



Handläggare: Ulf Sankell
Telefon: 08-508 27 919

Till
Idrottsnämnden 2009-05-12
Nr 13.

**INRIKTNINGSBESLUT AVSEENDE BYGGNATION AV EN
FULLSTOR IDROTTSBALL VID ENGELBREKTSSKOLAN
I kv. SÄDESÄRLAN**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att

1. godkänna föreslagen inriktning av projektet.
2. ge förvaltningen i uppdrag att påbörja projektering av en ny fullstor idrottshall med tillhörande serviceytor samt en liten fotbollsplan på taket till den nya idrottshallen, vid Engelbrektsskolan i kv. Sädesärlan.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Åke Roxberger
Chef för planeringsavdelningen

UTLÅTANDE

Ärendets beredning

Förvaltningen har berett ärendet inom planeringsavdelningen.

Sammanfattning

Ett förslag om att bygga bostäder samt en idrottshall under mark med bollplan ovanpå, söder om Engelbrektsskolan, inom fastigheten Sädesärlan 6 presenterades under 2004. Marken för bostäderna är tänkt att säljas till Veidekke Bostads- och fastighets AB. Projektets kostnader, inklusive byggandet av den tänkta idrottshallen, har bedömts till cirka 10-15 Mkr mer än den realisationsvinst som markförsäljningen medför.

Idrottsnämnden gav 2005-06-21 idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja utrednings- och programarbete för att klargöra förutsättningarna för uppförande av en fullstor idrottshall med spelmått 20x40m inom fastigheten Sädesärlan 6. Idrottsnämnden gav även idrottsförvaltningen i uppdrag att återkomma till nämnden med inriktningsbeslut.

Stadsbyggnadskontoret har nu arbetat fram ett förslag till detaljplan i enlighet med ovan nämnda idé. Ett antagande av planförslaget förväntas ske inom en snar framtid. Exploateringsnämnden godkände den 23/4 ett genomförandebeslut avseende exploateringsprojektet.

Inom Stockholms stad råder det en stor brist på ”fullstora” idrottshallar. Speciellt viktigt är en satsning på innerstaden som idag är kraftigt underförsörjt på hallar. En fullstor idrottshall med 20x40m spelmått vid Engelbrektsskolan kommer vara ett mycket välkommet och välbehövligt tillskott för både skolverksamheten och föreningslivet.

Bostadsprojektet rymmer cirka 80 lägenheter i två, sex våningar höga bostadshus med inredda vindsvåningar. Bostadshusen föreslås att ligga utmed Uggelviksgatan respektive Danderydsgatan.

På gården mellan de två bostadshusen innehåller förslaget en fullstor idrottshall, under mark, med spelmått 20x40 meter. Idrottshallen, omfattande ca 2800 kvm, innehåller huvudsakligen en fullstor idrottshall med gymnastik- motions- och friskvårdsutrymmen samt tillhörande omklädnings- och duschutrymmen. En särskild ”gropdel” med nedslagsbäddar för gymnastikträning, liknande den som finns i Enskedehallen är också inplanerad.

Projektet omfattar även en delvis omdisponering av skolsalar och skolgård samt byggande av ett nytt teknikutrymme som ersättning för två mindre flygelbyggnader till skolan, som följd av bostadsexploateringen.

Kostnaderna för den nya idrottsanläggningen, idrottshallen inklusive bollplanen, beräknas till 85 Mkr i prisnivå mars 2009 exklusive sprängningskostnader. Sprängningsarbetena är beräknade till 25 Mkr.



Översiktsbild av området idag

Bakgrund

Kvarteret Sädesärlan är beläget söder om Valhallavägen mellan Uggelviksgatan och Danderydsgatan.

Ett förslag om att bygga bostäder samt en idrottshall under mark med bollplan ovanpå, söder om Engelbrektsskolan, inom fastigheten Sädesärlan 6 presenterades under 2004. Marken för bostäderna är tänkt att säljas till Veidekke Bostads- och fastighets AB och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Projektets kostnader, inklusive byggandet av den tänkta idrottshallen, har bedömts till cirka 10-15 Mkr mer än den realisationsvinst som markförsäljningen medför. Ansvar för respektive del i projektet framgår av bilaga 1.

