerar att återöppna inför höstterminen 2019. Idrottshallen måste liksom bollplanen stå klara i god tid till dess.

Översiktliga tider för beslut och genomförande är enligt nedan (tider markerade med kursiv stil är inte under fastighetskontorets kontroll, men påverkar fastighetskontorets tidplan):

Planerad byggstart exploatering	*2016 kvartal 2*
Genomförandebeslut IDN och FN	2016 december
Genomförandebeslut KF	*2017 februari*
Planerad byggstart idrottshall	2017 kvartal 2
Planerad invigning idrottshall	2018 kvartal 3
Planerad byggstart bollplan	2018 kvartal 2
Planerad invigning bollplan	2018 kvartal 3

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för projektering och byggnation av idrottshall och bollplan inklusive markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer.

Idrottsförvaltningen bevakar funktionskraven för uppförandet av idrottsanläggningen samt ansvarar för lösa inventarier och kontakter med brukarna (föreningar och skolor).

Exploateringskontoret leder genomförandet av den nya detaljplanen och har en samordnande roll mellan de involverade byggherrarna, Fastighetskontoret, SISAB samt byggherrar i angränsande detaljplaneområden. Marken är tilldelad av exploateringskontoret i samband med detaljplanens framtagande.

Ekonomi

Fastighetskontorets kalkyl är beräknad på programhandlingar framtagna av idrottsnämnden och jämförd med erfarenhetskostnader från liknande idrottshallar och bollplaner. Utöver avstämning av erfarenhetskostnader har kalkyler tagits fram för utökade kostnader gällande grund- och markarbete.

Investeringen beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 170 mnkr. I detta ingår projektering, nödvändiga undersökningar, utredningar och tillstånd, mark- och grundläggningsarbeten, byggnation av idrottshall och bollplan, byggherrekostnad och projektledning samt samordning med övriga byggherrar. I investeringen finns medräknat kostnadsutveckling, risk och utökade grundläggningsåtgärder för idrottshallarna och konstgräsfotbollsplanen. Av den totala investeringen går 140 mnkr till idrottshallarna och 30 mnkr till anläggande av konstgräsplan i ett nytt läge med tillhörande ny markuppbyggnad- och stabiliseringsåtgärder, ny dränering, planbelysning med mera.

Projektet ska delvis finansieras som en ersättningsinvestering om 30 mnkr i och med att nuvarande Kämpetorps bollplan tas i anspråk för förskola och bostadsprojekt. Idrottsmarken minskas med den nya detaljplanen från cirka 15 000 till cirka 10 000 kvm. I idrottsnämndens budget för 2017-2020 föreslås denna ersättningsinvestering.

Hyreskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och uppgår enligt nuvarande självkostnadsprinciper till cirka 9,5 mnkr för idrottshallarna och cirka 2,7 mnkr för konstgräsanläggningen. Summan för idrottshallarna består till 7,3 mnkr av kapitalkostnad och till 2,2 mnkr av drift, underhåll och OH-kostnader samt för konstgräsanläggningen till 2,1 mnkr av kapitalkostnad och till 0,6 mnkr av drift, underhåll och OH-kostnader. Kapitalkostnaden är beräknad med en internränta på 0,95 %.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av

den nya dubbelhallen och konstgräsplanen. Kostnader för personal, underhåll, media och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 3,3 mnkr för dubbelhallen respektive 0,4 mnkr för konstgräsplanen. Tillkommer utgifter för lösa inventarier, som redskap och utrustning på cirka 2,0 mnkr.

I och med samplanering av idrottshallen tillsammans med utbildningsförvaltningen, kommer ett separat andrahandshyresavtal att tecknas mellan idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen. Utbildningsförvaltningens tid utgörs av vardagar klockan 08.00-16.00 och idrottsförvaltningens av övrig tid kvällar och helger.

Andrahandshyran som utbildningsförvaltningen ska betala till idrottsförvaltningen beräknas uppgå till cirka 2,8 mnkr år 1. Intäkterna för planhyror i dubbelhallen beräknas bli marginell, cirka 0,2 mnkr. I och med att skolan förfogar över en av idrottshallarna under skoltid, kommer hallen först och främst att användas till verksamhet med nolltaxa under kvällstid och helger.

Intäkter av planhyror för konstgräsplanen beräknas uppgå till cirka 0,1 mnkr.

Samråd

Under detaljplanens framtagande har kontinuerlig samordning skett med SISAB, utbildningsförvaltningen, exploateringskontoret, idrottsförvaltningen, stadsdelsnämnden och stadsbyggnadskontoret. Samråd med stadsledningskontoret gällande investeringen har skett 2016-10-03

Miljökonsekvenser

Projektet genomförs enligt Stockholms stads miljöprogram. Idrottshallen kommer att projekteras och byggas enligt det frivilliga miljöklassificeringssystemet Miljöbyggnad. Eftersom det är en ny anläggning som byggs, så medför idrottshallen och bollplanen dock en ökad miljöbelastning i form av ökad användning av exempelvis värme, vatten och el.

Under detaljplanearbetet har stort fokus lagts på att bevara befintliga naturvärden som projektet ansluter till.

Konsekvenser för barn

Alla de ingående projekten i den nya detaljplanen för området har sina utgångspunkter i barns och ungdomars behov. Stor vikt har därför lagts vid att utforma hela området så att detta perspektiv dominerar. Bland annat har möjligheter till trafik och parkering

begränsats till förmån för gång- och cykeltrafikanter och området har utformats för att vara tryggt, tillgängligt och säkert för alla som rör sig till, från och runt skolan, förskolan, idrottshallen och bollplanen.

Både idrottshallen och bollplanen ska utformas så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Risker

De risker som finns för projektet är:

- Omfattningen av mark- och grundläggningsarbeten. Dock har det inför inriktningsbeslutet utretts där åtgärder och utökade kostnader för mark och grund är inräknad i kalkylen.
- Överklaganden av bygglov.
- Samordning och samverkan med övriga byggherrar i området, då många byggprojekt i området ska ske samtidigt. Det finns dock en samordningsplan med övriga byggherrar.

Plan för uppföljning

Slutrapportering ska ske till fastighetsnämnden och idrottsnämnden efter det att idrottshallen och bollplanen har slutbesiktigats och tagits i bruk. Samt lägesrapporter enligt kontorets plan.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl idrottshallar fastighetskontoret
2. Investeringskalkyl idrottshallar staden
3. Investeringskalkyl konstgräs fastighetskontoret
4. Investeringskalkyl konstgräs staden