

Utlåtande 2011:12 RIII+VIII (Dnr 328-1706/2010)

Ny idrottshall vid Stora Mossen Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Idrottsnämnden medges rätt att genomföra en funktionsupphandling av en ny idrottshall vid Stora Mossen i enlighet med vad som anförts i detta utlåtande.
2. I det fall upphandlingen innebär en investering för staden vid Stora Mossen medges fastighetsnämnden rätt att fatta genomförandebeslut upp till 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå. Finansiering får beaktas i samband med budget för 2012.

Föredragande borgarråden Regina Kevius och Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendet

Det finns ett fortsatt behov av nya fullstora idrottshallar i staden. Idrottsnämnden har därför föreslagit att en ny idrottshall byggs vid Stora Mossens IP som föreslås innehålla två fullstora idrottshallar. Denna hall är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallar som staden för närvarande tillfälligt hyr i de så kallade Brommahallarna, vilket är ett tältkomplex vid Brommaplan.

Flera förslag om idrottshallen har funnits. Idrottsnämnden behandlade 2007 ett förslag till en OPS-lösning (offentlig-privat samverkan) och nämnden har därefter utrett ärendet vidare. En bärande tanke i förslaget är att öppna för förnyelse avseende driftformer, ägarskap och funktion.

Idrottsnämnden föreslår att den nya idrottshallen handlas upp som en funktionsupphandling genom konkurrenspräglad dialog. Det är en ny upphandlingsform som beslutades så sent som i juli 2010. Idrottsnämnden anser att denna upphandlingsform lämpar sig väl för detta projekt och innebär att den upphandlande myndigheten kan inleda en dialog med intresserade anbudsgivare och successivt fastslå förutsättningarna för upphandlingen. När dialogen har pågått länge nog för att den bästa lösningen ekonomiskt, juridiskt och funktionellt ska ha utmejslats avslutas dialogen och anbudsgivarna uppmanas att avge sina slutgiltiga bud.

För att skapa förutsättningar för innovation avseende ägande och drift har tre alternativa former för ägande av idrottshallarna identifierats: eget ägande, upphandling av tjänst eller anvisning av tomträtt utan garanti från staden.

Eget ägande

Lösningen kan kombineras med extern fastighetsdrift och skötsel samt funktionsupphandling av byggnationen. Idrottsnämnden konstaterar att byggnation, drift och skötsel kan upphandlas samtidigt för att skapa incitament för en enskild aktör att bygga för låga driftkostnader.

Upphandling av tjänst

Ett andra alternativ är att staden upphandlar en tjänst för att tillhandahålla en idrottshall under angivna tider. I denna lösning styr eller värderar staden inte om lokalerna tillhandahålls genom nybyggnation på den tillgängliga marken eller genom nyttjande av redan befintliga lokaler. Staden styr inte heller i upphandlingen utformningen av eventuell nybyggnation på annat sätt än de ramar som sätts av befintlig byggrätt.

Anvisning av tomträtt utan garanti från staden

Ett tredje tänkbart alternativ är att staden helt överlåter frågan åt enskilda aktörer. Staden skulle då upplåta marken med tomträtt med förbehållet att den ska användas just för idrottsändamål.

Idrottsnämnden bedömer att den totala utgiften för idrottshallen uppgår till 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå. Kommunfullmäktiges investeringsregler är inte tillämpliga på denna nya upphandlingsform. I det fall staden investerar föreslår idrottsnämnden att nämnden får fatta genomförandebeslutet under förutsättning att utgiften inte överstiger 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå och att funktionsstandarden inte understiger de krav som nämnden angett.

I budget 2011 för Stockholms stad förs ansvaret för idrottsanläggningar över från idrottsnämnden till fastighetsnämnden från och med den 1 januari

2011. I och med detta blir idrottsnämnden beställare av idrottshallar och eventuella beslut om investeringen i stadens regi fattas av fastighetsnämnden.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Bromma stadsdelsnämnd. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har inkommit med kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret ställer sig positivt till den föreslagna upphandlingsformen som innebär att utgiften fastställs under förutsättning av att fastställd standard uppnås. Det medför även att anbudsgivarnas nytänkande och effektiviseringar kan tillvaratas. Kontoret konstaterar dock att de ekonomiska resurserna är begränsade, varför det är av yttersta vikt att staden effektivt använder och sköter befintliga anläggningar. Idrottsnämnden har i uppdrag att göra en sammanvägd prioritering mellan planerade projekt utifrån projektens besluts-läge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. Det aktuella projektet förutsätts ha bedömts utifrån denna sammanvägda prioritering.

Exploateringskontoret anser att försäljning av marken inte bör ske och påpekar att om tomträtt ska upplåtas måste det ske på sedvanliga marknadsmässiga villkor. I övrigt har exploateringskontoret inga synpunkter på förslaget.

Stadsbyggnadskontoret anser att Stora Mossens IP är ett värdefullt rekrea-tionsområde för både föreningar, enskilda och skolor och bedömer att en ny idrottshall skulle bli ett positivt tillskott till idrottsplatsen. Kontoret förutsätter att den nya hallen kan rymmas i detaljplanens byggrätt och att den utformas enligt detaljplanens intentioner, både vad avser arkitektonisk gestaltning och markbehandling.

Trafik- och renhållningsnämnden noterar att idrottsnämnden har uppmärksammat att tillfarts- och parkeringsfrågorna kommer att behöva studeras, då verksamheten på idrottsplatsen utökas med en ny hall. Det är viktigt att parkeringsfrågan för idrottsplatsen studeras i samband med planering för hallbygget. Möjligheterna att ta sig gående och cyklandes till och från idrottsanläggningen, liksom tillgänglighetsfrågorna, bör också beaktas i det fortsatta arbetet och den eventuella detaljplaneförändringen.

Bromma stadsdelsnämnd välkomnar att staden planerar att låta uppföra två fullstora idrottshallar vid Stora Mossen.

Våra synpunkter

Stockholms befolkning växer kraftigt vilket medför behov av fler fullstora idrottshallar för att kunna tillgodose goda möjligheter till idrott och motion för stockholmarna. Den planerade byggnationen av idrottshallar vid Stora Mossens IP är ett prioriterat projekt för att tillgodose behovet av idrottslokaler i denna del av staden.

Det är av stor vikt att byggandet av två fullstora idrottshallar (dubbelidrottshall) på Stora Mossens idrottsplats snabbt kommer igång. Dubbelidrottshallen är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallar som för närvarande tillfälligt hyrs i de så kallade Brommahallarna.

En kommersiell aktör har visat intresse av att ta ett ansvar för byggande och drift. Idrottsnämnden har därför arbetat fram ett förslag som bygger på att detta intresse tas tillvara: den nya upphandlingsformen konkurrenspräglad dialog. Det är en upphandlingsform som tidigare inte prövats i Sverige utan som nyligen införts som möjlighet i lagen om offentlig upphandling.

Mot bakgrund av vår strävan att öka mångfalden av aktörer på idrottsområdet och involvera både föreningslivet och kommersiella intressenter är det spännande att pröva detta nya tillvägagångssätt. Förhoppningen är att det inte endast ska leda till en bra upphandling av en ny dubbelidrottshall i Stora Mossen, utan att staden därigenom också bygger upp kompetens för att kunna tillämpa metoder för att få in fler aktörer på idrottsområdet också framöver.

Det är således positivt att på detta sätt pröva nya metoder för att ta tillvara intresset från externa aktörer att ansvara för idrottsanläggningar, men vi delar stadsledningskontorets uppfattning att idrottsnämnden bör ha en kontinuerlig dialog med ett stort antal föreningar som representerar ett brett spektrum av idrotter.

Mot bakgrund av att investeringskalkylen för nya idrottshallar ofta har tenderat att öka under projekterings gång är det också positivt att detta projekt föreslås göras med en upphandlingsform som på ett tidigt stadium fastställer en högsta nivå för investeringsutgifterna. Idrottsnämndens planering för nya investeringar bör framgent även förfinas i sin prioritering vad avser bedömning utifrån demografiska faktorer, översiktsplanens målsättningar m.m.

Eftersom tillvägagångssättet med konkurrenspräglad dialog är oprövat och svenska jämförelser saknas är det väsentligt att såväl idrottsnämnden som fastighetsnämnden genomför upphandlingen i nära samråd med kommunstyrelsen. Likaså är det viktigt att processen nog dokumenteras för att de erfarenheter som förvärvas i detta konkreta fall ska kunna ges en bredare tillämpning inom staden i framtiden.