Idrottsnämnden gav 2005-06-21 idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja utrednings- och programarbete för att klargöra förutsättningarna för uppförande av en fullstor idrottshall med spelmåtten 20x40m inom fastigheten Sädesärlan 6, samt en fotbollsplan med konstgräs ovanpå hallen med spelmått 20x40m.

Idrottsnämnden gav även idrottsförvaltningen i uppdrag att återkomma till nämnden med inriktningsbeslut, innehållande kostnadsberäkning för uppförande av idrottshall och fotbollsplan, inklusive beräknad driftkalkyl för hallen.

Stadsbyggnadskontoret har nu arbetat fram ett förslag till detaljplan i enlighet med ovan nämnda förslag. Ett antagande av planförslaget förväntas ske inom en snar framtid. Exploateringsnämnden fattade den 23/4 ett genomförandebeslut avseende exploateringsprojektet.

Inriktningens mål och syfte

Inom Stockholms stad råder det en stor brist på ”fullstora” idrottshallar. (Idrottshallar med mått för handboll och innebandy.) Idrottsnämnden godkände den 30 oktober 2007 idrottsförvaltningens förslag till långsiktig investeringsplanering där en satsning på idrottshallar för bollsporter och anslutningslokaler för fäktning, brottning, budo, dans, bowling, skytte m.fl. mindre idrotter, eller andra gruppaktiviteter har hög prioritet. Speciellt viktigt är en satsning på innerstaden som idag är kraftigt underförsörjt på hallar.

En fullstor idrottshall med 20x40m spelmått vid Engelbrektsskolan kommer vara ett mycket välkommet och välbehövligt tillskott för både skolverksamheten och föreningslivet. Förutom bollsporter såsom handboll, innebandy, basket mm är hallen även tänkt att användas för gymnastik. En särskild ”gropdel” med nedslagsbäddar för gymnastikträning, liknande den som finns i Enskedehallen, är tänkt att finnas i direkt

anslutning till idrottshallen. Även en yta för friskvård eller någon annan mindre ytkrävande verksamhet ingår i projektet.

Hallen avses utgöra en egen fastighet och föreslås, när den uppförs, att drivas av idrottsförvaltningen. Idrottshallen skall under dagtid användas för skolverksamhet. Under kvällstid ska idrottshallen vara tillgänglig för idrottsföreningar genom sedvanlig uthyrning via förvaltningens bokningsenhet.

Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggande och byggande av hallen föreslås ersättas genom att en ny bollplan, med konstgräs och spelmått 20x40m, anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Även bollplanen finansieras inom idrottshallsprojektet och ingår i kalkylen.

Området har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till tunnelbanans röda linje, station Tekniska högskolan, till Östra Station med Roslagsbanan och på Valhallavägen till Roslagsbussarnas terminal samt flera innerstadsbussar med bland annat stomlinje 4.

Projektet

Exploateringsprojektet

Fastigheten Sädesärlan 6 ligger direkt söder om Engelbrektsskolans skolgård. Idag avgränsas fastigheten mot omgivande gator av cirka sex meter höga bergsbranter. Omgivande bebyggelse är huvudsakligen flerbostadshus byggda på 1910-talet i 4-5 våningar. För området gäller idag en detaljplan för allmänt ändamål och markytan som staden äger, nyttjas idag som komplement till skolgården i form av en bollplan. På delen närmast Danderydsgatan finns också en barack som nyttjas av skolan som resurscenter (lokal för verksamhet för barn med behov av särskilt stöd).

Bostadsprojektet rymmer cirka 80 lägenheter i två, sex våningar höga bostadshus med inredda vindsvåningar. Bostadshusen föreslås att ligga utmed Uggelviksgatan respektive Danderydsgatan. På gården mellan de två bostadshusen innehåller förslaget en fullstor idrottshall, under mark, med spelmåtten 20x40 meter. Flertalet lägenheter är på tre till fem rum och kök. Byggnadshöjden är föreslagen till nitton och en halv meter över gatan, vilket är samma som i nu gällande detaljplan och lika befintlig bebyggelse vid Danderydsgatan men högre än befintlig bebyggelse på motstående sida av Uggelviksgatan. Husen förtydligar och helar gaturummen genom att fylla ut de nuvarande tomrummen.



