



FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

2011-03-17
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 4.1.1-173/2011
DNR 412/308/11

Kontaktperson fastighetskontoret

Jan Lind

Utvecklingsavdelningen

Telefon: 08-508 269 51

jan.lind@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden

2011-04-12

Idrottsnämnden

2011-04-12

Kontaktperson idrottsförvaltningen

Tore Söderström

Planeringsstaben

Telefon: 08-508 27 507

tore.soderstrom@stockholm.se

Provisoriska hallar för Idrottsförvaltningen på Farsta IP. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetskontoret föreslår att Fastighetsnämnden beslutar följande:

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att ordna med provisoriska hallar på Farsta IP. Denna åtgärd beräknas kosta 12 mnkr.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetsdirektören att genomföra erforderliga upphandlingar och teckna erforderliga avtal för projektets genomförande.

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar följande:

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till iordningställande av två provisoriska idrottshallar på Farsta IP till en kostnad om 12 mnkr.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret om två provisoriska idrottshallar på Farsta IP utifrån de självkostnadsprinciper som skall fastställas under 2011.

Ingrid Gyllfors
T.f. förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Bilaga 1 Investeringsskalkyl
 2 Ritningar samt fotomontage

Sammanfattning

Farsta sim- och idrottshall skall genomgå upprustning och modernisering efter tidigare beslut i idrottsnämnden. Detta innebär att hela anläggningen kommer att vara stängd under perioden maj 2011- sept 2012. För att kunna erbjuda ersättningstider till de som nyttjar idrottshallarna (skolan på dagtid och idrottsföreningar på kvällstid och lördag/söndag) har idrottsförvaltningen undersökt möjligheten att placera två provisoriska hallar på Farsta IP:s grusplan.

Kontoret bedömer att kostnaderna för att uppföra två provisoriska hallar på Farsta IP uppgår till 12 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

Farsta sim- och idrottshall skall genomgå upprustning och modernisering. Detta innebär att hela anläggningen kommer att vara stängd under perioden maj 2011 - juni 2012. För att kunna erbjuda ersättningstider till de som nyttjar idrottshallarna (skolan på dagtid och idrottsföreningar på kvällstid och lördag/söndag) har idrottsförvaltningen undersökt möjligheten att placera två provisoriska idrottshallar på Farsta IP:s grusplan.

Projektet är en konsekvens av den av idrottsnämnden beslutade upprustningen och moderniseringen av Farsta sim- och idrottshall.

Fastighetskontoret har för avsikt att köpa in två nya provisoriska hallar samt mobila omklädningsrum och förråd till hallarna. Provisoriskt bygglov kommer att sökas på 5 år med förhoppning om att hallen skall stå ytterligare 5 år. Efter att de har tjänat sitt ändamål på denna plats kan dessa flyttas till en ny plats.

Om hallarna kan nyttjas ytterligare ett antal år efter det att renoverings- och ombyggnadsarbetena i Farsta sim- och idrottshall avslutats bidrar det till att minska bristen på fullstora idrottshallar som finns i Söderort, likväl som i staden i övrigt.

I genomförandebeslutet om *upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall*, som togs i idrottsnämnden 2010-04-13, säger förvaltningen att som ersättning för de två idrottshallar som under drygt ett år hålls stängda så föreslås att en tillfällig hall uppförs på Farsta IP. Idrottsförvaltningen säger vidare att ett par alternativa lösningar finns och att idrottsförvaltningen inte tagit ställning till vilken som är mest fördelaktig.

Huvudspåret var länge att den så kallade Sprallenhallen på del av Eriksdals bollplan (tillfällig hall under tiden Skanstullshallen byggs), skulle flyttas till Farsta IP för en uppskattad kostnad om 5,3 miljoner kronor. Under senhösten 2010 fick idrottsförvaltningen en skriftlig uppsägning av hyresavtal med Granen Fastighetsutveckling AB för två tillfälliga idrottshallar vid Brommaplan. Hallarna har idrottsförvaltningen hyrt sedan 2003

i avvaktan på byggnation av en permanent dubbelidrottshall på Stora Mossens IP. Idrottsförvaltningen inledde överläggningar med Granen om en eventuell flytt av dessa två hallar till Farsta IP och en fortsatt hyresrelation till en hyreskostnad av ca 2,5 miljoner/år exklusive flytt och investeringar i sportgolv m.m.

När idrottsnämnden och fastighetsnämnden behandlade frågan om reviderat genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall uppskattades kostnaden för flytt av Brommahallarna till ca 5 mnkr. Härtill skulle då hyreskostnaden komma.

I förlängning av dessa diskussioner kom fastighetskontoret och idrottsförvaltningen fram till att hyreskostnaden, flyttkostnaden och en osäker kvalitet för en flytt av hallar från Brommaplan gjorde att andra alternativ eftersöktes. Fastighetskontoret återkom ganska snart till idrottsförvaltningen och föreslog ett köp av två enklare stålhallskonstruktioner som inreds med den kvalitet på sportgolv m.m. som krävs för ett godkänt nyttjande för träning och matcher, dock utan publik.