Avslutningsvis är det en förutsättning att upphandling och projektering genomförs med hänsyn till remissinstansernas synpunkter. Den nya hallen ska rymmas inom den byggrätt som medges i detaljplanen och tillfarts-, parkerings- och tillgänglighetsaspekterna, inklusive möjligheten att ta sig till och från idrottsanläggningen till fots och på cykel, behöver också belysas och ges tillfredsställande lösningar i det fortsatta arbetet.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Tomas Rudin* (S) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomför arbetet med projektering och byggande av en dubbelidrottshall vid Stora Mossen.
2. Förseningar och fördyringar av projektet ska undvikas genom att idrottshallen ska upprättas genom en traditionell marknadsupphandling.
3. Uppdra till berörda nämnder att återkomma med förslag till genomförandebeslut till kommunfullmäktige.
4. Därutöver anföras.

Vi välkomnar att staden nu tillskapar två fullstora idrottshallar vid Stora Mossen. Trängseln på stadens idrottshallar är stor och Stockholm behöver en mer offensiv idrottspolitik för att matcha det ökande behovet av idrott och rekreation.

Stadsledningskontoret lyfter upp flera risker med det föreslagna upplägget. Bland annat framhålls att det obeprövade upplägget riskera att både försena och fördyra upphandlingen. Vidare framhålls behovet av att hålla kostnaderna för hallen nere.

Vidare kan momsfråga kan få mycket negativa konsekvenser för projektets kostnader. I det fall hallen ägs och drifts av staden är hallen momsbefriad. Sköts och ägs hallen privat kommer kostnaderna för moms att föras över till staden. Dessa ökade kostnader skulle kosta staden åtskilliga tiotals miljoner kronor, en sådan lösning är för oss oacceptabel.

Inom ramen för projektet bör fokus flyttas från driftsformer till att istället fokusera på effektivitet. Kostnadsbesparingar kan ske bland annat genom standardisering, god samordning och kortare byggtider.

För övrigt förefaller det tveksamt att redan i detta skede när så mycket ännu är oklart gällande utformning, funktion med mera, att delegera genomförandebeslutet till fastighetsnämnden. Rimligen bör sådana här stora investeringar föregås av genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Det finns ett stort behov av nya idrottshallar i Stockholm och också olika behov av utformning av hallar. För idrottshallen vid Stora Mossen finns önskemål om sociala aktiviteter kopplat till hallen, vilket är positivt men också gör upphandlingsprocessen mer komplicerad än normalt.

Upphandlingsformen konkurrenspräglad dialog är avsedd för särskilt komplicerade kontrakt, som i detta fall. Därför är det viktigt att alla frågetecken rätas ut inför upphandlingen, något som också SLK understryker i sitt tjänsteutlåtande.

Ett skäl att pröva denna upphandlingsform är också att den, i en del fall, skulle kunna innebära ökat nytänkande vid utformningen av en anläggning. Eftersom upphandlingsformen är helt oprövad är det särskilt viktigt att projektet granskas och följs upp ordentligt och att processen sedan utvärderas noggrant.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Idrottsnämnden medges rätt att genomföra en funktionsupphandling av en ny idrottshall vid Stora Mossen i enlighet med vad som anförts i detta utlåtande.
2. I det fall upphandlingen innebär en investering för staden vid Stora Mossen medges fastighetsnämnden rätt att fatta genomförandebeslut upp till 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå. Finansiering får beaktas i samband med budget för 2012.

Stockholm den 26 januari 2011

På kommunstyrelsens vägnar:

STEN NORDIN

Regina Kevius Madeleine Sjöstedt

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Carin Jämtin*, *Roger Mogert* och *Tomas Rudin* (S) och *Ann-Margarethe Livh* (V) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Det finns ett fortsatt behov av nya fullstora idrottshallar i staden. Idrottsnämnden har därför föreslagit att en ny idrottshall byggs vid Stora Mossens IP som föreslås innehålla två fullstora idrottshallar. Denna hall är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallar som staden för närvarande tillfälligt hyr i de så kallade Brommahallarna, vilket är ett tältkomplex vid Brommaplan.

Flera förslag om idrottshallen har funnits. Idrottsnämnden behandlade 2007 ett förslag till en OPS-lösning (offentlig-privat samverkan) och nämnden har därefter utrett ärendet vidare. En bärande tanke i förslaget är att öppna för förnyelse avseende driftformer, ägarskap och funktion.

Idrottsnämnden föreslår att den nya idrottshallen handlas upp som en funktionsupphandling genom konkurrenspräglad dialog. Det är en ny upphandlingsform som beslutades så sent som i juli 2010. Idrottsnämnden anser att denna upphandlingsform lämpar sig väl för detta projekt och innebär att den upphandlande myndigheten kan inleda en dialog med intresserade anbudsgivare och successivt fastslå förutsättningarna för upphandlingen. När dialogen har pågått länge nog för att den bästa lösningen ekonomiskt, juridiskt och funktionellt ska ha utmejslats avslutas dialogen och anbudsgivarna uppmanas att avge sina slutgiltiga bud.

För att skapa förutsättningar för innovation avseende ägande och drift har tre alternativa former för ägande av idrottshallarna identifierats: eget ägande, upphandling av tjänst eller anvisning av tomträtt utan garanti från staden.

Eget ägande

Lösningen kan kombineras med extern fastighetsdrift och skötsel samt funktionsupphandling av byggnationen. Idrottsnämnden konstaterar att byggnation, drift och skötsel kan upphandlas samtidigt för att skapa incitament för en enskild aktör att bygga för låga driftkostnader.

Upphandling av tjänst

Ett andra alternativ är att staden upphandlar en tjänst för att tillhandahålla en idrottshall under angivna tider. I denna lösning styr eller värderar staden inte om lokalerna tillhandahålls genom nybyggnation på den tillgängliga marken eller genom nyttjande av redan befintliga lokaler. Staden styr inte heller i upphandlingen utformningen av eventuell nybyggnation på annat sätt än de ramar som sätts av befintlig byggrätt.

Anvisning av tomträtt utan garanti från staden

Ett tredje tänkbart alternativ är att staden helt överlåter frågan åt enskilda aktörer. Staden skulle då upplåta marken med tomträtt, med förbehållet att den ska användas just för idrottsändamål.

Idrottsnämnden bedömer att den totala utgiften för idrottshallen uppgår till 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå. Kommunfullmäktiges investeringsregler är inte tillämpliga på denna nya upphandlingsform. I det fall staden investerar föreslår idrottsnämnden att nämnden får fatta genomförandebeslutet under förutsättning att utgiften inte överstiger 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå och att funktionsstandarden inte understiger de krav som nämnden angett.

I budget 2011 för Stockholms stad förs ansvaret för idrottsanläggningar över från idrottsnämnden till fastighetsnämnden från och med den 1 januari 2011. I och med detta blir idrottsnämnden beställare av idrottshallar och eventuella beslut om investeringen i stadens regi fattas av fastighetsnämnden.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 juni 2010 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del den föreslagna inriktningen av projektet.
2. Förvaltningen ges i uppdrag att i nära samarbete med stadsledningskontoret genomföra en funktionsupphandling av en ny idrottshall vid Stora Mossen i enlighet med vad som sägs i detta ärende, förutsatt att projektets inriktning godkänns av kommunfullmäktige enligt nedan.
3. I det fall upphandlingen utfaller så att staden gör investeringen av en ny idrottshall vid Stora Mossen föreslås att kommunfullmäktige delegerar genomförandebeslutet till idrottsnämnden, förutsatt att utgiften inte överstiger 125 miljoner kronor och att funktionsstandarden inte understiger det som sägs i detta ärende.
4. Idrottsnämnden begär att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet.

Reservation anfördes av vice ordföranden Jari Visshed m.fl. (S), ledamoten Mehdi Oguzsoy (V) samt ledamoten Else Lundin (MP), *bilaga*.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 26 maj 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Enligt idrottsnämndens beslut den 24 november 2009, dnr 411-1069/2009, är byggnation av idrottshallar vid Stora Mossens IP ett prioriterat projekt för att tillgodose stockholmarnas behov av lokaler för idrottsutövande.

Då det finns ett starkt engagemang i föreningslivet i området för att få till stånd ett hallbygge, och då en kommersiell aktör har visat intresse av att ta ett ansvar för byggande och drift, har idrottsförvaltningen nu arbetat fram ett förslag som bygger på att detta engagemang tas tillvara.

