



Handläggare fastighetskontoret
Per Magnus
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 27 036
per.magnius@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 754
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-05-19
Idrottsnämnden
2015-05-19

Kristinebergshallarna på Kungsholmen

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till ny dubbel idrottshall, Kristinebergshallarna, (två fullstora) inklusive en gemensam yta för idrottsdriftens områdeslag på Kungsholmen till en investeringskostnad om cirka 165 mnkr.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att fortsätta planering fram till genomförandebeslut och godkänner fortsatta planeringsutgifter om cirka 17 mnkr.
3. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta självkostnadsbaserade hyresavtal om cirka 10,2 mnkr år 1 baserat på investeringskostnaden.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

4. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till ny dubbel idrottshall, Kristinebergshallarna, (två fullstora) inklusive en gemensam yta för idrottsdriftens områdeslag på Kungsholmen till en investeringskostnad om cirka 165 mnkr. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet.
5. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal om cirka 10,2 mnkr år 1 baserat på investeringskostnaden.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

Juan Copoví Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Målet med Kristinebergshallarna på Kungsholmen är att uppföra Kungsholmens två första idrottshallar med fullstora mått (20x40x7 m) samt en gemensam yta för områdeslaget och driften av anläggningarna nya Stadshagens IP, Kristinebergs IP och Fredhällsparkens nya fotbollsplan.

Syftet med projektet är att skapa bättre förutsättningar för alla att engagera sig i föreningslivet och utöva inomhusidrotter som handboll, basket, innebandy, gymnastik, etc.

Nya Kristinebergshallarna ska bli en öppen, jämlik och trygg byggnad. En naturlig mötes- och aktivitetsplats samt ett spännande och intressant besöksmål för kungsholmsborna och övriga stockholmare. Byggnaden kommer att utformas med flera intressanta sociala ytor för väntande barn och föräldrar, ytor för lek och spontanidrott samt bra uppvärmningsytor. Även kommersiella ytor planeras in i gatuplan för exempelvis en servering.

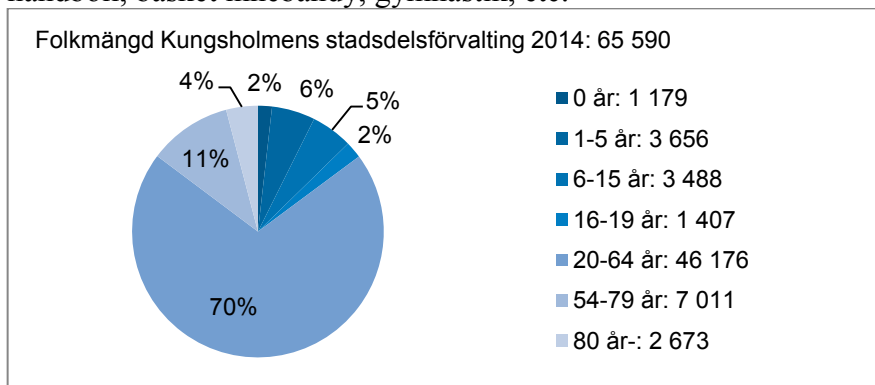
Total investeringsbudget för fastighetsnämnden bedöms till cirka 165 mnkr, varav områdeslaget omfattar cirka 15 mnkr. Investeringen medför att idrottsnämndens driftbudget belastas med självkostnadshyran som för hyresår 1 bedöms till cirka 10,2 mnkr baserat på bedömd investeringskostnad.

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya idrottshallen. Kostnader för personal, underhåll, media och övriga kostnader beräknas uppgå till 2,4 mnkr år 1. Intäkter av planhyror beräknas uppgå till cirka 2,0 mnkr, vilket ger en nettokostnad om cirka 0,4 mnkr.

Invigning av nya Kristinebergshallarna planeras till våren 2019. Under förutsättning att inriktningsbeslut fattas så planerar fastighetskontoret och idrottsförvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut för respektive nämnd till augusti 2016.

Bakgrund

För boende på Kungsholmen finns det idag ingen fullstor idrottshall inom stadsdelsnämndsområdet. Kungsholmsborna är hänvisade att pendla till andra stadsdelar för att kunna utöva inomhusidrotter som handboll, basket innebandy, gymnastik, etc.



