



Handläggare fastighetskontoret
Stefan Hagdahl
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 938
stefan.hagdahl@stockholm.se

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

Till
Fastighetsnämnden
2016-06-14

Idrottsnämnden
2016-06-21

Ny idrottshall på Västberga IP

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut gällande byggnation av en idrottshall vid Västberga IP till en investeringsutgift av 85 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att, enligt beställning från idrottsförvaltningen, ta fram utredningar som underlag för genomförandesbeslut till en investeringsutgift av 4 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut gällande byggnation av en idrottshall vid Västberga IP till en investeringsutgift av 85,0 mnkr samt en beräknad hyreskostnad om cirka 5,7 mnkr år 1.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Steinunn Á Håkansson
T.f. förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Sammanfattning

Målet är att skapa en fullstor idrottshall vid Västberga IP för att öka antalet tillgängliga halltider så att fler barn och ungdomar får möjlighet att idrotta. Den nya anläggningen ska ersätta den befintliga uttjänta gymnastikbyggnaden som idag ägs av SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, och kommer att övergå till fastighetsnämndens ägo. I projektet ingår även att bygga omklädningsrum och förråd till idrottsplatsen.

Investeringen beräknas uppgå till cirka 85 mnkr. I arbetet med att ta fram underlag till genomförandebeslut kommer förvaltningarna att, om möjligt, minska investeringsutgiften utan att de funktionella kraven sänks. Hyreskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och uppgår enligt nuvarande självkostnads-principer till cirka 5,7 mnkr för idrottshallen. 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 cirka 1,6 mnkr år 1.

Ett separat avtal föreslås tecknas mellan idrottsförvaltningen och Västbergaskolan om att skolan kan få nyttja hallen dagtid.

Byggnationen av en ny idrottshall planeras kunna påbörjas under hösten 2017 och färdigställas under 2018/2019.

Bygglov har beviljats 2016-05-16 för uppförande av den nya idrottshallen.

Bakgrund

Sedan några år tillbaka pågår inom staden ett arbete för att uppföra en fullstor idrottshall vid Västberga idrottsplats i stadsdelen Hägersten. Behovet av en fullstor idrottshall styrks av idrottsnämndens långsiktiga investeringsplan.

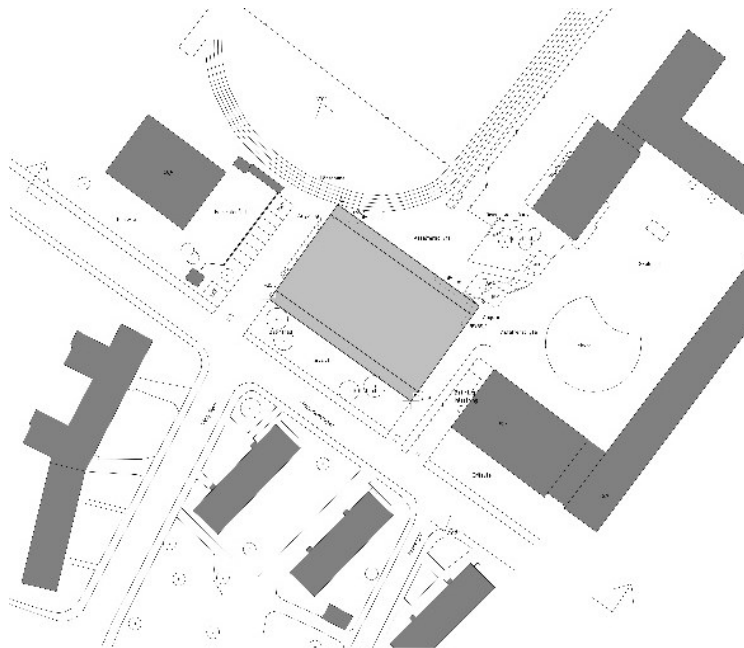
Den befintliga gymnastikhallen vid Västberga IP, som idag ägs av SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, är uttjänt och antalet befintliga omklädesrum tillgodoser inte behovet från inom- och utomhusidrotterna som bedrivs på idrottsplatsen och i gymnastiksalen. Gällande detaljplan är från 1945 och byggnaden är uppförd under mitten av 1900-talet.

Förhandlingar med SISAB pågår för överföring av mark till fastighetskontoret.

Bygglov har beviljats 2016-05-16 för uppförande av den nya idrottshallen.



Vy med utsikt över Västberga IP.



Situationsplan ny idrottshall (den nya hallen är ljusgrå).