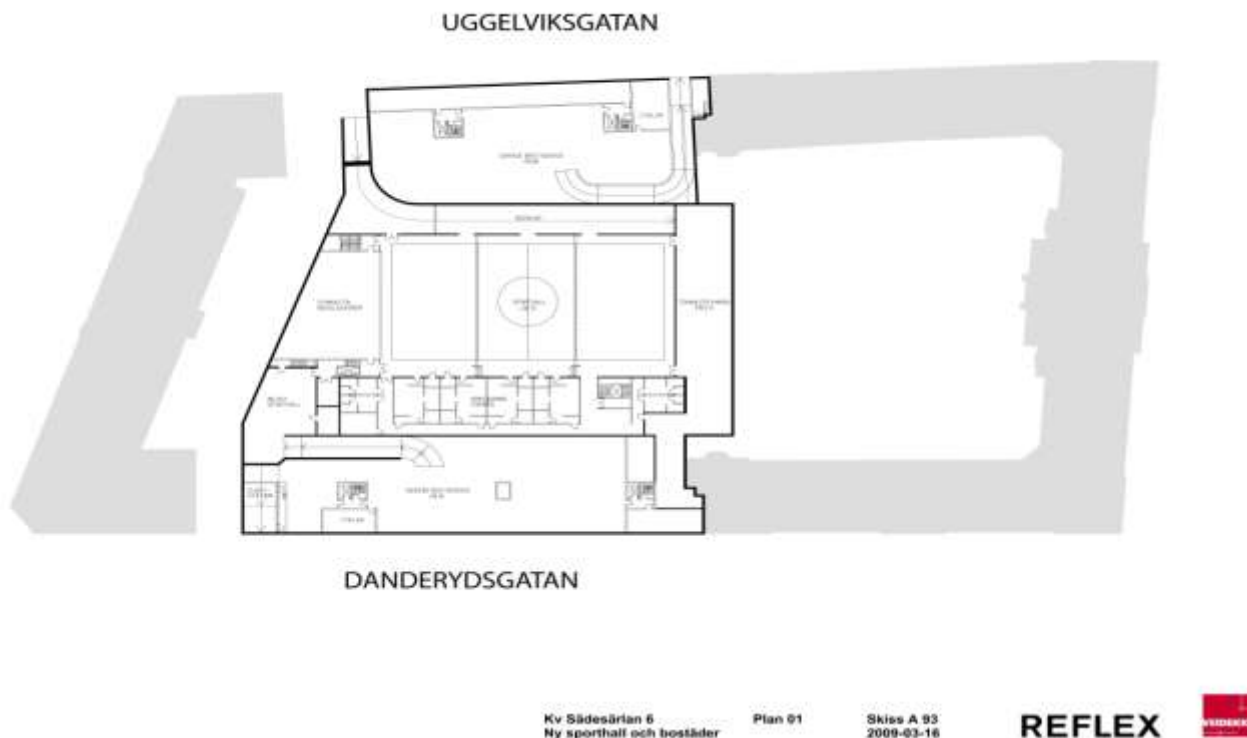
Bilden visar utformning av bollplan och skolgård (Beskuren bild från Reflex)

Huset utefter Danderydsgatan rymmer tre trapphus med cirka 45 lägenheter och huset utefter Uggeviksgatan rymmer två trapphus med cirka 35 lägenheter. Garageplatser planeras i källarplanen under bostadshusen. Handikapplatser i direkt anslutning till i garageplanet neddragna trapphus med hissar skisseras. Huset utefter Danderydsgatan innehåller i gatuplanet lokaler för handel, entréutrymmen till idrottshallen, soprum med mera. Huset utefter Uggeviksgatan får i gatuplanet, förutom bostäder, innehålla lokaler för handel eller kontor, inlastning till skolan, soprum mm. Från bostadshusens trapphus når man direkt gårdar, på planterade terrassbjälklag, en våning över gatuplanet. Idrottshallen markerar sig främst mot grannfastigheterna i söder i form av en granitklädd mur med växtlighet.