Inom stadsutvecklingsområdena Lindhagen, Stadshagen och Kristineberg på Kungsholmen har exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret sökt och föreslagit mark för att uppföra en dubbel fullstor idrottshall i ett bra och central läge precis intill Kristinebergsparken. Det finns flera tunnelbanestationer inom gångsavstånd till anläggningen och anslutande gång- och cykelvägar, vilket gör att byggnaden blir tillgänglig för alla.

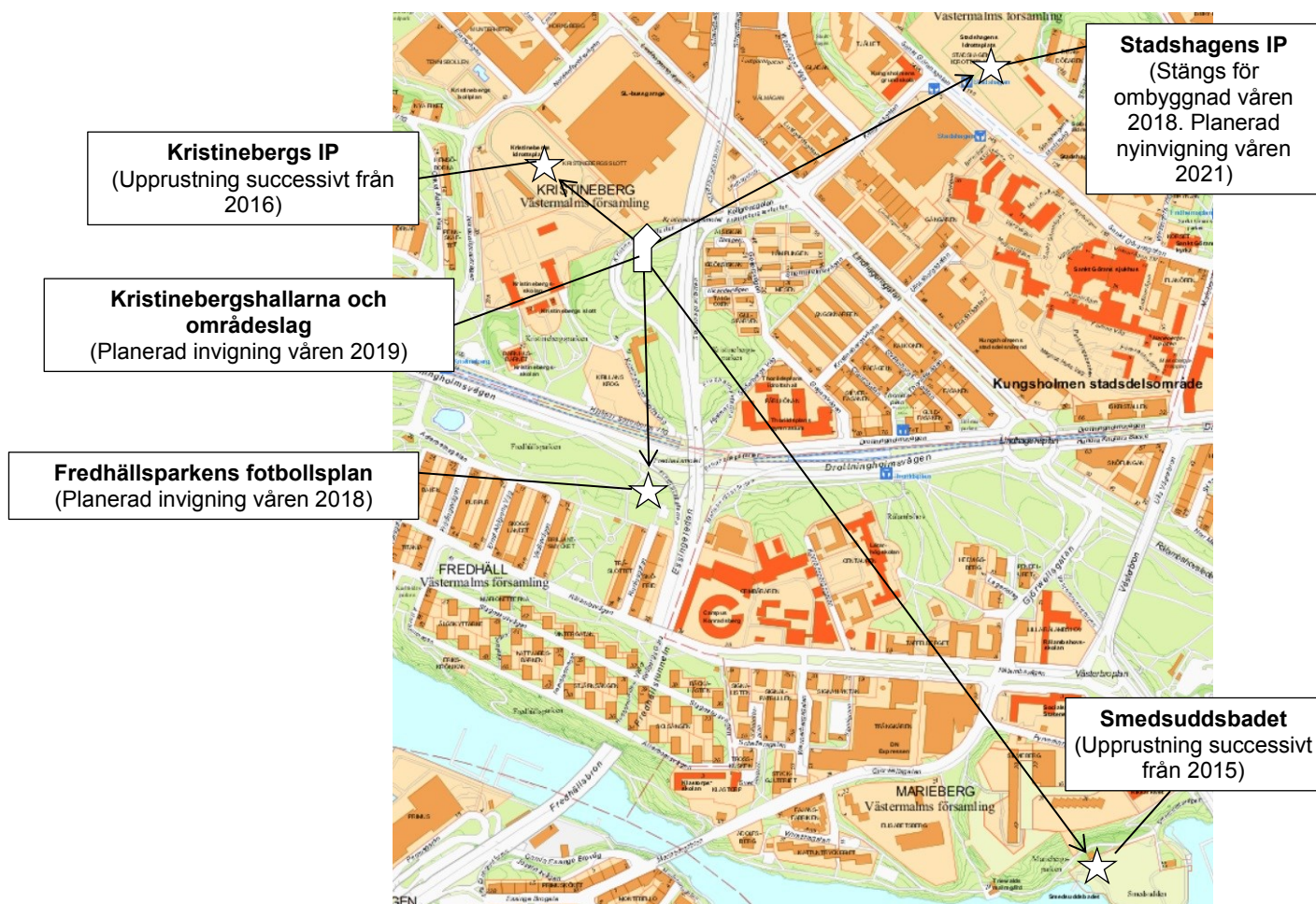
Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har under hösten 2014 och vintern 2015 utrett och funnit att exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets föreslagna mark är lämplig för att uppföra en dubbel fullstor idrottshall. Se *bilaga 1*.