Mål

I ett Stockholm som växer behöver staden tillgängliggöra idrotts- och fritidsverksamhet enligt det idrottspolitiska programmet. En stor utmaning är att bygga anläggningar i takt med att staden växer. Under kommande år ska fler idrottshallar, konstgräsplaner och andra idrottsanläggningar färdigställas.

Målet är att skapa en fullstor idrottshall vid Västberga IP för att öka antalet tillgängliga halltider så att fler barn och ungdomar får möjlighet att idrotta. Den nya anläggningen ska ersätta den befintliga uttjänta gymnastikbyggnaden som idag ägs av SISAB och kommer att övergå till fastighetsnämndens ägo. Den nya idrottshallen kommer dagtid under vardagar att blockförhyras av Västbergaskolan och kommer att vara till nytta för föreningslivet, Västbergaskolan samt utgöra ett bra komplement till Västberga IP.

Åtgärder

Mark- och anläggningsarbete

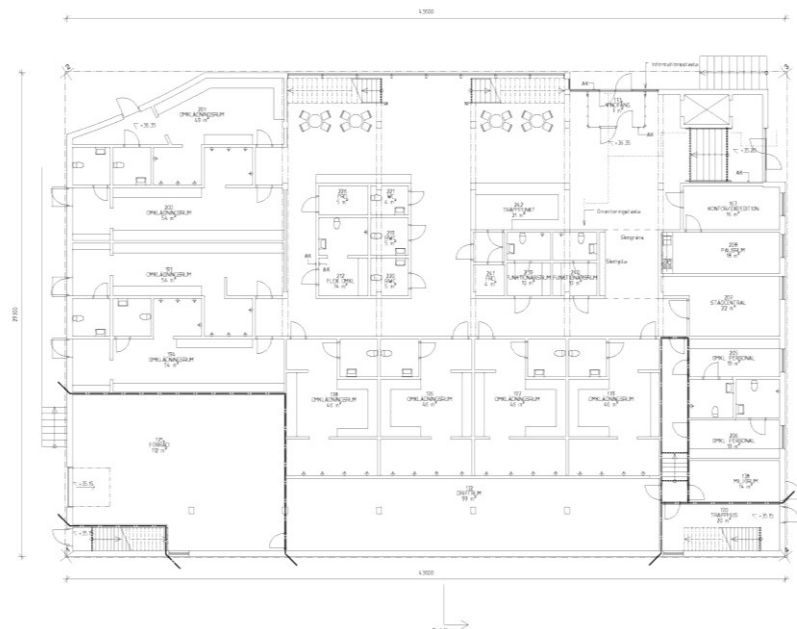
En översiktlig geoteknisk undersökning av området visar att marken till stor del består av lerjord men med berg cirka 3-5 meter under markytan. Det förutsätts därför att byggnaden behöver pålas (i mindre omfattning).

Idrottshallens utformning

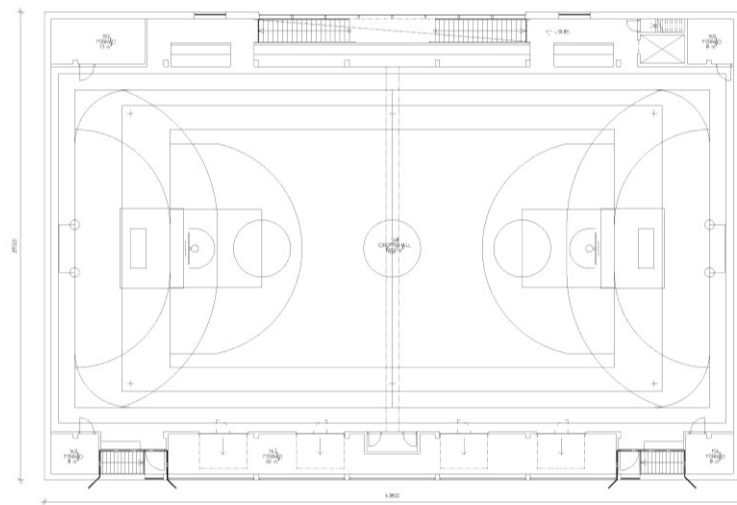
Den nya hallen är en fullstor idrottshall och innehåller:

- Omklädningsrum för idrottshallen.
- Omklädningsrum för idrottsplatsen.
- Serviceutrymmen och förråd för Västberga IP.

Hallen byggs i två våningar i och med att ytan som medger en idrottshall i detaljplanen och på idrottsplatsen är mycket begränsad.



Markplan ny idrottshall.



Övre plan, ny idrottshall.

