

Handläggare fastighetskontoret
Karin Westling
Projektavdelningen
Telefon: 08-505 26 922
karin.westling@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Sophie Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 27 639
sophie.dahlberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-04-14
Idrottsnämnden
2015-04-14

Nybyggnad av en enkel idrottshall vid Grimstaskolan

Förslag till genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandebeslutet gällande byggnation av en ny enkel idrottshall vid Grimstaskolan med en sammanlagd investeringsutgift om cirka 44 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta hyresavtal med idrottsförvaltningen baserat på en preliminär hyreskostnad år 1 om 2,9 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för byggnation av en ny idrottshall vid Grimstaskolan, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om cirka 44 mnkr.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyreskostnad om cirka 2,9 mnkr år 1 till följd av investeringen.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret om 2,9 mnkr år 1.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen utrett möjligheterna för nybyggnation av en fullstor idrottshall vid Grimstaskolan. Hallen ingår i uppdraget att bygga fem enkla hallar. Inriktningsbeslut togs av idrottsnämnden och fastighetsnämnden den 16 december 2014.

Behovet av nya idrottshallar i Stockholm är stort. Vid Grimstaskolan finns möjlighet att bygga en idrottshall med permanent bygglov. Hallen möjliggör barn och ungdomars idrott på kvällar och helger, och kommer även att kunna användas av Grimstaskolan under skoltid för att uppfylla idrottsmålen i läroplanen. Hallen har god tillgänglighet, både med kollektivtrafik och med bilburen trafik. Hallen är tillgänglig även för personer med funktionsnedsättning.

Kostnaderna för anläggningen beräknas enligt framtagen kalkyl av fastighetskontoret till sammanlagt cirka 44 mnkr, inklusive rivning och avskrivning av en befintlig byggnad, markarbeten etc.

Bakgrund

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av idrottsförvaltningen att projektera och bygga fem fullstora idrottshallar på fem olika utsedda platser. Utredningsbeslut för den blivande Grimstahallen togs av fastighetskontoret den 1 juli 2014, och inriktningsbeslut togs av idrottsnämnden och fastighetsnämnden den 16 december 2014.

Placeringen är lämplig på grund av närheten till skolan, som därmed kan utnyttja hallen dagtid för skolgymnastik.

Samordning med trafikkontoret, utbildningsförvaltningen, exploateringskontoret, kulturförvaltningen och SISAB har skett.

Verksamhetsytan i den nya hallen har måtten 24 x 43 meter (1 032 kvm) och en invändig fri takhöjd om 7 meter. Ytan går att avdela i två utrymmen, och ska utöver utrustning för breddidrott även ha den fasta inredning som krävs enligt skolans läroplan. Byggnadstekniskt ska hallen ha samma standard som den nyuppförda idrottshallen på Sätra IP. Serviceutrymmen som exempelvis omklädnad ska ha idrottsstandard vad gäller ytskiktet.

Fastighetskontoret bedömer att den redovisade investeringskostnaden förutsätter att denna hall uppförs enligt tidigare framtagna kon-

ceptritningar, vilket sparar kostnader både i projektering och i byggnation.

Mål och syfte

I staden råder brist på fullstora idrottshallar, vilket gör att det är svårt att hitta halltider som passar för barn och ungdomar. Syftet med att bygga en ny idrottshall vid Grimstaskolan är därför att öka antalet tillgängliga halltider, och därmed ge fler barn och ungdomar möjligheten att idrotta.

Hallen utrustas med markeringar och fast utrustning för handboll, basket, innebandy, volleyboll och badminton, men kan även användas för annan idrottsverksamhet. Ena halvan av hallen utrustas med skåpmonterade speglar, som ger möjlighet att utöva exempelvis dans och aerobics. Möjligheten att dela hallen i två lika stora avdelningar ger utrymme att exempelvis ha gruppträning i ena halvan samtidigt som det pågår bollsport i den andra.

Hallen kommer att vara tillgänglig för föreningslivet både på kvällar och på helger. En ytterligare fördel är att detaljplanen möjliggör ett permanent bygglov, vilket ger en långsiktig hållbarhet i investeringen.

Åtgärder

Fastighetskontoret har i samråd med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, trafikkontoret och SISAB tagit fram förslagshandlingar och bedömt kostnaderna för hallen.

Hallens placering

Hallen föreslås bli placerad längs med skolgårdens östra kortsida. På platsen finns idag parkering, grönyta samt en mindre idrottsbyggnad för skolbruk från 1970-talet, som kommer att rivas som en del i projektet. En befintlig lekplats i direkt anslutning till idrottsbyggnaden kommer att flyttas. Samordning med utbildningsförvaltningen har skett för att säkerställa att kvarvarande skolgård uppfyller kraven på utrymme.