För att uppföra Kristinebergshallarna kommer det att krävas en ny detaljplan. Ett arbete med detta påbörjas efter inriktningsbeslutet. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att i samma detaljplanarbete även inkludera ett större arbetsplatsområde, delar av Kristinebergsparken samt Kristinebergs IP.

Kristinebergshallarna är en del i en större helhetslösning kring idrottsplatsers och idrottsanläggningars funktioner och utformning på Kungsholmen. Kommunfullmäktige har uppdragit åt fastighetsnämnden och idrottsnämnden att återkomma med förslag till genomförandebeslut för nya Stadshagens IP med 11-spels samt 7-spels fotbollsplan samt förslag till ny 11-spels fotbollsplan vid Fredhällsparken närmast Essingeleden.

Nämnas kan även att fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har i uppdrag att återkomma med förslag till inriktningsbeslut för upp-
rustning av Kristinebergs IP.

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har funnit att den bästa gemensamma driftslösningen för anläggningarna nya Stadshagens IP (11-spels och 7-spels fotbollsplan), Kristinebergs IP (11-spels fotbollsplan och friidrottsanläggning) och Fredhällsparkens nya fotbollsplan (11-spels juniorfotboll) samt Smedsuddsbadet är att inom föreslagna Kristinebergshallarna på Kungsholmen även upp-
föra lokal och ytor för områdeslaget. Dessa ska innehålla perso-
nalutrymmen, uppställning av driftfordon och förvaring av drifts-
materiel med mera. Västra Kungsholmen genomgår en förtätning
och genom att centralisera driften till ett gemensamt områdeslag så
sparas även värdefull markyta för andra ändamål.



Karta 2. Läge för områdeslagets lokal och ytor relativt övriga idrottsanläggningar i området. Inom parantes preliminära hålltider för projekten.

Mål och syfte

Målet med Kristinebergshallarna på Kungsholmen är att uppföra Kungsholmens första dubbla idrottshall med fullstora mått samt lokal och ytor för områdeslaget och driften av anläggningarna nya Stadshagens IP, Kristinebergs IP och Fredhällsparkens fotbollsplan samt Smedsuddsbadet.

Syftet med projektet är att skapa bättre förutsättningar för alla att engagera sig i föreningslivet och utöva inomhusidrotter som handboll, basket, innebandy, gymnastik, inomhusfotboll etc.



Bild 1. Interiör illustration Kristinebergshallarna - södra hallen. Se vidare bilaga 1.

Bild VIDA Arkitekter.

Essingeleden



Kristinebergsparken

Bild 2. Illustration fågelperspektiv Kristinebergshallarna. Se vidare bilaga 1.

Bild VIDA Arkitekter.

Åtgärder

Kristinebergshallarna omfattar två fullstora inomhushallar med spelmåtten 20x40x7 m (bredd, längd och höjd) samt tillhörande omklädnings- och driftytor. Under den södra hallen placeras lokaler och ytor för områdeslaget.

