



Handläggare fastighetskontoret
Stefan Hagdahl
08-508 269 38
stefan.hagdahl@stockholm.se

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

Till
Fastighetsnämnden
2017-03-14

Till
Idrottsnämnden
2017-02-21

Ny ishall på Sätra IP. Inriktningsbeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisad inriktning gällande utveckling av Sätra IP till en utgift av cirka 208 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram utredningar, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, som underlag för genomförandebeslut till en sammanlagd utgift om 8 mnkr varav 5 mnkr omfattas av detta beslut.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för byggnation av nya ishallar på Sätra IP, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om totalt cirka 208 mnkr och en tillkommande bedömd hyra totalt om cirka 13,2 mnkr år 1.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en till en sammanlagd utgift om 8 mnkr varav 5 mnkr omfattas av detta beslut.
3. Idrottsnämnden uppdrar till förvaltningen att säga upp nuvarande hyresavtal avseende befintlig ishall på Sätra IP.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av idrottsförvaltningen att utreda möjligheterna och förutsättningarna att rusta upp och modernisera den befintliga ishallen i Sätra (alternativ 1) alternativt uppföra en ny ishall med publikläktare (alternativ 2) samt att ta fram underlag inför ett inriktningsbeslut. I de undersökningar som utförts kan konstateras att den befintliga ishallen är i mycket dåligt skick och mycket kostsam att reovera. Den befintliga ishallen i Sätra föreslås därför rivas och ersättas med en ny ishall, *hall A*, som klarar av kraven för matcher i hockeyns division 1, vilket bland annat innebär minst 1 000 sittande publikplatser, det vill säga en fördubbling mot nuvarande 500 publikplatser samt servicefunktioner för publik och massmedia.

Fastighetskontoret har även, på uppdrag av idrottsförvaltningen, tagit fram en kostnads kalkyl för en alternativ A-hall som rymmer cirka 150 ståplatser (alternativ 3) och som därmed inte uppfyller arenakraven för division 1. Skillnaderna i kostnaderna för nya publikhallarna uppgår till cirka 20 mnkr eller cirka 10 %. I anslutning till hall A, där en utomhuspist idag är belägen, föreslås en mindre enklare träningshall, *hall B*, uppföras. Bokning av tider i de nya hallarna kommer under för- och eftersäsong liksom under ordinarie säsong att fördelas av idrottsförvaltningen i enlighet med stadens fördelningsprinciper och taxor.

Den preliminära tidplanen anger att den nya ishallen, *hall A*, kan stå färdig under 2019 och den enklare träningshallen, *hall B*, står färdig under 2018 som evakueringsanläggning under tiden som *hall A* byggs. Kostnaderna för ishallarna (den större publikhallen och den enklare träningshallen) beräknas enligt framtagen kalkyl till sammanlagt cirka 208 mnkr och förordas av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Bakgrund

I mitten av 1960-talet anlades Sätra IP belägen utmed Eksättravägen-Björksättravägen i stadsdelen Sätra. På idrottsplatsen finns idag en ishall som uppfördes av ishockeyföreningen Mälardalens/Bredäng Ishockey för 25 år sedan och inrymmer omklädningsrum, publikläktare för 500 åskådare, servering, möteslokaler etcetera. All teknisk försörjning som ishockeyrink, ispist, kylaggregat, iskötsel och driftpersonal har idrottsförvaltningen ansvarat för.

Sedan 1991 finns ett 25-årigt hyresavtal (förskottsintibetald hyra) mellan staden och föreningen Mälardalens-Bredäng Hockey gällande ishallsoverbyggnaden på Sätra IP. I samband med

tecknandet av hyresavtalet tecknades även ett ramavtal. Ramavtalet reglerar bland annat finansieringen av den förskottshyra som föreningen betalar till staden genom att föreningen upptar ett lån för vilket staden tecknar borgen. Föreningen har under avtalstiden ensamrätt till sedvanlig kommersiell verksamhet såsom serveringsverksamhet, rätt till att försälja reklamplatser samt rätt att under försäsongperioderna själv nyttja eller till annan försälja tider för nyttjande av ishallen.