Förvaltningen anser att det är av stor vikt att byggandet av två fullstora idrottshallar (dubbelidrottshall) på Stora Mossens idrottsplats kommer igång snabbt. Dubbelidrottshallen är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallar som förvaltningen tillfälligt hyr i de så kallade Brommahallarna.

Förvaltningen föreslår att en funktionsupphandling i form av en konkurrenspräglad dialog genomförs för att tillgodose behovet av idrottshallar i området. Arbetet kommer att ske i nära samarbete med stadsledningskontoret. I upphandlingen föreslås anbudsgivarna kunna lämna anbud på dels alternativet att staden äger hallarna, dels att staden köper halltider som en tjänst.

Som referens kan anges att driftkostnader i egen regi, inklusive fastighetsdrift och underhåll, för en dubbelidrottshall årligen skulle uppgå till cirka 4,5 mnkr. Därutöver tillkommer kapitalkostnader år 1 om totalt 9,2 mnkr, beräknade på en investering om totalt 125 mnkr, inklusive parkering och tillfartsväg, med 4 procents intern ränta och 33 års avskrivningstid för byggkostnaden, 10 år för inventarier och 20 år för markarbeten. Kapitalkostnaderna minskar därefter med gjorda avskrivningar.

Förvaltningen föreslår nämnden att föreslå kommunfullmäktige att göra ett avsteg från ordinarie beslutsprocess i investeringsärenden. Eftersom investeringsprocessen inte är anpassad efter den nya upphandlingsformen föreslår förvaltningen att kommunfullmäktige delegerar till idrottsnämnden att fatta genomförandebeslut inom de ramar som kommunfullmäktige beslutat.

Upphandlingen beräknas kunna avslutas och kontrakt skrivas tidigast under andra halvåret 2011. Efter det ska sedan dubbelidrottshallen uppföras och en rimlig bedömning är att den kan stå klar för nyttjande till hösten 2013.

Om idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta arbetet med projektet bör en kommunikationsplan tas fram för att förbereda marknaden på den nya upphandlingsformen.

De risker som har identifierats med projektet härrör sig till träffsäkerheten i de kalkyler som har gjorts samt hanteringen av upphandlingsprocessen. Förvaltningen anser dock att fördelarna med det föreslagna arbetssättet överstiger de risker som finns. Förvaltningen vidtar också åtgärder för att minska sannolikheten att riskerna inträffar.

Bakgrund

Enligt idrottsnämndens beslut den 24 november 2009, dnr 411-1069/2009, är byggnation av idrottshallar vid Stora mossens IP ett prioriterat projekt för att tillgodose stockholmarnas behov av lokaler för idrottsutövande.

I detaljplanen dp 96057 för Stora Mossens idrottsplats, som vann laga kraft den 20 juni 2001, finns en byggrätt för en dubbelidrottshall. Byggrätten medger byggnation av två fullstora idrottshallar inklusive omklädningsrum, förråd och tekniska utrymmen.

Stora Mossens idrottsplats innehåller i dagsläget verksamhetsytor för fotboll, friidrott, ishockey och konståkning. Därutöver finns ytor för spontanidrott i form av discgolf, boule, streetbasket och beachvolleyboll. Inom idrottsplatsen finns två anlagda parkeringsplatser med plats för totalt drygt cirka 100 personbilar.

För fotboll finns det tre konstgräs fotbollsplaner, en 11-mannaplan och två 7-mannaplaner. 11-mannaplanen omgärdas av syntetbelagda friidrottsytor, fyra rundbanor och segment. Stora Mossens idrottsplats är den enda idrottsplatsen i Stockholm som har två ishallar. Den ena ishallen är uppförd via kommunal borgen av Mossen Hockey AB.

I ishallarna finns utrymmen för driftpersonal, föreningskanslier och omklädningsrum för såväl ishockey och konståkning som fotboll och friidrott. Det finns även teknikutrymmen för ishallarna. Mellan ishallarna är idrottsplatsens servering belägen. Serveringen drivs av en privat aktör.

Genom åren har flera förslag kring byggnation av dubbelidrottshallen funnits. Idrottsnämnden behandlade den 15 maj 2007 ett förslag till en OPS-lösning, och den 11 mars 2008 beslutade nämnden att ge idrottsförvaltningen i uppdrag att utreda ärendet vidare.

Då det finns ett starkt engagemang i föreningslivet i området för att få till stånd ett hallbygge, och då en kommersiell aktör har visat intresse av att ta ett ansvar för byggande och drift, har idrottsförvaltningen nu i samråd med stadsledningskontoret arbetat fram ett förslag som bygger på att detta engagemang tas tillvara.

En bärande tanke i förslaget är att öppna för förnyelse avseende driftformer, ägarskap och funktion.

Ärendets beredning

Ärendet är berett gemensamt av idrottsförvaltningens administrativa avdelning, fastighetsavdelning och planeringsavdelning i nära samverkan med stadsledningskontoret.

Projektets mål och syfte

Behovet av att bygga nya fullstora idrottshallar är stort inom staden. I de enkäter som förvaltningen med jämna mellanrum låter göra i skolorna framgår behovet av fullstora idrottshallar. Detta vidimeras också av de idrottsförbund som bedriver traditionella inomhusidrotter som innebandy, handboll, basketboll och gymnastik.

Förvaltningen anser att det är av stor vikt att byggande av två fullstora idrottshallar, en dubbelidrottshall, på Stora Mossens idrottsplats kommer igång snabbt. Dubbelidrottshallen är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallar som förvaltningen tillfälligt

hyr i de så kallade Brommahallarna, vilka är ett tältkomplex beläget vid Brommaplan. Dessa hallar hyr förvaltningen av fastighetsbolaget Granen Fastighetsutveckling AB. Hyresavtalet går ut efter vårsäsongen 2011 och planer finns att fastighetsbolaget ska bygga bostäder på denna tomt. När förvaltningen inte längre kan disponera Brommahallarna är det viktigt att en ersättning kommer till stånd snarast möjligt, för att en stor del av dagens nyttjare inte ska stå utan möjligheter att träna och spela matcher.

Brommahallarna innehåller totalt sju idrottshallar, varav förvaltningen hyr två hallar. När tältkomplexet vid Brommaplan försvinner kommer även avsaknaden av övriga fem idrottshallar, som inte hyrs av staden, att öka trycket på förvaltningens befintliga hallar. Förvaltningen har inför kommande avveckling av Brommahallarna haft kontakt med såväl västerortsföreningar som idrottsförbund som alla uttrycker oro för att tillgången till fullstora idrottshallar i västerort återigen blir ytterst problematisk.

Staden som helhet har ett intresse av att öka antalet sociala verksamheter med inriktning mot barn och ungdomar inom staden. I en kommande upphandling ser staden det som en fördel om incitament kan skapas för att anbudsgivarna även ska erbjuda någon form av aktiviteter, förutom rent idrottsutövande, för denna grupp i de lokaler som upphandlingen avser.

Standard och funktion

Förutom de två fullstora idrottshallarna ska lokalerna inrymma entré, omklädnings-rum för aktiva, funktionärer och personal, kontorsrum och pausrum, toaletter, duschar och städutrymmen, kontorsförråd, tvättstuga, lektionssal, servering, gym för de aktiva och teknikutrymmen enligt förvaltningens program.

En idrottshall ska ha fria mått på minst 24x43 meter med minst 7 meter i fri takhöjd. Den andra hallen ska ha de fria måtten 34x43 meter samt 7 meter i fri takhöjd. Hallarna ska vara avpassade för traditionella inomhusidrotter som innebandy, handboll, basketboll, volleyboll och gymnastik. I hallarna ska finnas yta för läktare, basketmål, handbollsmål, mathissar, bommar, ringar, resultattavlor av multisporttyp m.m.

Anläggningen ska ges en utformning som innebär att den är tillgänglig för funktionsnedsatta.

Förutsättningar

Drift- och ägandeform

För att skapa förutsättningar för innovation avseende ägande och drift har tre alternativa former för ägande av idrottshallarna identifierats.

Eget ägande

En lösning där staden äger idrottshallarna är i någon mening den lösning som är den mest traditionella. Lösningen med eget ägande kan kombineras med extern fastighetsdrift och skötsel samt funktionsupphandling av byggnationen. En sådan lösning skulle kunna innebära ett nytänkande och ett tillvaratagande av privata aktörers kunnande och idéer. De olika delarna (byggnation/drift/skötsel) kan upphandlas i samma upphandling för att skapa incitament för en privat aktör att bygga för låga driftkostnader.