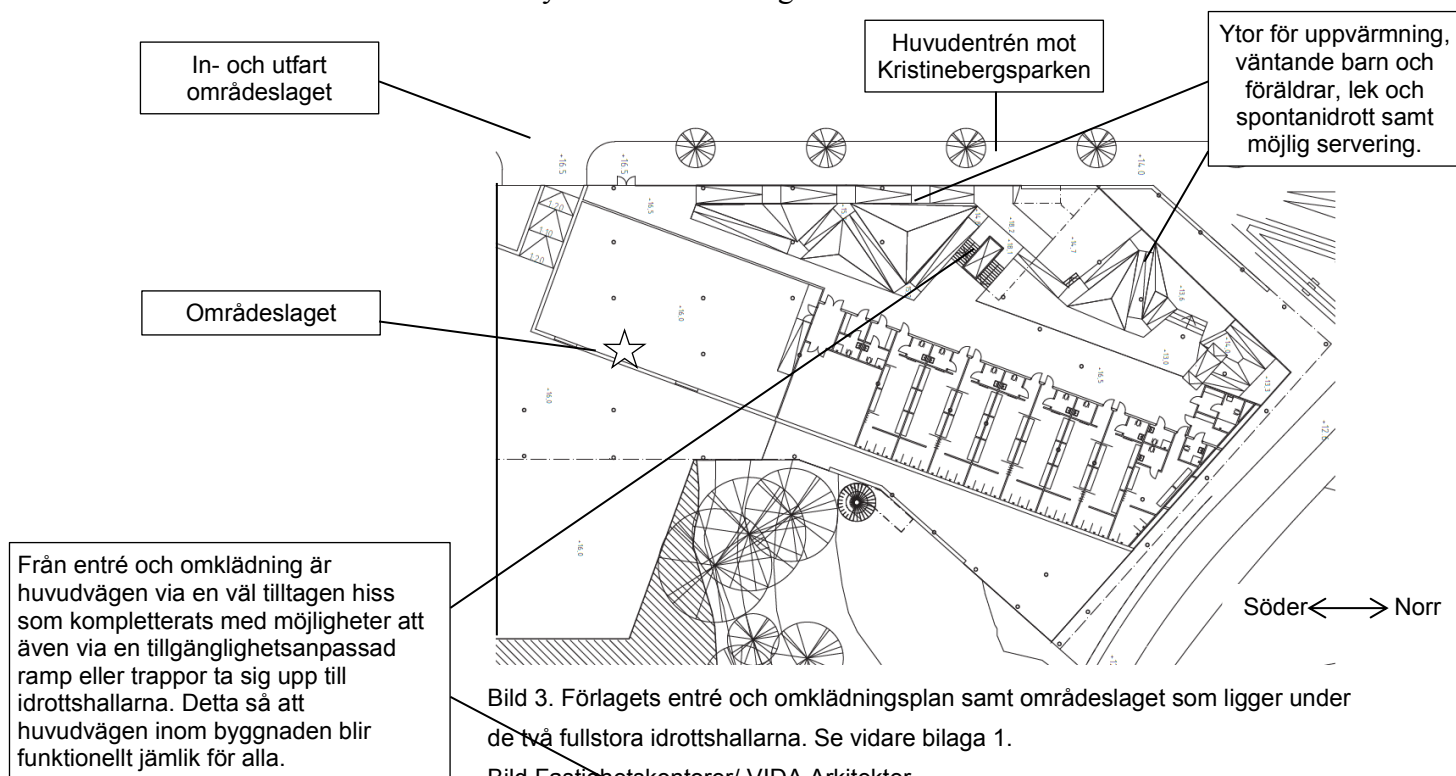


Bild Fastighetskontoret/ VIDA Arkitekter.