Hyresavtalet löpte ut i mitten av oktober 2016 och eftersom ingen uppsägning har skett så är hyresavtalet förlängt. I både ram- och hyresavtalet finns dock en för föreningen ensidig option inskriven om 10 års ytterligare förhyrning. Eftersom att upplåtelse av fast egendom inom detaljplan inte är bindande längre än 25 år kan enligt stadens bedömning hyresavtalet, optionen till trots, sägas upp med en uppsägningstid om nio månader. Idrottsförvaltningen avser att efter inriktningsbeslut säga upp avtalet med föreningen och påbörja planeringen för att riva nuvarande hall och uppföra en ny ändamålsenlig hall.

Gällande detaljplan anger att ishallen är belägen på idrottsmark. Marken är inte prickad vilket medger bygglovshantering utan föregripande detaljplaneändring.

Ett utredningsbeslut fattades i idrottsnämnden och fastighetsnämnden 2016-04-12 där kontoren fick i uppdrag att utreda möjligheterna och förutsättningarna att rusta upp och modernisera den befintliga ishallen i Sätra (alternativ 1) alternativt uppföra en ny ishall med publikläktare (alternativ 2) enligt beställning från idrottsförvaltningen. Fastighetskontoret har även, på uppdrag av idrottsförvaltningen, tagit fram en kostnadskalkyl för en alternativ A-hall som rymmer cirka 150 ståplatser (alternativ 3) och som därmed inte uppfyller arenakraven för division 1.



Sättra IP situationsplan befintlig utformning.



Sättra IP exteriört befintlig hall.

Mål och syfte

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

Den befintliga ispisten och markförhållandena i och runt hallen är i ett dokumenterat mycket dåligt skick. Hallöverbyggnaden är också i ett dåligt skick. Med stöd av gjorda utredningar konstaterar förvaltningarna att den befintliga ishallen bör rivras eftersom en upprustning (alternativ 1) inte är ekonomiskt försvarbart. Förslaget till inriktningsbeslut innebär därför en nybyggnation.

För Sättra ishallar handlar det om att ersätta en uttjänt ishall men även förbättra för isidrotterna genom att tillföra en enklare träningshall. Två ishallar intill varandra innebär också driftfördelar.

Målet är att uppföra en ny ishall med publikläktare med minst 1 000 åskådarplatser, god tillgänglighet, komfortvärme i hallen, massmediautrymmen och utrymmen för presskonferenser med mera, vilket erfordras om Svenska ishockeyförbundets arenamanual för division 1 hockey ska kunna uppfyllas (alternativ 2). En enklare träningshall, hall B, uppförs i en första etapp för att kunna evakuera den verksamhet som idag bedrivs i den uttjänta matchhallen liksom framgent fungera som en permanent ishall för träning och ungdomsmatcher. I publikhallen ska även konståkningsverksamhet inrymmas med goda tävlings- och träningsförutsättningar, kälkhockey och allmänhetens åkning. Nyttjare av ishallarna kommer att bli föreningar, skolor och allmänhet. Tiderna kommer under samtliga säsonger att fördelas av idrottsförvaltningen i enlighet med förvaltningens fördelningsprinciper och taxor.



Sättra IP exteriört förslag ny publik hall.

Åtgärder

Utredningarna som gjorts pekar tydligt på att den befintliga ishallen behöver rivas. I detta förslag till beslut föreslås följande inriktning och åtgärder (alternativ2):