Gällande detaljplan för området medger nybyggnation av en idrottshall. Detaljplaneändring behövs inte.

Avstyckning av den del av fastigheten där hallen ska byggas kommer att utföras enligt överenskommelse med SISAB och exploateringskontoret.



Placering av nya hallen markerad med blå ruta.

Rivning samt mark- och anläggningsarbete

För att den nya hallen ska kunna byggas så måste den befintliga, mindre hallen från 1970-talet rivas och eventuell sanering av ingående byggmaterial utföras. Rivningen bedöms kosta cirka 1-2 mnkr. Hallen som ska rivas är grönklassad. Samråd har skett med kulturförvaltningen (stadsmuseet), som inte motsätter sig en rivning eftersom den sammantagna skolmiljön, som egentligen var det som grönklassades, redan har genomgått så stora förändringar.

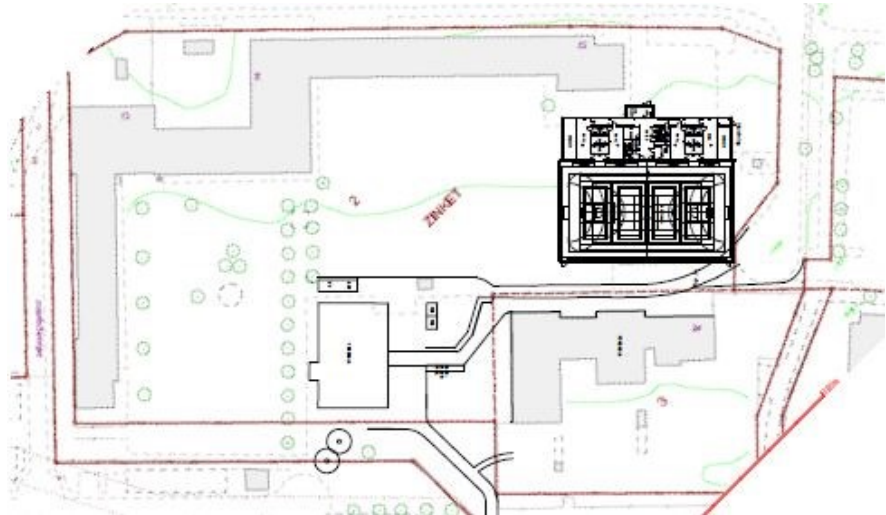
Byggnationen av den nyligen byggda förskolan på Grimstaskolans gård krävde pålning. En geoteknisk undersökning har därför utförts. Den visar att pålning krävs även för idrottshallen. Arbeten med grundläggning bedöms kosta cirka 9-10 mnkr.

Hallens utformning

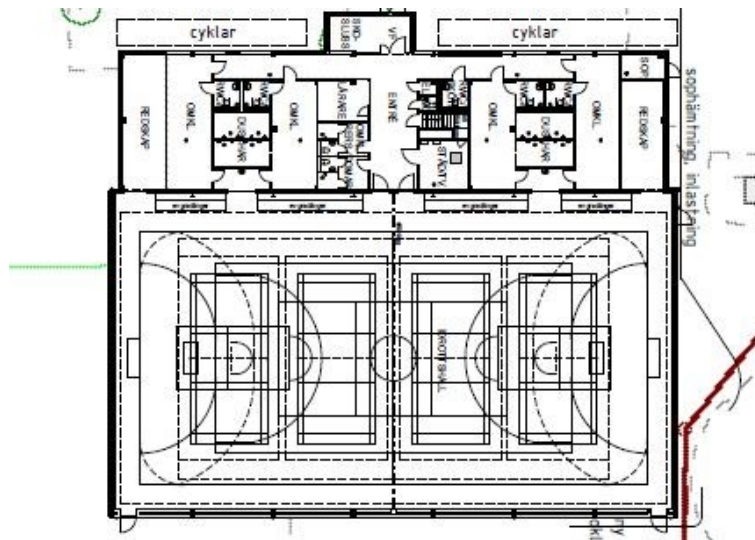
Den nya hallen utformas som en fullstor hallbyggnad med en servicedel längs den norra långsidan. Servicedelen innehåller bland annat omklädningsrum, toaletter, förråd samt entréytor. Bilden nedan illustrerar hallens volymer.

Duschutrymmen och toaletter ska vara av idrottsstandard med kakel och klinker som ytskikt. Entrén ska ha god tillgänglighet. Hallen

ska vara energieffektiv och ha en bra hållbarhet i ytskikt och fasadmaterial.