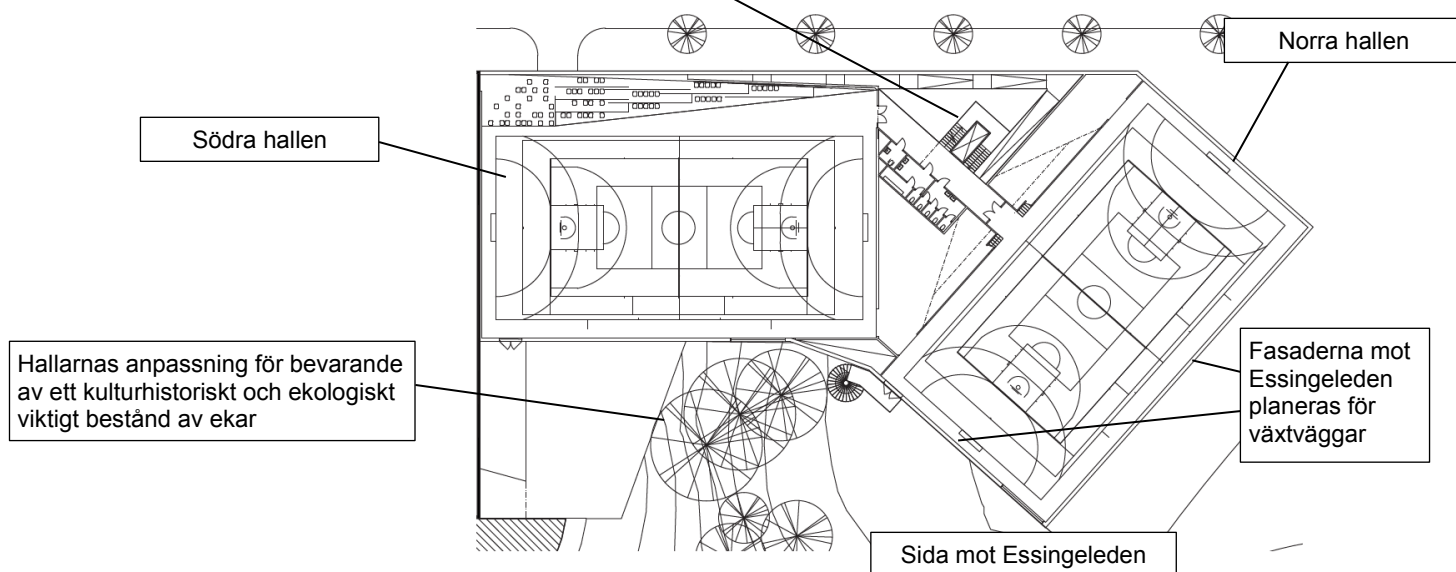


Bild 4. Förslagets två fullstora idrottshallar som ligger en våning ovanför entré och omklädnings samt områdeslaget. Se vidare bilaga 1.

Bild Fastighetskontoret/ VIDA Arkitekter.

Dubbelhallarna upptar en yta av cirka 5 450 kvm och områdeslaget cirka 770 kvm. Sammantaget 6 220 kvm. Förutom den grundläggande funktionen med två fullstora idrottshallar så kommer byggnaden även att bidra till spontana möjligheter till aktivitet.

Från entré och omklädning är huvudvägen via en väl tilltagen hiss som kompletterats med möjligheter att via en tillgänglighetsanpassad ramp eller trappor ta sig upp till idrottshallarna. Detta så att huvudvägen inom byggnaden blir funktionellt jämlig för alla. Ingen särskild parkering planeras för besökare till idrottsanläggningen eftersom läget för hallarna är väl kollektivtrafiksörjrd. Rh-platser kommer att finnas i direkt anslutning till anläggningen.

Konsekvenser för barn

Fysisk aktivitet har välkända positiva effekter på människors hälsa. För barn och unga som fortfarande sätter sina vanor finns ett viktigt arbete i att skapa förutsättningar för dem att röra på sig. Många barn och unga rör sig inte tillräckligt idag. Byggnaden kommer att utformas med flera intressanta sociala ytor för väntande barn och föräldrar, ytor för lek och spontanidrott samt bra uppvärmningsytor. Detta bör ske i dialog med brukarna vid samrådsmöten.



Bild 5. Illustration av barnperspektivet. Se vidare bilaga 1. Bild VIDA Arkitekter.

Stadsbyggnadsnämnden vill ha levande gatuplan med butiker, serveringar och lokal service. Därför kommer det också att planeras in kommersiella ytor om cirka 100 kvm i Kristineberghallarnas gatuplan, som riktar sig både inåt och utåt byggnaden. Exempelvis en servering för väntande barn och föräldrar och för förbipasserande.

Målet med byggnaden är att den uppfattas som öppen, jämlik och trygg. Att den blir en naturlig mötes- och aktivitetsplats och ett spännande och intressant besöksmål för kungsholmsborna och övriga stockholmare.

Tidsplan

Invigning av nya Kristinebergshallarna planeras till våren 2019. Detta förutsätter beslut och aktiviteter enligt tidsplanen nedan.

Aktiviteter	Start	Slut	2015				2016				2017				2018				2019			
			K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4
Utredning		2015 apr	X	X																		
Inriktningsbeslut FN, IDN	2015 maj			O																		
Planering Kristinebergshallarna	2015 aug	2016 okt	X	X	X	X	X	X	X	X												
Plansamråd	2015 nov					X																
Granskning	2016 apr						X															
Godkännande SBN	2016 aug							O														
Antagande detaljplan KF	2016 nov								O													
Genomförandebeslut FN, IDN	2016 aug							O														
Genomförandebeslut KF	2016 okt								O													
Genomförande ledning och gata (exploateringskontoret)								X	X	X	X	X	X									
Genomförande Kristinebergshallarna	2016 aug	2018 aug										X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Upphandling	2016 aug	2016 nov						X	X	X	X											
Framtagande av bygghandlingar	2016 dec	2017 apr								X	X	X	X									
Bygglov, tillstånd	2017 jan	2017 feb									X											
Byggstart	2017 mar											X										
Invigning	2018 aug																		O			
Förvaltning	2018 aug																		X	X	X	X