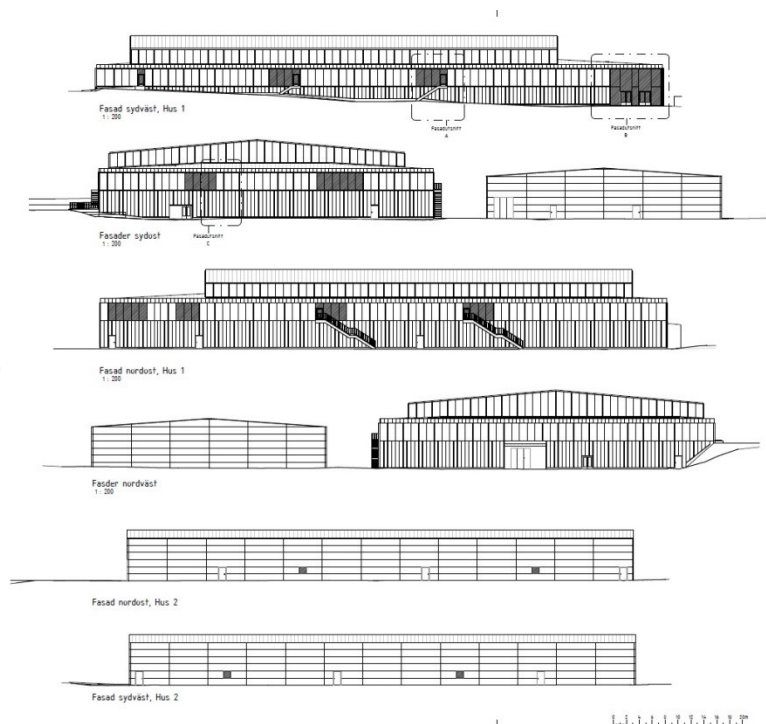
- En mindre enklare träningshall, hall B, uppförs som evakueringshall (där den gamla utomhuspisten står) och tas i drift. Den enklare hallen rymmer endast ispist och

servicefunktioner för driften. Omklädningsrum för hall B förhyrs i separata baracker under nybyggnadstiden av A-hallen och rivs därefter.

- Den befintliga ishallen rivs.
- En ny ishall, hall A byggs som klarar av kraven för matcher i hockeyns division 1. A-hallens omklädningsrum ska också vara tillgängliga för B-hallens brukare.
- Nuvarande hyresavtal med föreningen sägs upp.

Utredningar har utförts beträffande geoteknik och markstabilisering. Åtgärder för att säkra dessa har medräknats i detta förslag till inriktning.

I tidigare utredningsbeslut har pekats på att evakueringar kunde göras i andra anläggningar runt om i Stockholm samt i en enkel ny träningsishall på Hagsätra IP. Under arbetet med framtagande av förslag till inriktningsbeslut har den inriktningen ändrats till att lösa evakueringen inom Sättra IP. Denna inriktning är också ett klart uttalat önskemål från ishockeyföreningar och idrottsförbund. I sammanhanget ska nämnas att fastighetskontoret har, på uppdrag av idrottsförvaltningen, tagit fram en kostnadskalkyl för en A-hall som inte rymmer mer än cirka 150 ståplatser och som därmed inte uppfyller arenakraven för division 1 matcher (alternativ 3). Skillnaderna i kostnader uppgår till cirka 20 mnkr eller cirka 10 %, men mot bakgrund av att det inte finns någon ishall inom staden som uppfyller division 1 spel förutom Hovet och Globen, så föreslår idrottsförvaltningen att den större publikhallen uppförs.



Fasadförslag ny ishall, hall A.

Tidplan

Översiktliga tider för beslut och genomförande är enligt nedan (kursiverade beslut och tidsangivelser nedan ligger utanför fastighetskontorets kontroll, men påverkar kontorets tidplan):

Genomförandebeslut IDN och FN	2017 kvartal 2
<i>Genomförandebeslut KF</i>	<i>2017 kvartal 3</i>
Planerad byggstart hall B	2018 kvartal 1
Drifttagande av hall B	2018 kvartal 3
Planerad byggstart hall A	2018 kvartal 3
Planerad invigning hall A	2019 kvartal 4

Organisation

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

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

Ekonomi

Fastighetskontorets kalkyl är beräknad på framtagna program- och ritningshandlingar.