Projektet omfattar även en delvis omdisponering av skolsalar och skolgård till följd av exploateringen samt byggande av ett nytt teknikutrymme som ersättning för två mindre flygelbyggnader till skolan, innehållande bland annat fläktrum som betjänar hela skolan, som avses att rivas för att ge mer plats för den tänkta bostadsbyggnationen.

Projektets kostnader, inklusive byggandet av den tänkta idrottshallen, har bedömts till cirka 10-15 Mkr mer än den realisationsvinst som markförsäljningen medför.

Byggande av en ny idrottshall



Bilden visar idrottshallens bottenvåning (Beskuren bild från Reflex)

En ny idrottshall är tänkt att byggas under den nuvarande bollplanen. Idrottshallen, omfattande ca 2800 kvm, innehåller huvudsakligen en fullstor idrottshall med gymnastik- motions- och friskvårdsutrymmen samt tillhörande omklädnings- och duschutrymmen. En särskild "gropdel" med nedslagsbäddar för gymnastikträning, liknande den som finns i Enskedehallen, är tänkt att finnas i direkt anslutning till idrottshallen. Idrottshallen nås både direkt från skolgården och direkt från Danderydsgatan genom en entré i bostadshusets bottenvåning. På så sätt kan idrottshallen, under dagtid, nyttjas för skolverksamhet och under övrig tid av föreningar och allmänhet. Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggande och byggande av hallen föreslås ersättas genom att en mindre bollplan, med konstgräs och spelmått 20x40m, anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Den kringgärdas med ett fem

meter högt genomsiktligt stängsel. Idrottshallen och fotbollsplanen får fullgod tillgänglighet.

Idrottshallen skall under dagtid användas för skolverksamhet. De inom skolans huvudbyggnad små befintliga gymnastiksalarna är samtidigt tänkta att konverteras till lokaler för andra undervisningsändamål. Under kvällstid avses idrottshallen vara tillgänglig för idrottsföreningar genom sedvanlig uthyrning via idrottsförvaltningens bokningsenhet. Bollplanen på idrottshallens tak anläggs och finansieras inom idrottshallsprojektet.

Inom idrottsfastigheten, delen närmast Engelbrektsskolan, föreslås utrymmen för två ventilationsanläggningar. En som ska betjäna idrottshallen och en som ska betjäna Engelbrektsskolan. Inlastning och sophämtning till idrottsanläggningen sker från Danderydsgatan. Från Uggelviksgatan leder, över idrottsfastigheten, en körbar ramp upp till skolgården.

Se **bilaga 2**: Lokalprogram

Generella förutsättningar

Det är av stor vikt att stadens anläggningar görs tillgängliga för alla som vill besöka dessa. Förvaltningens anläggningar skall utföras med en god standard och med en hög grad av tillgänglighet även för funktionshindrade.

Miljökrav

Projektering och byggande skall ske på ett sådant sätt att angivna krav i förvaltningens ”Program för miljöanpassat byggande” beaktas.

Ekonomi

Investeringsmedel

Kostnaderna för den nya idrottsanläggningen beräknas till 85 Mkr i prisnivå mars 2009 exklusive sprängningskostnader. Sprängningsarbetena är beräknade till 25 Mkr och måste samordnas med sprängningen för bostäderna. Projektet inryms preliminärt i förvaltningens förslag till underlag till budget för 2010 - 2012. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 25 Mkr 2010, 75 Mkr 2011 och 10 Mkr 2012.

En kostnadssammanställning finns i bilaga 3.

Driftkostnader

Enligt den preliminära tidplanen beräknas hallen tas i drift i januari 2012. Driftkostnaderna för idrottshallen bedöms uppgå till cirka 3,0 Mkr årligen med start 2012. Smärre driftkostnader beräknas uppstå i slutet av 2011.

Driftkostnaderna för konstgräsplanen m.fl. ytor på taket till idrottshallen bedöms uppgå till cirka 50 tusen kr årligen.

Kapitalkostnader beräknas med 33 års avskrivning och 5 % internränta till 8,8 Mkr år 1 (2012) och minskar därefter i takt med gjorda avskrivningar.

Drift- och underhållskostnader liksom kapitalkostnader måste tillföras idrottsnämnden och beaktas i samband med ordinarie budgetprocess.