Organisation

För planering och genomförande samt för byggnadens tekniska drift och förvaltning ansvarar fastighetskontoret. För övrig drift och förvaltning ansvarar idrottsförvaltningen, som även är kravställare avseende funktioner under planeringen.

Fastighetskontoret samordnar planering och genomförande med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Idrottsförvaltningen samordnar drift och bokningsfrågor med idrottsrörelsen, utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden

Total investeringsbudget för fastighetsnämnden bedöms till cirka 165 mnkr vilket överensstämmer med den långsiktiga investeringsbudgeten, varav områdeslaget omfattar cirka 15 mnkr i februari 2015 års prisnivå. Se *bilaga 2*, investeringskalkyl.

Fastighetsnämndens resultat påverkas inte av investeringen, då den självkostnadshyra om cirka 10,2 mnkr som ska tas ut består av fastighetsnämndens kostnader för drift och underhåll samt av kapitalkostnader. I driftkostnaden ingår även fastighetens andel av central administration, försäkringar med mera. Underhåll omfattas av felavhjälpande och planerat yttre underhåll. Kapitalkostnaderna består av ränta och avskrivning. Fastighetsnämnden har inget avkastningskrav på denna typ av investeringar.

Fastighetsnämndens investeringsbudget i nuvärden i 2015 års prisnivå bedöms bli påverkade enligt nedan:

Ca mnkr	utfall 2014	2015	2016	2017	2018	2019	Summa
Utredning	1	2					3
Planering		5	12				17
Genomförande			5	60	60	20	145
Summa	1	7	17	60	60	20	165

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, media och övriga kostnader beräknas uppgå till 2,4 mnkr år 1. Intäkter av planhyror beräknas uppgå till cirka 2,0 mnkr, vilket ger en nettokostnad om cirka 0,4 mnkr.

Hur mycket idrottsnämndens intäkter för planhyror kommer att öka beror således på vilket ökat behov av idrottshallar som finns hos befintliga och nya skolor i området. Då Kristinebergshallarna kommer att ligga i nära anslutning till innerstaden, där det råder brist på idrottshallar, finns det framför allt en efterfrågan från friskolor.

Samråd

Hyressamråd har skett med stadsledningskontoret inför anmälan till kommunstyrelsens ekonomiutskott (KSEKU) då en sådan anmälan ska vara godkänd innan nämndbeslut. Ärendet behandlas av KSEKU den 13 maj 2015.

Miljökonsekvenser

Stor hänsyn har tagits vid utformningen av byggnaden för att minska projektets miljökonsekvenser så mycket som möjligt.

Tomten är vald av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret så att hallarna inte tar värdefull bostadsmark i anspråk samt att dubbelhallen utgör ett bra bullerskydd mot Essingeleden för Kristinebergsparken.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att de båda hallarna placeras på sådant vis att de bevarar ett bestånd av kulturhistoriskt och ekologiskt värdefulla ekar utefter Essingeleden, bland annat Birger Jarls ek.

Takkonstruktionerna planeras så lätta som möjligt för att kunna minimera materialåtgången över hallarnas stora spännvidder. Anläggning för solenergi, typ lätta solceller, kommer att prövas på taken. Det bedöms dock inte som hållbart att belasta spännvidderna med jordlager och växtlighet. Istället så kommer det inför genomförandebeslutet att studeras vilka väggar som är lämpliga som växtväggar. Området består idag av en trafikplats under omläggning, så ambitionen är att öka grönytefaktorn som helhet relativt dagens situation med projektet.