Upphandling av tjänst

Ett alternativ till ett eget ägande är att staden gör en upphandling av tjänsten ”tillhandahållande av idrottshall under angivna tider”. I denna lösning styr eller värderar staden inte om lokalerna tillhandahålls genom nybyggnation på den tillgängliga marken eller genom nyttjande av redan befintliga lokaler (även om det senare alternativet är tämligen realistiskt). Staden styr inte heller i upphandlingen utformningen av eventuell nybyggnation på annat sätt än de ramar som sätts av befintlig byggrätt.

Anvisning av tomträtt utan garanti från staden

Ett tredje tänkbart alternativ, som inte tidigare använts vid byggande av idrottshallar i Stockholm, är att staden helt överläter frågan åt enskilda aktörer. Staden skulle då upplåta marken med tomträtt, med förbehållet att den ska användas just för idrottsändamål.

Momskonsekvenser

Idrottsförvaltningen kan konstatera att det är nödvändigt att göra en noggrann genomgång av vilka momskonsekvenser de olika alternativa lösningarna får. Beroende på vilken part som ska äga, hyra och/eller nyttja idrottshallen kan olika kostnader för moms uppstå. Då momsfrågan är mycket komplex har staden låtit en extern konsult gå igenom olika scenarier för att beskriva vilka konsekvenser som kan uppstå. Denna genomgång kommer att utgöra underlag i den förhandling som genomförs under upphandlingen. Förvaltningen kan konstatera att det finns scenarier där moms inte kan lyftas och där momsen helt eller delvis blir en kostnad för staden. Om en sådan lösning väljs fördyras projektet avsevärt.

Idrottsförvaltningens förslag angående ägande- och driftform

Enligt förvaltningens uppfattning är det de två första av ovanstående alternativ som är realistiska att arbeta vidare med. Det är inte sannolikt att en privat aktör vill ta på sig ansvaret att bygga och driva idrottshallen utan intäktsgarantier från staden.

Med anledning av bland annat de komplicerade momsfrågorna är det svårt att förutse vilket av de kvarstående alternativen som är det mest ekonomiskt fördelaktiga för staden. Förutom den ekonomiska frågan har också frågan om privata intressenters engagemang och drivkrafter för att skapa ett mervärde runt idrottsverksamheten betydelse för förvaltningens ställningstagande i ägande- och driftfrågan. En extern ägare kan ha öppningar till besparingar och alternativa lösningar som medför kostnadsreducingar i upphandlingsprocessen. Därtill kommer aspekten att Stockholms stad, med sina starka finanser, har mycket goda möjligheter att låna pengar till förmånliga villkor. Detta talar för att projektet blir billigare med staden som ägare.

För att ställa de två alternativen på sin spets föreslår förvaltningen att de ställs mot varandra i en upphandling. Intresserade anbudsgivare tillåts att lämna bud på båda alternativen och staden för en dialog med anbudsgivarna om funktion, ägande och drift

av anläggningen innan slutliga anbud avges.

Detta angreppssätt innebär att det vid upphandlingens start ännu inte kommer att vara bestämt huruvida upphandlingen ska leda till en investering för staden eller till att staden förbinder sig till ett hyreskontrakt på längre tid. Det kommer inte heller att vara klart vilka momseffekter upphandlingen leder till.

Miljökrav

Förvaltningen kommer i samband med projekteringen att genomföra en geoteknisk undersökning av hela det berörda idrottsområdet. Detta för att undersöka markens beskaffenhet samt ta reda på om det finns några markföroreningar inom området.

Projektering och byggande ska ske på sådant sätt att angivna krav i nämndens ”Program för miljöanpassat byggande” beaktas.

Förvaltningen kommer i anbudsförfrågan kräva att entreprenörerna redovisar en miljöplan inklusive miljöstyrning och egenkontroll av material- och produktval.

Ekonomi

I idrottsnämndens verksamhetsplan för 2010 avsattes 2,0 mnkr för projektering av en dubbelidrottshall på Stora Mossens IP. I budgetunderlaget för åren 2011-2013 uppskattades utgiften för byggnation av hallen till sammanlagt 120 mnkr fördelat på de tre åren, vilket inrymdes inom ram.

Som referens till ovanstående upphandlingsalternativ har idrottsförvaltningen kalkylerat kostnaden för byggnation, drift och skötsel av en traditionell dubbelidrottshall på Stora Mossens idrottsplats. Som grund för beräkningen har ett program för en idrottshall tagits fram. Programmet innehåller två idrottshallar, en verksamhetsyta om 100 kvadratmeter samt entré, omklädningsrum, förråd, servering, personal- och städutrymmen med mera. Förvaltningen har låtit två externa beräkningskonsulter kalkylera kostnaderna för byggnationen av hallen, och utifrån dessa kalkyler kan en jämförande utgift för hallen preliminärt anges till cirka 115 mnkr i 2010 års prisnivå, inklusive inventarier och övrig utrustning.

En dubbelidrottshall på idrottsplatsen medför ett ökat behov av parkeringsplatser och en separat tillfart till hallen är i princip nödvändig. Förvaltningen uppskattar utgiften för anläggning av en ny parkeringsyta och tillfartsväg till cirka 10 mnkr, och markarbetena förutsätter en detaljplaneändring av området.

Som referens kan anges att driftkostnader i egen regi, inklusive fastighetsdrift och underhåll, för en dubbelidrottshall beräknas årligen uppgå till cirka 4,5 mnkr. Därutöver tillkommer kapitalkostnader år 1 om totalt 9,2 mnkr, beräknade på en investering om totalt 125 mnkr, inklusive parkering och tillfartsväg, med 4 procents intern ränta och 33 års avskrivningstid för byggkostnaden, 10 år för inventarier och 20 år för markarbeten. Kapitalkostnaderna minskar därefter med gjorda avskrivningar.

Upphandlingsform

Idrottsförvaltningen föreslår att upphandlingen av projektet genomförs som en funktionsupphandling. Denna form öppnar för entreprenörers nytänkande i fråga om mate-

rialval och tekniska lösningar. Förvaltningen tar fram en funktionsbeskrivning som bör fungera som utgångspunkt för anbudsgivarnas anbud, men där avsteg från föreslagna lösningar är möjliga.

Den 15 juli 2010 väntas förändringar i lagen om offentlig upphandling träda i kraft. I och med dessa förändringar får Sverige en ny upphandlingsform benämnd konkurrenspräglad dialog.

Denna upphandlingsform, som lämpar sig väl för detta projekt, innebär att den upphandlande myndigheten kan inleda en dialog med intresserade anbudsgivare och successivt fastslå förutsättningarna för upphandlingen. När dialogen har pågått länge nog för att den bästa lösningen ekonomiskt, juridiskt och funktionellt ska ha utmejslats avslutas dialogen och anbudsgivarna uppmanas att avge sina slutgiltiga bud.

Upphandlingsformen är tillåten för tilldelning av särskilt komplicerade kontrakt. Ett kontrakt anses enligt lagstiftningen (LOU 4:11, enligt föreslagen lydelse) som särskilt komplicerad om det inte rimligen kan krävas av den upphandlande myndigheten att den ska kunna

1. definiera de prestanda- eller funktionskrav enligt 6 kap 3 § som kan tillgodose myndighetens behov eller med vilka dess mål kan uppnås, eller
2. ange den rättsliga eller finansiella utformningen av ett projekt.

Med hänsyn till de momskonsekvenser som finns och stadens önskan att öppna för anbudsgivarnas idéer om sociala aktiviteter i lokalerna bedöms projektet falla inom dessa kriterier.

Tidsplan och beslutsprocess

I samråd med stadsledningskontoret föreslår idrottsförvaltningen att detta inriktningsärende beslutas i kommunfullmäktige och att nämnden får i uppdrag att genomföra den upphandlingsprocess som beskrivs i ärendet. Upphandlingen kan då påbörjas först när kommunfullmäktige har fattat beslut i frågan och under förutsättning att beslutet blir i enlighet med förvaltningens förslag. En upphandling kan därmed tidigast påbörjas under senare delen av hösten 2010. Inför starten av en upphandling behöver också tas med i beräkningen att staden har begränsad erfarenhet av funktionsupphandlingar, och att en helt ny lagstiftning föreslås tillämpas. Detta innebär att förberedelserna inför en upphandlingsprocess kommer att ta längre tid än vad som normalt är fallet.

Idrottsförvaltningen föreslår att genomförandebeslut fattas av idrottsnämnden efter att förvaltningen fört en dialog med intresserade anbudsgivare och det därmed är möjligt att fastställa hur de slutliga anbuden ska utformas.

