

Handläggare
Karin Westling
08-508 269 22
karin.westling@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2015-12-15

Uppförande av en enkel idrottshall på Blommensbergs bollplan

Slutrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner redovisad slutrapport över genomfört uppförande av en ny enkel idrottshall på Blommensbergs bollplan.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen uppfört en ny fullstor idrottshall på Blommensbergs bollplan. Av de fem planerade hallar, som skulle byggas enligt samma koncept, så är hallen på Blommensbergs bollplan, döpt till Vintervikshallen, den andra som färdigställts.

Inriktnings- och genomförandebeslut för projektet togs i april 2014. Bygget startade i augusti 2014 och den nya hallen godkändes i slutbesiktning i september 2015.

Budget för projektet var 25 mnkr. Vid avslut är totalkostnaden cirka 43,6 mnkr. Ökningen beror till största delen på ökade kostnader för sanering och grundläggning i form av pålning.



Panoramabild av hallen under bygget av tillfartsvägen

Bakgrund

Det råder brist på idrottshallar i Stockholm, vilket uppmärksammades bland annat genom den rapport kallad ”Tillgänglighet till idrottsanläggningar” som SWECO tog fram på uppdrag av idrottsförvaltningen.

För att förbättra situationen fanns i budget för 2014 avsatt 100,0 mnkr för uppförande av fem enkla fullstora idrottshallar. Idrottsförvaltningen hade tagit fram program för dessa och förslag till var de ska ligga.

Fastighetskontoret fick i december 2013 i uppdrag av idrottsförvaltningen att projektera och bygga dessa fem hallar, varav en var hallen på Blommensbergs bollplan.

För att klara de snäva tids- och kostnadsramarna valde fastighetskontoret i samarbete med ramavtalad totalentreprenör och idrottsförvaltningen att ta fram generella typritningar och program för en så kallad koncepthall. Därmed gjordes besparingar både i projektering och i byggkostnad, i jämförelse med om man hade projekterat och handlat upp varje hall separat. Koncepthallen är oberoende av vilken plats den byggs på, och innehåller därmed inga mark- eller grundläggningsåtgärder.

I april 2014 togs kombinerade inriktnings- och genomförandebeslut på fyra av hallarna i fastighetsnämnden och idrottsnämnden. Hallarna fick i och med besluten en budget på 25 mnkr per hall. I detta läge hade markförutsättningarna på de tilltänkta byggplatserna inte hunnit undersökas.

Mål och syfte

Projektets effektmål var att öka möjligheten för barn och ungdomar i Stockholm att utöva idrott. Den nya hallen, som är tillgänglig för bokning via idrottsförvaltningens bokningssystem, har ökat antalet tillgängliga halltider i Stockholm, och effektmålet har därför uppnåtts.

Projektets kvalitetsmål var att bygga en ny fullstor idrottshall med höga krav på funktion och på rationell drift och underhåll. Den nya hallen har en verksamhetsyta på 24 x 43 meter och en fri takhöjd på 7 meter, vilket är vad man kallar fullstor. Hallen går dessutom att dela upp i två separata halvor. I de anslutande utrymmena finns förråd, fyra omklädningsrum, ett omklädningsrum för domare, allmänhetens toaletter, pentry samt driftkontor och driftutrymmen. Hallen uppfyller kraven på miljö- och energiprestanda som ställs enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå Guld.



Panoramabild på verksamhetsytan i hallen



Panoramabild på ett av hallens omklädningsrum

På den kortsida som vetter mot den kvarvarande delen av bollplanen har ett konstverk av konstnären Carl Johan de Geer monterats. Utegymmet som tidigare stod på platsen har flyttats cirka 50 meter närmare Vinterviken. Fastighetskontoret bedömer att kvalitetsmålen uppnåtts.

Tids- och kostnadsmål behandlas under rubriker Tidplan och Ekonomi nedan.



Hallens sedd från Vinterviken, med Carl Johan de Geers konstverk

Tidsplan

I beslutet angavs att hallen skulle stå klar under år 2014. Med en bedömd produktionstid på åtta månader från färdig platta så var detta en utmanande tidplan.

Hallen påbörjades i augusti 2014 och blev klar till semestern 2015. På grund av att marklovet drog ut på tiden så kunde dock inte den nya tillfartsvägen färdigställas förrän efter sommaren. Slutbesiktningen godkändes i september 2015. Trots att hallens produktionstid exklusive markarbeten slutade på cirka 8 månader, så kan tidsmålet inte anses ha uppnåtts fullt ut.

Ekonomi

Projektets slutliga kostnad är cirka 43,6 mnkr. Budget i det kombinerade inriktnings- och genomförandebeslutet var 25 mnkr. På grund av den snäva tidsramen så var inte projekteringen klar när beslutet togs. När budgeten lades var man därför inte medveten om att den anvisade platsen på Blommensbergs bollplan krävde både sanering av mark och utökade grundläggningsåtgärder i form av pålning. Skillnaden mellan slutlig kostnad och beslutssumma är cirka 18,6 mnkr, och av detta är cirka 14,1 mnkr direkt hänförliga till sanering och grundläggning. I resterande överskjutande kostnader syns bland annat den nya tillfartsvägen.

Projektets kostnadsmål kan inte anses ha uppnåtts. Det kan dock ändå noteras att om en plats utan behov av sanering och grundläggning hade anvisats, så hade idrottshallen byggts till ett kvadratmeterpris av cirka 16 500 kr/m², vilket är en låg kostnad.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsförvaltningen

Hyran för den nya idrottshallen på Blommensbergs bollplan är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och beräknas till cirka 3,2 mnkr per år.

I och med den nya hallen får idrottsförvaltningen även ökade kostnader för personal, underhåll, energi och övriga kostnader som beräknas uppgå till cirka 1,2 mnkr per år. På intäktssidan beräknas planhyran uppgå till cirka 1,3 mnkr per år, som ett genomsnitt. Idrottsförvaltningen har även köpt in lös inredning till hallen för 0,9 mnkr.

Miljökonsekvenser

Projektet har genomförts med Stockholms Stads miljömål i beaktande. Hallen har sedumtak och led-belysning, och under projektet har byggvarubedömningen använts för att undvika skadliga material. Hallen uppfyller dessutom de krav på miljö- och energiprestanda som ställs enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå Guld.



Hallens gröna tak

Risker

I det kombinerade inriktnings- och genomförandebeslutet nämndes den snäva kostnadsramen som en risk, i och med att den inte innebar något utrymme för oförutsedda kostnader.

Vid avslutat projekt kan det konstateras att vikten av att tidigt i projekteringen undersöka markens beskaffenhet knappast kan underskattas. Det kan även konstateras att anpassningar till platsspecifika behov med avseende på drift och underhåll tenderar att bli nödvändiga.

Slut