Tomten för Kristinebergshallen lutar och de geotekniska förhållandena på platsen är berg. Det har eftersträövats en lösning för hallarna som medför så lite bergschaktning med efterföljande energikrävande transporter som möjligt. I den lösning som föreslås så ställs hallarna på pelare och de stora hallgolven kan utföras med olika typer av prefabricerade byggelement. Detta medför bland annat möjligheter till fler tekniska lösningar som ger bättre priskonkurrens vid upphandlingar än en lösning med omfattande bergschaktning och med platsgjuten bottenplatta. Hallarna kommer att anslutas till fjärrvärmenätet och isoleras väl. Det senare så att de förbrukar så lite energi som möjligt under vinterhalvåret och att hallarna inte behöver kylas under sommaren.

Under hallarna så kommer entré, mötes- och omklädningsfunktioner samt även områdeslaget att placeras. Dock så kommer områdeslaget att kräva bergschaktning. Dessa blir dock inte större än absolut nödvändigt genom hallarnas upphöjda lösning. Vidare så medför gemensam lokal och yta för områdeslaget så att driftfunktionerna som helhet tar mindre plats i området. Exempelvis så kommer parkyta att frigöras i Kristinebergsparken genom att från Kristinebergs IP flytta driftfunktioner till områdeslaget under Kristinebergshallarna.

Fram till genomförandebeslutet så ska ett komplett hållbarhetsprogram tas fram för Kristinebergshallarna. Byggnaden kommer så långt som möjligt att planeras för att vara såväl socialt, ekologiskt som ekonomiskt hållbar.

Risker

Kristinebergshallarna kommer att uppföras bredvid Essingeleden, som är en del av riksvägnätet för transporter med farligt gods. Detta innebär att Kristinebergshallarna kommer att dimensioneras för att klara särskilda trycklaster och värmestrålning från en eventuell trafikolycka med farligt gods på Essingeleden. Hallarna har redan i utredningskedet flyttats längre från motorleden än kringliggande byggnader för att öka avstånden och därigenom minska de dimensionerade olyckslasterna och därmed konstruktionskostnaderna. Exakta dimensioneringsförutsättningar kommer att tas fram i samråd med stadsbyggnadskontoret och Trafikverket som ett led i detaljplaneprocessen.

Avseende ekonomiska risker så bedöms projektet i detta skede ha en felmarginal på upp mot 15 procent påslag.

Plan för uppföljning

Under förutsättning att inriktningsbeslut fattas så planerar fastighetskontoret och idrottsförvaltningen att kunna återkomma med förslag till genomförandebeslut för respektive nämnd till augusti 2016.

Förvaltningarnas analys

Idrottsförvaltningen

Det finns sedan många år tillbaka ett stort behov av en fullstor idrottshall på Kungsholmen. Det har hittills varit svårt att hitta mark för en sådan stor byggnad i Stockholms innerstad. Den plats som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret nu erbjuder har, efter förstudie tillsammans med fastighetskontoret, befunnits lämplig för Kungsholmens två första fullstora idrottshallar. Kristine-

bergshallarna kommer att skapa bra förutsättningar för alla att engagera sig i föreningsliv och utöva inomhusidrotter som handboll, basket, innebandy, gymnastik, inomhusfotboll etc.

Vidare innebär gemensam lokal och yta för områdeslagen att driften av anläggningarna nya Stadshagens IP, Kristinebergs IP och Fredhällsparkens fotbollsplan samt Smedsuddsbadet får en bra lösning. Samtliga dessa anläggningar genomgår nu förändringar och måste minska sina ytor i den stora stadsomvandling med förtätning som nu pågår i västra delarna av Kungsholmen.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret ser att det är mycket svårt att hitta en liknande bra tomt i stadsdelen som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret nu reserverat, för att kunna uppföra en så pass stor byggnad som en idrottshall är på Kungsholmen. Tomten skapas genom att Lindhagens trafikplats byggs om. Tomten är inte heller lämplig att bygga bostäder på, genom att den angränsar till Essingeleden.

Byggnaden kommer förutom grundfunktionen som idrottshall även att utgöra ett bullerskydd mellan Essingeleden och Kristinebergsparken samt bli en naturlig kommunal (gemensam) mötesplats i området. Det är även glädjande att byggnaden kunnat anpassas väl till ett bestånd av värdefulla ekar samt terrängens förutsättningar och att detta medfört bra lösningar för idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret.

SLUT

Bilagor

1. Kristinebergshallarna på Kungsholmen, programhandling
2. Investeringskalkyl