Situationsplan.



Entréplan

Tillfart och parkering

Den planerade hallen är lätt att ta sig till med allmänna kommunikationsmedel, tack vare gångavstånd från Vällingbys tunnelbanestation. Det finns även bra cykel- och gångmöjligheter. Cykelparkering kommer att anordnas i anslutning till entrén.

Det är rimligt att anta att en ny idrottshall kommer att orsaka en viss ökning av biltrafiken till platsen, framför allt på kvällstid. I investeringskostnaden ingår att anordna parkeringsplatser i linje med trafikkontorets riktlinjer om 0,1 parkeringsplats per person, räknat på maximalt antal samtidigt motionsutövare.

Tidsplan

Genomförandebeslut IDN och FN	2015-04-14
Planerad byggstart	sommar 2015
Planerad invigning	vår 2016

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för projektering och genomförande av anläggningen inklusive rivning, markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer.

Idrottsförvaltningen ansvarar för lösa inventarier och kontakter med brukarna (föreningar).

Utbildningsförvaltningen ansvarar för kontakter med skolan.
SISAB ansvarar för avstyckning av fastigheten.

Ekonomi

Fastighetskontorets kalkyl har stämts av mot kostnader och prognoser för de två byggnads- och utrustningsmässigt likvärdiga hallar som för närvarande är under uppförande på Sättra IP samt Blommensbergs IP. Därifrån finns även erfarenhetsvärden på markarbeten lika de som bedöms behövas vid Grimstaskolan. Kalkylen har sedan kompletterats med de punkter som är specifika för läget vid Grimstaskolan, där bland annat rivning av den befintliga idrottsbyggnaden ingår.

Investeringen beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 44 mnkr. Därutöver tillkommer kostnader för lös inredning i form av redskap och utrustning, som bedöms till cirka 0,9 mnkr. I investeringskostnaden ingår även nedskrivning till noll av bokfört restvärde för SISAB:s befintliga idrottsbyggnad på cirka 1,1 mnkr.

Hyreskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden uppgår enligt nuvarande självkostnadsprinciper till 2,9 mnkr, varav kapitalkostnaden utgör 2,6 mnkr och drift, underhåll och OH-kostnader uppgår till 0,3 mnkr. Hyreskalkylen är upprättad med komponentavskrivningsmetoden, och kapital-kostnaden är beräknad med en internränta på 2,0 procent.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya idrottshallen. Kostnader för personal, underhåll, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 1,2 mnkr. På intäktssidan beräknas planhyran uppgå till cirka 1,2 mnkr, där utbildningsförvaltningen beräknas stå för den största delen.

Samråd

Samråd har skett med trafikkontoret, utbildningsnämnden, exploateringskontoret, kulturförvaltningen och SISAB.

Kommande avstyckning av fastigheten, förändring av tomträttsavtal samt godkännande av rivning av idrottssal har godkänts av SISAB:s VD den 10 november 2014.

Miljökonsekvenser

Vid rivning av befintlig idrottsbyggnad kommer hantering och sortering att ske enligt gällande regler. Projektet genomförs enligt fastighetsnämndens respektive idrottsnämndens miljöhandlingsprogram. Hallen kommer att certifieras enligt det frivilliga miljöklassificeringssystemet Miljöbyggnad.

Den nya hallen bedöms kunna skapa en ökad känsla av trygghet och trivsel i närområdet, genom att det kommer att finnas verksamhet inom skolområdet även på kvällstid. Under projektgenomförandet måste stor hänsyn tas till skolans befintliga verksamhet och befintliga passager till och från skolgården.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt så ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention. Barnperspektivet är omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Den nya idrottshallen tar större yta i anspråk än den befintliga idrottsbyggnaden. Samordning har därför skett med utbildningsförvaltningen för att säkerställa att kvarvarande skolgård uppfyller

kraven på utrymme. Bedömningen är att den nya hallen uppväger en något minskad skolgård genom att den ger fler barn och ungdomar möjligheten att idrotta.

Risker

Eftersom det står en byggnad på platsen där idrottshallen ska byggas så har den geotekniska undersökningen endast kunnat utföras på en begränsad yta. Resultatet har dock stämts av mot den nybyggda förskolans resultat och bedöms vara tillförlitligt.

Eftersom byggarbetsplatsen kommer att befinna sig mellan en skola och två förskolor så krävs under byggtiden tät samordning med skolan för att skapa en säker miljö för elever och personal.

Plan för uppföljning

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