I det fall upphandlingen innebär att staden ska genomföra investeringen förutsätter regelverket att ett genomförandebeslut ska fattas av kommunfullmäktige. Förvaltningen anser dock att detta skulle påverka den konkurrenspräglade dialogen negativt. Då detta är en ny upphandlingsform har stadens regelverk inte kunnat anpassas till detta varför förvaltningen föreslår att ett avsteg görs från regelverket.

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden begär att kommunfullmäktige redan i inriktningsbeslutet fastställer en övre gräns för utgiften för idrottshallen samt den lägsta tänkbara standarden. Skulle investeringen hamna inom detta intervall delegeras genomförandebeslutet till idrottsnämnden.

Skulle ett alternativ väljas där staden inte gör investeringen, utan hyr idrottshallen, krävs inget genomförandebeslut i kommunfullmäktige. Nya stora inhyrningar hanteras i enlighet med regler för detta och ska godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

För att påskynda processen avser förvaltningen att, med beaktande av de intentioner som framgår i detta ärende, ta fram ett förfrågningsunderlag i avvaktan på att kommunfullmäktige beslutar om inriktningsärendet.

Den föreslagna upphandlingsformen innebär att intresserade anbudsgivare inkommer med ansökan om att få delta i dialogen om projektets utformning. Förvaltningen väljer, på grundval av offentliggjorda kriterier, ut vilka som ska delta i dialogen. Därefter påbörjas den dialog som ska leda till att formen för projektets genomförande fastställs.

Med tanke på de komplexa frågor som kommer att behandlas i dialogen förutser förvaltningen att denna del av upphandlingen kommer att vara både tids- och resurskrävande för såväl staden som anbudsgivarna. En försiktig prognos är att upphandlingens första steg, anbudsinvitan, tar ca två månader och att den därpå följande dialogen, framtaganden av slutliga anbud samt utvärdering, tar minst sex månader.

I enlighet med denna grova tidsplan beräknas upphandlingen kunna avslutas och kontrakt skrivas tidigast under andra halvåret 2011. Efter det ska sedan dubbelidrottshallen uppföras och en rimlig bedömning är att den kan stå klar för nyttjande till hösten 2013.

Kommunikation

Om idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta arbetet med projektet bör en kommunikationsplan tas fram för att förbereda marknaden på den nya upphandlingsformen. Då såväl lagstiftningen som valet av drift- och ägandeform är nya bör staden göra processen och tankarna bakom den kända i god tid före upphandlingen. Detta arbete bör kunna påbörjas under tiden ärendet bereds för beslut i kommunfullmäktige, givetvis med förbehåll för att kommunfullmäktige kan besluta att avbryta projektet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Förvaltningen har identifierat ett antal risker kopplade till projektet. Eftersom projektet eftersträvar att tillämpa nya metoder och öppna för innovation i både process och funktion kan fler risker identifieras än i andra liknande projekt. Förvaltningen anser dock att möjligheten att hitta nya effektiva sätt att bygga och förvalta väger upp dessa risker.

Risker i kalkylering

Trots extern kvalitetssäkring av kostnaderna för projektet är det svårt att helt överblicka vad momseffekter och effekter av funktionsanslaget i upphandlingen kommer att leda till. Förvaltningen anser dock att dessa risker kan hanteras eftersom upphandlingen kommer att öppna för att välja det alternativ som är mest kostnadseffektivt för staden.

Risker kopplade till upphandlingsprocessen

Eftersom upphandlingen föreslås genomföras enligt en ny upphandlingsform finns ingen tidigare erfarenhet i Sverige att ta del av. Förvaltningen bedömer att det finns en risk att branschen är oförberedd på upplägget av upphandlingen och att den kan känna sig osäker på hur processen går till. Denna risk minskas genom att studera hur liknande upphandlingar genomförs i andra delar av Europa samt att kommunicera upplägget med tänkbara anbudsgivare i god tid före upphandlingen.

Ytterligare en risk med det nya upphandlingsförfarandet är att förvaltningen saknar tillräcklig egen kompetens och ekonomiska resurser för att genomföra den på ett korrekt och professionellt sätt. För att minska denna risk kommer projektet att drivas i nära samarbete med stadsledningskontoret. Även extern upphandlingsexpertis kommer att anlitas.

Den komplexa utformningen av upphandlingen med flera parallella alternativ riskerar att fördyra upphandlingsprocessen för både staden och anbudsgivarna. Denna risk kan minimeras dels genom att sätta rätt kriterier för de anbudsgivare som får delta i dialogen, dels genom att hålla ett högt tempo i dialog och värdering av anbud.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Bromma stadsdelsnämnd. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har inkommit med kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 november 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Idrottsnämnden anser att det finns ett fortsatt behov av nya fullstora hallar i staden. Nämnden har därför föreslagit att en ny idrottshall byggs vid Stora Mossens IP. Upphandlingen av den nya idrottshallen bedöms vara komplicerad varför idrottsnämnden anser att funktionsupphandling genom konkurrenspräglad dialog är tillämplig.

Idrottsnämnden pekar på tre tänkbara drift- eller ägandeformer:

- Eget ägande
- Upphandling av tjänst
- Anvisning av tomträtt utan garanti från staden

Stadsledningskontoret konstaterar att vid ett genomförandebeslut måste idrottsnämnden ta ställning till ett av alternativen och att det valet påverkar ärendets fortsatta hantering.

Idrottsnämnden bedömer att den totala utgiften för idrottshallen uppgår till 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå. Kommunfullmäktiges investeringsregler är inte tillämpliga på denna nya upphandlingsform. I det fall staden investerar föreslår idrottsnämnden att nämnden får fatta genomförandebeslutet under förutsättning av att utgiften inte överstiger 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå och att funktionsstandarden inte understiger de krav som nämnden angett.

Stadsledningskontoret ställer sig positivt till upphandlingsformen som innebär att utgiften fastställs under förutsättning av att fastställd standard uppnås. Det medför även att anbudsgivarnas nytänkande och effektiviseringar kan tillvaratas.

Stadsledningskontoret konstaterar dock att de ekonomiska resurserna är begränsade, varför det är av yttersta vikt att staden effektivt använder och sköter befintliga anläggningar. Investeringar bör endast göras då det är ekonomiskt försvarbart och ett behov kan påvisas. Kommunfullmäktige har i budget 2010 gett idrottsnämnden i uppdrag att göra en sammanvägd prioritering mellan planerade projekt utifrån projektens beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi så att kommande års driftkostnader kan rymmas inom nämndens budget. Det aktuella projektet med en idrottshall vid Stora Mossens IP förutsätts ha bedömts utifrån denna sammanvägda prioritering.

Ansvaret för idrottsanläggningar förs från och med den 1 januari 2011 över från idrottsnämnden till fastighetsnämnden. I och med detta blir idrottsnämnden beställare av idrottshallar och eventuella beslut om investeringen i stadens regi fattas av fastighetsnämnden.

Bakgrund

Idrottsnämnden beslutade 8 juni 2010 föreslå att en idrottshall byggs vid Stora Mossens IP. Nämnden anser projektet är prioriterat och ska tillgodose stockholmarnas behov av lokaler för idrottsutövande. I detaljplanen dp 96057 för Stora Mossens IP, som vann laga kraft den 20 juni 2001, finns byggrätt för en dubbelidrottshall, det vill säga en byggnad som innehåller två fullstora idrottshallar.

Ärendet

Idrottsnämnden bedömer att behovet av fullstora idrottshallar är stort inom staden. Enligt nämnden stöds denna uppfattning av de idrottsförbund som bedriver inomhusidrotter. Nämnden anser därför att det är av stor vikt att bygga en idrottshall vid Stora Mossens IP som föreslås innehålla två fullstora idrottshallar. Denna hall är tänkt

att ersätta de två fullstora idrottshallar som nämnden tillfälligt hyr i de så kallade Brommahallarna, vilket är ett tältkomplex vid Brommaplan.

Flera förslag om idrottshallen har funnits. Idrottsnämnden behandlade 2007 ett förslag till en OPS-lösning (offentlig privat samverkan) och nämnden har därefter utrett ärendet vidare. Det finns ett starkt engagemang hos föreningslivet i området för att få till stånd en hall. En bärande tanke i förslaget är att öppna för förnyelse avseende driftformer, ägarskap och funktion.