Den nu föreslagna byggnationen av två tillfälliga hallar med en godkänd inredningskvalitet föreslås bli kvar upp till 10 år efter det att Farsta sim- och idrottshall åter tas i bruk. Skälet till att idrottsförvaltningen föreslår detta är naturligtvis en stor efterfrågan men också att gjorda investeringar ska återbetala sig/vara avskrivna.

Fastighetskontoret har tagit fram en kostnadsbedömning, både för att flytta hallarna från Bromma eller att köpa två nya plåthallar. Kostnaden för att flytta de två hallarna skulle kosta ca 10,5 mnkr inklusive att köpa loss dessa och kostnaden för att bygga två nya plåthallar skulle kosta ca 12 mnkr. I det förstnämnda alternativet bedöms driftkostnaderna som mycket högre att det motiverar en större investering.

Vid en ekonomisk jämförelse över föreslagen nyttjandetid på 10 år, visar det alternativ förvaltningarna nu föreslår, inköp av två enklare hallar i en stålkonstruktion, vara det mest fördelaktiga för kommunen. Investeringsalternativet bedöms som betydligt fördelaktigare än hyresalternativet. Dessutom ger dessa hallar, och Sprallenhallens flytt till Skarpnäck, idrottsnämnden möjlighet att tillgodose delar av den stora efterfrågan på fullstora idrottshallar med spelmått 40x20x7m som föreningsstockholm uppvaktat staden om.



Mål och syfte

Målet med projektet är att upprätta provisoriska ersättningshallar för de två befintliga idrottshallarna i Farsta sim- och idrottshall under ombyggnadstiden.

Åtgärder

Två provisoriska fullstora hallar med förrådsutrymmen uppförs på Farsta IP:s grusplan. Hallarna kommer att vara utrustade för basket (hall-1), innebandy (hall-1) och handboll (hall-2) samt för skolidrott. Omklädning, dusch och personalutrymmen m.m. ordnas via s.k. byggbodar. Den verksamhet som funnits på grusplanen har flyttats till andra planer i närområdet.

Det krävs stora markarbeten runt hallarna för att göra dem tillgänglighetsanpassade. Skillnaden med att bygga hallarna i plåt är att vi räknar med att spara energi samt att risken för skadegörelse på en plåthall minskar även vid driftavbrott.

Tidsplan

Idrottsförvaltningens och fastighetskontorets målsättning är att dessa hallar skall kunna öppna till skolan startar höstterminen 2011.

Organisation

Idrottsförvaltningen har beställt utförandet av fastighetskontoret. Projektansvarig för detta projekt är Jan Lind på fastighetskontoret och projektansvarig från idrottsförvaltningen är Tore Söderström.

Ekonomi

Den totala investeringen bedöms till 12 mnkr, prisnivån är för januari 2011. Den uthyrningsbara ytan kommer att vara ca 2 750 kvadratmeter och avskrivningstiden för hallen har gjorts på 10 år.

Idrottsförvaltningens hyra är beräknad till hyreskostnad som beskrivs i bilaga 1, till detta kommer drift och underhåll, overheadkostnader samt eventuellt avkastningskrav. Idrottsförvaltningen uppskattar driftkostnaden för de två hallarna till ca 1,9 mnkr, av detta utgör ca 1,1 mnkr personalkostnad, ca 600 tkr mediakostnad samt ca 200 tkr övriga kostnader.

Intäkterna i de båda hallarna beräknas till ca 700-800 tkr av vilka huvuddelen utgörs av skolans förhyrning. Detta gör ett netto om ca 1,2 mnkr. Till detta tillkommer kostnad för inre underhåll. Under den tid som Farsta sim- och idrottshall är stängd (maj 2011 t.o.m. augusti 2012) klaras personalkostnaden inom redan befintlig driftbudget för Farsta sim- och idrottshall. För kommande år förutsätts att förvaltningen tillskjuts medel för att klara drift- och hyreskostnad för de provisoriska hallarna.

Den exakta hyran för idrottsförvaltningen kommer förvaltningarna att fastställa under 2:a kvartalet 2011.

Samråd

Samråd mellan förvaltningarna har skett i detta ärende.

Miljökonsekvenser

Kontoren kommer att följa stadens miljöprogram. Ett miljöprogram kommer att upprättas för projektet och energisnål teknik kommer att användas. Byggnationen av plåthallar kommer att göra att staden spar energi i jämförelse med de två tälthallarna från Bromma.

Risker

En risk är att projektet inte erhåller bygglov. En annan risk är att en överhettad byggmarknad kan medföra att leverantörerna ej kan leverera byggbodars i tid så att omklädningsrummen inte blir klara innan höstterminen 2011.



Plan för uppföljning

Kontoren kommer att lämna slutrapport till fastighetsnämnden och idrottsnämnden hösten 2011.

Slut