Genomförande

Utöver projekten med att bygga idrottshall och bostäder inom kvarteret Sädesärlan har SISAB för avsikt att samtidigt genomföra en omfattande ombyggnad av Engelbrektskolorns ventilation. Bland annat ska det byggas ett nytt teknikutrymme som ersättning för de fläktrum som finns i de två mindre flygelbyggnader till skolan som är tänkta att rivas i exploateringsprojektet. Det nya teknikutrymmet för skolan kommer att ligga inom idrottsfastigheten och utrymmet är tänkt att säkras via servitut, liksom nödvändig kanalisation genom bostadsfastigheterna.

Under byggtiden kommer flera projekt vara igång samtidigt varför extra stora krav kommer att ställas på samordning. Genomförandet av bostadshusprojektet måste ske i nära samverkan med både idrottshallsprojektet och ombyggnadsprojekten i skolan.

Vissa delar av idrottshallsbygget bedöms av tekniska, tidsmässiga och säkerhetsmässiga skäl, samt inte minst ur etableringssynpunkt, nödvändiga att utföras av samma entreprenör som för bostadshuset. Det gäller främst sprängning, grundläggning och uppförande av stomme. Genomförandet av dessa delar är tänkta att finnas med i exploateringskontorets överenskommelse med Veidekke och skall därefter upphandlas med separata entreprenadavtal. För resterande delar (stomkomplettering, inredning, installationer etc.) av idrottshallsbygget genomförs en sedvanlig entreprenadupphandling av idrottsförvaltningen. Målsättningen är att idrottshallen är klar att tas i bruk samtidigt som skolombyggnaden är klar.

Tidplan

Start av detaljprojektering för idrottshallsprojektet	2009-08
Genomförandebeslut för idrottshallsprojektet i IdN	2009-12
Genomförandebeslut för idrottshallsprojektet i KF	2010-03
Förfrågningsunderlag för idrottshallsprojektet klart	2010-05
Sprängningsarbeten för idrottshall och bostäder	2010-06 — 2010-12
Anbud för idrottshallsprojektet till förvaltningen	2010-08
Tilldelningsbeslut för idrottshallsprojektet IdN	2010-10
Byggstart för idrottshallsprojektet	2010-12
Färdigställande av idrottshallen	2011-12

Ovan angivna tider förutsätter att förslaget till ny detaljplan vinner laga kraft senast 2010-06.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Flera osäkerhetsfaktorer finns i fråga om att hålla uppgjord tidplan för projektet. I första hand gäller det ett eventuellt överklagande av detaljplanen där osäkerheten främst ligger i uppskattad tidsåtgång för berörda instanser. En överklagandetid på ca 10 månader har räknats med i projektets tidplan.

Idrottshallen är ännu inte projekterad och därmed är kostnaderna osäkra. Risk finns att utgifterna för sprängningar och loss hållning av berg kan bli större än uppskattat, då utgifterna till stor del beror på faktisk massavolym i berget.

Projektet är produktionstekniskt komplicerat så tillvida att det är flera byggnadsprojekt som pågår vid sidan om varandra (bostadsbyggandet, idrottshallen samt ombyggnad av skolan). Dessa tre projekt är starkt sammankopplade både fysiskt och tidsmässigt vilket kräver en väl fungerande samordning och logistik för att inte riskera förseningar och ökade kostnader.

Osäkerhet finns även beträffande utgiftsposterna gällande ersättningar till Sisab för ombyggnadsåtgärder i byggnader och skolgård. Dessa kan förändras då åtgärderna inte är färdigprojekterade och kostnaderna endast är grovt uppskattade.

Viss osäkerhet gällande försäljningsinkomstens storlek finns då dessa är relaterade till marknadens just nu ostadiga konjunktur.

Förvaltningens förslag

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att godkänna föreslagen inriktning av projektet och ge förvaltningen i uppdrag att påbörja projektering av ny en idrottshall med tillhörande serviceytor samt en liten fotbollsplan på taket till den nya idrottshallen, utifrån de förutsättningar som redovisas i ärendet.

SLUT

Bilagor

Bilaga 1: Samverkande förvaltningar och bolag

Bilaga 2: Lokalprogram för Engelbrektshallen

Bilaga 3: Kostnadssammanställning