Upphandlingsform

Idrottsnämndens föreslår att den nya idrottshallen handlas upp som en funktionsupphandling genom konkurrenspräglad dialog. Det är en ny upphandlingsform som beslutades så sent som i juli 2010. Idrottsnämnden anser att denna upphandlingsform lämpar sig väl för detta projekt och innebär att den upphandlande myndigheten kan inleda en dialog med intresserade anbudsgivare och successivt fastslå förutsättningarna för upphandlingen. När dialogen har pågått länge nog för att den bästa lösningen ekonomiskt, juridiskt och funktionellt ska ha utmejslats avslutas dialogen och anbudsgivarna uppmanas att avge sina slutgiltiga bud.

Upphandlingsformen är tillåten för tilldelning av särskilt komplicerade kontrakt. Ett kontrakt anses enligt lagstiftningen (LOU 4:11) som särskilt komplicerad om det inte rimligen kan krävas av den upphandlande myndigheten att den ska kunna

1. definiera de prestanda- eller funktionskrav enligt 6 kap 3 § som kan tillgodose myndighetens behov eller med vilka dess mål kan uppnås, eller
2. ange den rättsliga eller finansiella utformningen av ett projekt.

Med hänsyn till de momskonsekvenser som kan uppstå och stadens önskan att vara öppna för anbudsgivarnas idéer om sociala aktiviteter i lokalerna bedömer idrottsnämnden att projektet faller inom dessa kriterier.

Då detta är en ny upphandlingsform anser idrottsnämnden även att den är svår att anpassa till kommunfullmäktiges investeringsregler. Nämnden föreslår därför att, under förutsättning av att utgiften inte överstiger 125 miljoner kronor och att funktionsstandarden inte understiger de krav som idrottsnämnden angett i ärendet, genomförandebeslutet delegeras till idrottsnämnden.

Standard och funktion

Förutom de två fullstora idrottshallarna ska lokalerna inrymma entré, omklädningsrum för aktiva, funktionärer och personal, kontorsrum och pausrum, toaletter, duschar och städutrymmen, kontorsförråd, tvättstuga, lektionssal, servering, gym för de aktiva samt teknikutrymmen enligt idrottsnämndens program.

En av idrottshallarna ska ha fria mått på minst 24 x 43 meter med minst sju meter i fri takhöjd. Den andra hallen ska ha fria mått 34 x 43 meter samt sju meter i fri takhöjd. Hallarna ska vara avpassade för traditionella inomhusidrotter som basketboll, handboll, gymnastik, innebandy och volleyboll. I hallarna ska finnas yta för läktare,

basketmål, handbollsmål, matthissar, bommar, ringar, resultattavlor av multisporttyp etcetera.

Anläggningen ska ges en utformning som innebär att den är tillgänglig för funktionsnedsatta.

Ekonomi

Idrottsnämnden har låtit två externa beräkningskonsulter kalkylera kostnaderna för att bygga hallen, och utifrån dessa kalkyler kan en jämförande utgift anges till cirka 115 miljoner kronor i 2010 års prisnivå, inklusive inventarier och övrig utrustning. Idrotts-hallen medför också ett ökat behov av parkeringsplatser och en separat tillfart. Nämnden uppskattar utgiften för anläggning av en ny parkeringsyta och tillfartsväg till cirka 10 miljoner kronor. Total utgift för projektet bedöms till 125 miljoner kronor.

Drift och ägandeform

För att skapa förutsättningar för innovation avseende ägande och drift har tre alternativa former för ägande av idrottshallarna identifierats.

Eget ägande

Lösningen kan kombineras med extern fastighetsdrift och skötsel samt funktionsupphandling av byggnationen. Idrottsnämnden konstaterar att byggnation, drift och skötsel kan upphandlas samtidigt för att skapa incitament för en enskild aktör att bygga för låga driftkostnader.

Upphandling av tjänst

Ett andra alternativ är att staden upphandlar en tjänst för att tillhandahålla en idrottshall under angivna tider. I denna lösning styr eller värderar staden inte om lokalerna tillhandahålls genom nybyggnation på den tillgängliga marken eller genom nyttjande av redan befintliga lokaler. Staden styr inte heller i upphandlingen utformningen av eventuell nybyggnation på annat sätt än de ramar som sätts av befintlig byggrätt.

Anvisning av tomträtt utan garanti från staden

Ett tredje tänkbart alternativ är att staden helt överlåter frågan åt enskilda aktörer. Staden skulle då upplåta marken med tomträtt, med förbehållet att den ska användas just för idrottsändamål.

Momskonsekvenser

Idrottsnämnden bedömer att momsfrågorna är komplicerade och att det är nödvändigt att göra en noggrann genomgång av vilka konsekvenser de olika alternativa lösningarna får. Beroende på vilken part som ska äga, hyra och/eller nyttja idrottshallen kan olika kostnader för moms uppstå. Det finns scenarier där momsen helt eller delvis kan bli en kostnad. Om en sådan lösning väljs riskerar projektet att fördras. I ett sådant fall kan dock att andra kostnader blir lägre varför en helhetsbedömning måste göras.

Miljökrav

Idrottsnämnden kommer i samband med projekteringen att genomföra en geoteknisk undersökning av hela det berörda idrottsområdet. Detta för att undersöka markens beskaffenhet samt ta reda på om det finns några markföroreningar inom området. Projektering och byggande ska ske på sådant sätt att angivna krav i nämndens "Program för miljöanpassat byggande" beaktas. Då kringliggande anläggningar byggts har den marken undersökts. Erfarenhet från detta arbete är att eventuell marksanering för det aktuella projektet bör kunna rymmas inom den totalt bedömda utgiften.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontorets finansavdelning och förnyelseavdelningen i samarbete med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Idrottsnämnden pekar på ett fortsatt behov av nya fullstora hallar. Stadsledningskontoret konstaterar att de ekonomiska resurserna är begränsade, varför det är av yttersta vikt att staden effektivt använder och sköter befintliga anläggningar. Investeringar bör endast göras då det är ekonomiskt försvarbart och ett klart behov kan påvisas. Kommunfullmäktige har i budget 2010 gett idrottsnämnden i uppdrag att göra en sammanväg prioritering mellan planerade projekt utifrån projektens beslutsäge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi så att kommande års driftkostnader kan rymmas inom nämndens budget. En kommande upphandling av en ny idrottshall vid Stora Mossens IP förutsätts ha bedömts utifrån denna sammanvägda prioritering.

Stadsledningskontoret har i tidigare projekt vid nyproduktion av idrottshallar framfört synpunkter på höga investeringsutgifter som även ökat under projektets gång. Det är därför positivt med en ny upphandlingsform som innebär att utgiften tidigt kan fastställas till en högsta nivå. Upphandlingsformen innebär även att också anbudsgivarnas nytänkande och effektiviseringar kan tillvaratas. Av det skälet anser stadsledningskontoret att upphandlingsunderlaget inte ska vara för styrande och detaljerat. Anbudsgivarna ska inom givna standard- och funktionsramar ges möjlighet att utforma hallen.

Lokalt engagemang och sociala aktiviteter

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns ett stort engagemang från det lokala föreningslivet kring utformningen av hallen. Det är mycket positivt och måste tillvaratas. Det är dock viktigt att idrottsnämnden har dialog med många föreningar som företräder ett brett spektrum av idrotter.

Under arbetet med projektet har förslag om sociala aktiviteter kopplat till hallen framförts. Stadsledningskontoret anser att en sådan lösning är positiv och ger hallen ett mervärde. I en kommande upphandling ska det därför ses som en fördel om incitament kan skapas för att anbudsgivarna även erbjuder någon form av aktiviteter, förutom rent idrottsutövande, i de lokaler som upphandlingen avser. I detta arbete måste idrotts-

nämnden samverka nära med Bromma stadsdelsnämnd.

Risker

Stadsledningskontoret kan konstatera att det finns en rad risker inom projektet. En tydlig risk är tidplanen. Om hallens utformning eller ägandeformen innebär att en ny detaljplan måste tas fram kan projektet försenas.

Även upphandlingsformen, konkurrenspräglad dialog, utgör en osäkerhet då det inte finns någon erfarenhet i Sverige att ta del av. Branschen kan vara oförberedd på upplägget av upphandlingen och kan känna sig osäker på hur processen går till. Den komplexa utformningen av upphandlingen med flera parallella alternativ riskerar att fördröja upphandlingsprocessen för både staden och anbudsgivarna. Denna risk kan minimeras dels genom att sätta rätt kriterier för de anbudsgivare som får delta i dialogen, dels genom att hålla ett högt tempo i dialog och värdering av anbud. Det är angeläget att många anbudsgivare engagerar sig i upphandlingen. Då arbetet bedöms som omfattande och det är första gången en sådan upphandling genomförs anser stadsledningskontoret det vara rimligt att anbudsgivarna i detta projekt ges viss ekonomisk ersättning för nedlagt arbete. Ersättning för detta ska rymmas inom den totala utgiften för projektet.