Ersättningslokaler för skolan under byggtiden ingår inte i projektkostnaden. Evakuering av Västbergaskolans idrottsundervisning kommer att utredas vidare. Västbergaskolan kommer av idrottsförvaltningen att erbjudas möjlighet till idrottsundervisning i andra närliggande idrottshallar. Det fortsatta arbetet kommer att omfatta att ta fram erforderliga handlingar för ett genomförandebeslut.



Bild från idrottsplatsen som visar den nya idrottshallen.

Tidplan

Tidplanen innehåller flera beroenden. Exempelvis måste den befintliga gymnastikbyggnaden rivas innan den nya hallen kan byggas. Här handlar det om att i möjligaste mån anpassa rivningsarbetena så att skol- och förskoleverksamheterna inte störs.

Preliminär tidplan:

- Inriktningsbeslut, kvartal 2 2016
- Genomförandebeslut kvartal 4 2016
- Byggstart hösten 2017
- Invigning ny hall 2018/2019

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för alla avtals tecknande gentemot SISAB, rivning av befintlig gymnastiksal och ansvarar för projektering och byggnation av idrottshall och bollplan inklusive markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer.

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

Ekonomi

Fastighetskontorets kalkyl är beräknad på programhandlingar och jämförd med erfarenhetskostnader från liknande idrottshallar.

Investeringen beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 85 mnkr. I detta ingår projektering, nödvändiga undersökningar, utredningar och tillstånd, mark- och grundläggningsarbeten, byggnation av idrottshall, byggherrekostnad och projektledning. I investeringen finns medräknat kostnadsutveckling, risk och oförutsedda kostnader och utökade grundläggningsåtgärder. I utgiften ingår inte medel för eventuellt markförvärv eller överföring av mark från SISAB till fastighetskontoret. I arbetet med att ta fram underlag till genomförandebeslut kommer förvaltningarna att, om möjligt, minska investeringsutgiften utan att de funktionella kraven sänks. För fortsatt utredning finns 4 mnkr avsatta i budgeten.

Hyreskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och uppgår enligt nuvarande självkostnadsprinciper till cirka 5,7 mnkr för idrottshallen. Summan för idrottshallen består till 5,3 mnkr av kapitalkostnad och till 0,4 mnkr av drift, underhåll och OH-kostnader. Kapitalkostnaden är beräknad med en internränta på 2,0 %.

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 cirka 1,6 mnkr år 1. Ett separat avtal föreslås tecknas mellan idrottsförvaltningen och

Västbergaskolan om att få nyttja hallen dagtid. Idrottsförvaltningen avser att förhandla med Västbergaskola om nyttjandevillkoren.

Samråd

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

Samråd med stadsledningskontoret gällande investeringen har skett 2016-05-20.

Inför inriktningsbeslut har anmälan till kommunstyrelsens ekonomiutskott skett.

Miljökonsekvenser

Projektet genomförs enligt Stockholms stads miljöprogram. Idrottshallen kommer att projekteras och byggas enligt det frivilliga miljö klassificeringssystemet Miljöbyggnad, med inriktning på att uppnå nivå silver.

Risker

De risker som finns för projektet är:

- Omfattningen av mark- och grundläggningsarbeten. Dock har det inför inriktningsbeslutet utretts där åtgärder och utökade kostnader för mark och grund är inräknad i kalkylen.
- Överklaganden av bygglov.
- Samordning och samverkan med skola och förskola i området då stor hänsyn måste tas till pågående verksamheter.
- Ersättningsnivå för markförvärvet (marköverföring SISAB och fastighetskontoret) är oklar för närvarande.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention, se <http://unicef.se/barnkonventionen>. Barnperspektivet ska omhändertas 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.

De barn som främst kommer att beröras av byggnationen av den nya idrottshallen är barnen som går på Västbergaskolan samt de barn som bor i närområdet och som deltar i föreningslivet. När

hallen är färdigbyggd så kommer den nya hallen att erbjuda bättre möjligheter att utöva idrott, i och med att den nya hallen är större och fräschare. Under själva byggperioden som pågår cirka ett år kommer dock idrottsundervisningen samt föreningsidrotten att flyttas till andra idrottshallar i närområdet, vilket innebär en längre resväg.

Verksamheten i idrottshallar har potential att nå ut till de prioriterade målgrupperna. En god tillgång till idrottshallar möjliggör dels för fler att ägna sig åt traditionellt organiserad idrott, dels att staden kan erbjuda idrott i alternativa organisationsformer. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt 53 procent pojkar och 47 procent flickor.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen planerar att återkomma med förslag till genomförandebeslut hösten 2016.

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

SLUT

Bilaga 1: Investeringskalkyl fastighetskontoret

Bilaga 2: Investeringskalkyl Stockholms stad