Investeringen beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 208 mnkr; 168 mnkr för den nya ishallen, hall A, respektive 40 mnkr för den mindre, enklare träningshall, hall B. I utgiften ingår projektering, nödvändiga undersökningar, utredningar och tillstånd, mark- och grundläggningsarbeten, byggnation av ishallar, byggherrekostnad och projektledning. I investeringen finns medräknat kostnadsutveckling, risk och utökade grundläggningsåtgärder för ishallarna. Nämnas kan att en likvärdig ishall, oaktat markförhållandena, och som ska klara arenamanualen för division 1 hockey planeras i Tyresö kommun till en kostnad av cirka 135 mnkr.

Alternativ 3 som avser en mindre publikhall och som inte uppfyller arenakraven för division 1 spel innebär en investeringsutgift som är cirka 10 % lägre än den större publikhallen.

Hyeskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och uppgår enligt nuvarande självkostnadsprinciper till cirka 10,2 mnkr för ishall, hall A, och cirka 3 mnkr för träningshall, hall B. Summan för ishallarna består till 10 mnkr av kapitalkostnad och till 3,2 mnkr av drift, underhåll och OH-kostnader. Kapitalkostnaden är beräknad med en internränta på 0,95 %.

I idrottsnämndens investeringsprogram inom fastighetsnämndens budget för 2015 med inriktning 2016-2018 anges att medel avsätts 2015 och 2016 för utredning och därefter projektering avseende upprustning och modernisering eller ersättning för befintlig ishall på Sätra IP. För 2017-2019 planeras ett genomförande.

För utredning och planering fram till genomförandebeslut bedöms utgiften till en sammanlagd utgift om 8 mnkr varav 5 mnkr omfattas av detta beslut.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift av den nya ishallen. Totala kostnader för personal, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 3,2 mnkr år 1. Därutöver tillkommer utgifter för den nya ishallen för verksamhetsanknutna inventarier och skötsel-

maskiner med cirka 3 mnkr. Med en uppskattning att hallen är öppen 10 månader under ett år.

Intäkterna för planhyror beräknas bli cirka 1,0 mnkr och uppskattningen grundar sig i en jämförelse med befintliga ishockeyanläggningar i staden. I nuvarande ishall uppgår intäkten till cirka 0,3 mnkr. Under säsong är det en stor del av nolltaxeverksamhet i den nya ishallen.

Samråd

I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet sker samråd löpande med idrottsförvaltningens kontaktperson som deltar i hela projekterings- och byggprocessen.

Kontakter har tagits och dialogen ska fortsätta med Stockholm Globe Arena AB, Stockholms ishockeyförbund, ishockeyföreningar i ishallarna och konståkningsförbundet gällande ishallplanerna på Sätra idrottsplats. Kontakterna med Arenabolaget avser bland annat att finna en lösning på att evakuera den matchverksamhet som bedrivs på Sätra IP gällande division 1 under planerad byggtid. Idrottsförvaltningen kan i dagsläget endast erbjuda Husby ishall eller Stora Mossens ishall som tillfällig matchhall för Hammarby IF Hockey.

Inför detta inriktningsbeslut har samråd med stadsledningskontoret skett.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt den miljöplan som staden tagit fram. Den nya ishallen, hall A, kommer att projekteras och byggas enligt det frivilliga miljöklassificeringssystemet Miljöbyggnad, med inriktning på att uppnå nivå silver.

Risker

Risker som identifierats är omhändertagna inför förslag till inriktningsbeslut. Dock föreligger en eventuell risk/kostnad, som för närvarande inte är helt känd, i samband med rivningen av den befintliga ishallen och upphörande av de avtal som reglerar föreningens nyttjande av ishallen.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. I detta projekt ska särskild hänsyn tas till de barn- och ungdomar som bedriver verksamhet på Sätra IP. Barnperspektivet ska vara omhändertaget i kommande planerade anläggningar så att barn och

ungdomar ska känna sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De vuxna som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen planerar att återkomma med förslag till genomförandebeslut under hösten 2017.

Slutrapportering ska ske till fastighetsnämnden och idrottsnämnden efter det att ishallarna har slutbesiktigats och tagits i bruk.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl publik hall fastighetskontoret.
2. Investeringskalkyl publik hall staden.
3. Investeringskalkyl träningshall fastighetskontoret.
4. Investeringskalkyl träningshall staden.