Komplicerat projekt

I likhet med idrottsnämnden anser stadsledningskontoret detta vara ett komplicerat projekt, varför den föreslagna upphandlingsformen är tillämplig. För att inte alltför många frågor ska vara oklara måste alla frågetecken rätas ut inför upphandlingen. Exempel på detta är ägandefrågan som kan påverka både detaljplanen och eventuella momskostnader.

Ekonomi och beslut

Stadsledningskontoret anser det positivt, om staden gör investeringen, att utgiften för projektet maximerats redan innan upphandlingen. Idrottsnämnden föreslår med hänvisning till detta och till den nya upphandlingsformen att kommunfullmäktige delegerar genomförandebeslutet till nämnden förutsatt att utgifterna inte överstiger 125 miljoner kronor i 2010 års prisnivå och att standardkraven uppfylls. Om en relevant indexserie inte kan identifieras bör beloppet årligen räknas upp med fem procent som anges i "Handbok för kalkylering av investeringar och andra betydande projekt i Stockholms stad."

Ansvar för idrottsanläggningar förs från och med den 1 januari 2011 över från idrottsnämnden till fastighetsnämnden. I och med detta blir idrottsnämnden beställare av idrottshallar och eventuella beslut om investeringen i stadens regi fattas av fastighetsnämnden.

Stadsledningskontoret konstaterar att idrottsnämnden bör fatta ett genomförandebeslut som innehåller en rad vägval kring projektet. Om idrottsnämnden bedömer att det finns behov av en hall måste även nämnden ta ställning till vilket av alternativen, eget ägande, upphandling av tjänst eller anvisning av tomträtt utan garanti från staden,

som ska väljas.

Väljer idrottsnämnden att beställa en hall av en extern anbudsgivare uppstår inga investeringsutgifter i staden, varför ärendet fortsättningsvis ska behandlas som en inhyrning och följa det regelverket.

Om däremot idrottsnämnden väljer att beställa hallen av fastighetsnämnden förutsätts fastighetsnämnden fatta genomförandebeslut för investeringen. Stadsledningskontoret delar idrottsnämndens uppfattning, att avsteg från kommunfullmäktiges investeringsregler kan göras i detta fall. Detta eftersom det är första gången en upphandling av denna typ genomförs och att utgiften har maximerats. Ett eventuellt genomförandebeslutet om investeringen ska redovisa till kommunfullmäktige med angivande av hur förutsättningarna för beslutet uppfyllts.

Stadsledningskontoret konstaterar avslutningsvis att det är viktigt att idrottsnämnden fokuserar på verksamhets- och driftkostnaderna för hallen så att de hålls på en låg nivå då nämnden förutsätts rymma dessa kostnader inom sin budget. Detta gäller oavsett vilken lösning som väljs.

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande daterat den 22 oktober 2010 med i huvudsak följande lydelse.

Remissen

Kommunstyrelsen, kultur- och idrottsroteln, har remitterat ett förslag att bygga en ny idrottshall på Stora Mossens idrottsplats till stadsbyggnadsnämnden. Remisstiden sträcker sig till den 29 oktober 2010. Remissen sändes ut den 1 september 2010 men nådde inte stadsbyggnadskontoret förrän den 1 oktober, varför det inte varit möjligt att ta upp ärendet i stadsbyggnadsnämnden inom remisstiden.

Bakgrund

Idrottsnämnden har gett idrottsförvaltningen i uppdrag att i nära samarbete med stadsledningskontoret genomföra en funktionsupphandling av en ny idrottshall på Stora Mossens idrottsplats, förutsatt att projektets inriktning godkänns av kommunfullmäktige. Idrottshallen föreslås utformas som en dubbelidrottshall med två fullstora idrotts hallar. Hallen är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallar som idrottsförvaltningen tillfälligt hyr t.o.m. våren 2011 i de s.k. Brommahallarna i vid Brommaplan. Idrottsförvaltningen bedömer att hallen behöver en separat tillfart och ett ökat antal parkeringsplatser.

Stora Mossens IP ligger intill Bromma gymnasium i den kulturhistoriskt värdefulla stadsdelen Stora Mossen. På idrottsplatsen finns idag ytor för fotboll, friidrott och spontanidrott samt två ishallar, en för ishockey och en för konståkning. Inom området finns ca 140 parkeringsplatser. Enligt idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande finns ett

starkt engagemang i områdets föreningsliv för ett hallbygge och en kommersiell aktör har visat intresse av att ta ansvar för byggande och drift. Idrottsförvaltningen är angelägen om att ett hallbygge kan komma igång snabbt, och föreslår en funktionsupp- handling i form av konkurrenspräglad dialog, där anbudsgivarna kan lämna anbud på dels alternativet att staden äger hallarna, dels att staden köper halltider som tjänst.

Gällande detaljplan

År 2001 ändrades detaljplanen för Stora Mossens EP, så att en del av idrottsplatsen blev kvartersmark för bostäder och den övriga idrottsplatsen rustades upp och moderniserades. I detaljplanen, Dp 96057, finns en ej ianspråktagen byggrätt för en dubbel- idrottshall, med måtten ca 40 x 110 meter och höjd lika befintliga ishallar, dvs. ca 13 meter.

Byggrätten är placerad norr om befintliga ishallar. Den nya dubbelidrottshallen skall enligt planbeskrivningen ges en utformning som är anpassad till områdets karaktär. Byggnadernas fasad skall utföras i trä med färg anpassad till närliggande bebyggelse. Infarten till idrottsplatsen är tänkt att ske från Nyängsvägen, via lokalgatan Mosskro- ken. Parkering till den nya hallen finns illustrerad på plankartan väster om befintliga hallar. Det totala parkeringsbehovet vid full utbyggnad av idrottsplatsen beräknades år 2001 till 120 platser.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Stora Mossens IP är ett värdefullt rekreatiomsområde både för föreningar, enskilda och skolor. Kontoret bedömer att en ny idrottshall skulle bli ett positivt tillskott till idrotts- platsen. Kontoret förutsätter att den nya hallen kan rymmas i detaljplanens byggrätt och att den utformas enligt detaljplanens intentioner, både vad avser arkitektonisk gestaltning och markbehandling. Eftersom det är nästan 10 år sedan detaljplanen för idrottsplatsen vann laga kraft, så kan trafikföring, infarternas placering och antalet parkeringsplatser behöva ses över, men de frågorna bedöms gå att lösa i bygglovhan- teringen och inte kräva planändring. Det kan vara lämpligt att ha en löpande kontakt med stadsbyggnadskontoret redan under upphandlingsskedet. Kontoret noterar med tillfredsställelse att den planerade dubbelidrottshallen är tänkt att ersätta en del av de tälthallar i lev Linneduken vid Brommaplan, som endast har tidsbegränsat bygglov, och där planarbete pågår för nya bostäder. Stadsbyggnadskontoret har inga synpunkter på upphandlingsformen, så länge som detaljplanens kvalitetskrav tillgodoses.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande daterat den 29 oktober 2010 med i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret anser att försäljning av marken inte bör ske och påpekar att om tomträtt ska upplåtas måste det ske på sedvanliga marknadsmässiga villkor. I övrigt

har exploateringskontoret inga synpunkter på förslaget.

Trafik- och renhållningsnämnden

Trafik- och renhållningsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 november 2010 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Trafikkontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 oktober 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Idrottsnämnden har den 8 juni 2010 fattat ett inriktningsbeslut om att ge idrottsförvaltningen i samarbete med stadsledningskontoret i uppdrag att genomföra en funktionsupphandling av en dubbelidrottshall på Stora Mossens idrottsplats. Kostnaderna är beräknade till 125 mkr, inkluderande ny tillfart och utökat antal parkeringsplatser. Kommunfullmäktige föreslås delegera genomförandebeslutet till idrottsnämnden inom denna summa. Idrottsnämnden begär att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet.

Tillfarten till området behöver utredas, liksom parkeringsbehovet.

Trafik- och renhållningsnämnden har fått idrottsnämndens beslut på remiss från Kommunstyrelsen.

Remissen

Idrottsnämnden beslöt den 24 november 2009 att byggnation av idrottshallar vid Stora Mossens IP är ett prioriterat projekt för att tillgodose stockholmarnas behov av lokaler för idrottsutövande. I detaljplanen dp 96057 för Stora Mossens idrottsplats, som vann laga kraft den 20 juni 2001, finns en byggrätt för en dubbelidrottshall inklusive omklädningsrum, förråd och tekniska utrymmen.

Idrottsförvaltningen anser att det är av stor vikt att två fullstora idrottshallar (dubbelidrottshall) på Stora Mossens idrottsplats kommer igång snabbt. Dubbelidrottshallen är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallar som förvaltningen tillfälligt hyr i de så kallade Brommahallarna.

Då det finns ett starkt engagemang i föreningslivet i området för att få till stånd ett hallbygge och då en kommersiell aktör har visat intresse av att ta ett ansvar för byggande och drift, har idrottsförvaltningen nu arbetat fram ett förslag som bygger på att detta engagemang tas tillvara. Förvaltningen föreslår att en funktionsupphandling i form av en konkurrenspräglad dialog sker i nära samarbete med stadsledningskontoret. Alternativen staden äger hallarna respektive staden köper halltider föreslås.

Idrottsförvaltningen skriver i sitt tjänsteutlåtande att en dubbelidrottshall medför ett ökat behov av parkeringsplatser och att en separat tillfart till hallen i princip är nödvändig. Förvaltningen uppskattar utgiften för anläggning av en ny parkeringsyta och tillfartsväg till ca 10 mkr. Markarbetena förutsätter en detaljplaneändring. Beräknad

kostnad för själva hallen, inklusive inventarier och övrig utrustning, uppgår preliminärt till cirka 115 mnkr i 2010 års prisnivå.

Trafik- och renhållningsnämnden har fått idrottsnämndens beslut på remiss från Kommunstyrelsen.

Trafikkontorets synpunkter

Trafikkontoret noterar att idrottsförvaltningen har uppmärksammat att tillfarts- och parkeringsfrågorna kommer att behöva studeras, då verksamheten på idrottsplatsen utökas med en ny hall. Enligt pågående planering så kommer befintlig kantstensparkering längs infartsvägen Mosskroken att behöva reduceras av framkomlighetsskäl, varför det är extra angeläget att parkeringsfrågan för idrottsplatsen studeras i samband med planering för hallbygget.

Möjligheterna att ta sig gående och cyklandes till och från idrottsanläggningen, liksom tillgänglighetsfrågorna, bör också beaktas i det fortsatta arbetet och den eventuella detaljplaneförändringen. Trafikkontoret önskar delta i det sammanhanget.

Trafikkontorets förslag

Kontoret föreslår att trafik- och renhållningsnämnden överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bromma stadsdelsnämnd

Bromma stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 28 oktober 2010 att överlämna stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av Karin Hanqvist m.fl. (S) och Lillemor Samuelsson (V), *bilaga*.

Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 oktober 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Stockholms stad växer, och därmed ökar även behovet av lokaler för idrottsutövning. Kommunstyrelsen har översänt en remiss gällande byggande av två fullstora idrotts-hallar (dubbelidrottshall) på Stora Mossens idrottsplats. Hallen är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallarna som idrottsförvaltningen idag tillfälligt hyr i de så kallade Brommahallarna. Upphandlingen beräknas vara avslutad tidigast andra halvåret 2011 varefter dubbelidrottshallen skulle kunna stå klar hösten 2013. Förvaltningen välkomnar att staden planerar att bygga två egna fullstora idrottshallar, som kan möta stockholmarnas framtida ökade behov av idrott och rekreation. Med det ökade besöksantal

som idrottshallarna medför är det . emellertid angeläget att trafiksituationen i härområdet noga beaktas, vilket gäller inte minst vid hämtning och lämning, samt att parkeringsfrågorna får en fullgod lösning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av verksamhetsområde teknik i samråd med övriga verksamhetsområden. Lokala handikapprådet och pensionärsrådet har getts tillfälle att yttra sig över remissen. Remisstiden sträcker sig till den 29 oktober 2010.

Bakgrund

I detaljplanen dp 96057 för Stora Mossens idrottsplats, som vann laga kraft den 20 juni 2001, finns en byggrätt för två fullstora idrottshallar inklusive omklädningsrum, förråd och tekniska utrymmen. Då det finns ett starkt engagemang i föreningslivet i området och en kommersiell aktör visat intresse av att ansvara för byggande och drift, så har idrottsförvaltningen, i samråd med stadsledningskontoret, arbetat fram ett förslag till en dubbelidrottshall. En bärande tanke i förslaget är att öppna för förnyelse avseende driftformer, ägarskap och funktion. Idrottshallen är tänkt att ersätta de två fullstora idrottshallar som idrottsförvaltningen tillfälligt hyr i de så kallade Brommahallarna vid Brommaplan. Upphandlingen beräknas kunna vara avslutad och kontrakt skrivas tidigast under andra halvåret 2011. Efter det ska sedan dubbelidrottshallen uppföras och en rimlig bedömning är att den kan stå klar för nyttjande till hösten Stora Mossens idrottsplats innehåller i dagsläget verksamhetsytor för fotboll, friidrott, ishockey och konståkning. Därutöver finns ytor för spontanidrott i form av discgolf, boule, streetbasket och beachvolleyboll. Inom idrottsplatsen finns två anlagda parkeringsplatser med plats för cirka 100 personbilar. För fotboll finns det tre konstgräsfotbollsplaner, en 11-mannaplan och två 7-mannaplaner. 11-mannaplanen omgärdas av syntetbelagda friidrottsytor och fyra rundbanor. Stora Mossens idrottsplats är den enda idrottsplatsen i Stockholm som har två ishallar. I ishallarna finns utrymmen för driftpersonal, föreningskanslier och omklädningsrum för såväl ishockey och konståkning som fotboll och friidrott. Mellan ishallarna ligger en servering som drivs av en privat aktör.

Förvaltningens synpunkter

Stockholms stad växer, vilket även medför ett ökat behov av lokaler för idrottsutövning. Förvaltningen välkomnar därför att staden planerar att låta uppföra två fullstora idrottshallar vid Stora Mossen. Med det ökade besöksantal som idrottshallarna medför är det emellertid viktigt att trafiksituationen noga beaktas i närområdet, vilket gäller inte minst vid hämtning och lämning, samt att parkeringsfrågorna får en fullgod lösning. Förvaltningen vill även framhålla vikten av goda kollektivtrafikförbindelser och att byggnationen anpassas väl till den omgivande bebyggelsen.

Förvaltningen förutsätter att såväl utomhusmiljön som idrottshallarna får en fullgod tillgänglighet. Där höjdskillnaden utgör ett hinder för funktionsnedsatta anläggs ramper eller vidtas annan likvärdig åtgärd. Trottoarkanter intill bilparkeringar avfasas så att funktionshindrade självständigt kan ta sig mellan gata och gångbana. All ny

vegetation som planeras i den nya bebyggelsen bör, medhänsyn till allergi, följa anvisningarna i stadens utemiljöprogram.

RESERVATIONER M.M.

Idrottsnämnden

Reservation anfördes av vice ordförande Jari Visshed m.fl. (S), Mehdi Oguzsoy (V) och Else Lundin (MP) enligt följande.

1. Att nämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut att bygga ny idrottshall vid Stora Mossen i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Att nämnden förordar en traditionell upphandlingsform och att staden framtidsvis ska äga hallen
3. Att i övrigt anföras följande:

Vi välkomnar att staden nu tillskapar två egna fullstora idrottshallar vid Stora Mossen. Trängseln på och i stadens planer och hallar är stor och Stockholm behöver en mer offensiv idrottspolitik för att matcha det ökande behovet av idrott och rekreation.

Vi uppmanar förvaltningen att inom ramen för projektet fokusera på effektiva byggtider och kostnader samt goda förutsättningar för en seriös och långsiktig förvaltning av hallen.

Bromma stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Karin Hanqvist m.fl. (S) och Lillemor Samuelsson (V) enligt följande.

1. Nämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut att bygga ny idrottshall vid Stora Mossen i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Nämnden förordar en traditionell upphandlingsform och att staden framtidsvis ska äga hallen
3. I övrigt anföras följande:

Vi välkomnar att staden nu tillskapar två egna fullstora idrottshallar vid Stora Mossen. Trängseln på och i stadens planer och hallar är stor och Stockholm behöver en mer offensiv idrottspolitik för att matcha det ökande behovet av idrott och rekreation.

Vi uppmanar förvaltningen att inom ramen för projektet fokusera på effektiva byggtider och kostnader samt goda förutsättningar för en seriös och långsiktig förvaltning av hallen.