



IDROTTSFÖRVALTNINGEN PLANERINGSSTABEN

Handläggare: Tore Söderström
Telefon: 08-508 27 507

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 017/237/12
SID 1 (6)
2012-05-10
IDN 2012-05-22

Till
idrottsnämnden

Enklare idrottshallar

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens redovisning.
2. Nämnden uppdrar till idrottsförvaltning att i samverkan med fastighetskontoret påbörja en upphandling av "enklare" hallar som ska kunna avropas för beställning. Förvaltningen får i uppdrag att pröva möjligheten till en gemensam upphandling av flera anläggningar i staden.

Olof Öhman
Förvaltningschef

Åke Roxberger
Chef planeringsstaben

Sammanfattning

Idrottsnämnden har i samband med verksamhetsplan för 2012 gett förvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till enklare hallar. Uppdraget utgår dels från det behov av nya idrottshallar som framkommit i investeringsplanen, dels från ambitionen att inom given budgetram kunna bygga flera idrottshallar genom en lägre byggkostnad för respektive hall. Därmed skulle behovet av fullstora idrottshallar kunna täckas i snabbare takt. Förvaltningen ser det som angeläget att få ned kostnaderna för nya idrottshallar. Erfarenheten är tyvärr att kostnadskalkyler och budgetramar inte kunnat hållas i byggprojekten. Anledningen till att flera hallar blivit dyrare än beräknat har enligt förvaltningen flera orsaker. En del kan sökas i det höga kost-

nadsläget för byggande i Stockholmsområdet. Andra orsaker är att det ofta krävts en stor anpassning till befintlig miljö, och att exempelvis markarbeten blivit dyra. De senast uppförda hallarna i Stockholm, Sköndalshallen 2004 kostade 27 mnkr, Hässelbyhallen 2010 och Smedshagshallen 2011 över 60 mnkr. Ytterligare andra orsaker finns att söka i att förvaltningen försökt hålla en hög kvalitet i byggandet av idrottshallar genom materialval men också i funktionalitet. De program som ligger till grund för investeringarna har ofta en hög ambitionsnivå och en strävan efter att idrottshallarna ska stå kvar långt in i framtiden. I vissa fall har även funnits specifika krav kring byggnadens gestaltning med mera från stadsbyggnadskontoret.

En åtgärd för att hålla nere kostnaderna för hallbyggen kan enligt förvaltningen vara att söka lokaliseringar för nya hallar i områden där kostnaderna för markarbeten kan begränsas. Exempel på sådan mark kan vara områden vid idrottsplatser eller dåligt utnyttjade [grusplaner](#) för fotboll. Förvaltningen föreslår också att gemensamma upphandlingar genomförs för flera enklare, billiga hallar och att förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett sådant förslag. Förvaltningen tror att gemensam upphandling för fler hallar kan innebära att kostnaden för respektive hall kan hållas nere.

Ambitionen är att det ska byggas funktionella idrottshallar utan att det i alltför stor utsträckning görs avkall på kvalitet. Det finns dock hos förvaltningen en tro att det finns mellanlägen kostnadsmässigt och kvalitetsmässigt vad gäller utformningen av idrottshallar. Det kanske innebär att hallarna inte har samma livslängd som andra idrottshallar som byggts och det kan också innebära en högre underhållskostnad och behov av reinvesteringar över livslängden. Förvaltningen vill dock pröva nya modeller för framtida utformning av idrottshallar. Förvaltningen föreslår att en upphandling påbörjas av enklare hallar för senare avrop.

För att få en hall som fungerar för såväl skolans behov som för de olika idrotter som ska bedriva verksamhet i hallen krävs att verksamhetsutrustningen, inklusive sportgolv och belysning, är anpassad och godkänd för den verksamhet som ska bedrivas. Det finns dock olika nivåer även för detta om man inte i alla fall utgår från att hallarna ska utgöra avancerade tävlingsanläggningar och anpassas till de krav som då finns.

En enklare hall kan bestå av en omklädningsbyggnad i hållbara material samt en hallbyggnad utförd till exempel som en isolerad plåthall av samma typ som befintlig anläggning på Farsta IP:s grusplan eller byggas i någon form av byggmodulsystem, som tagits fram av vissa byggföretag. Det finns i länets kommuner många exempel på hallar som byggts i enlighet med denna inriktning, och som är funk-

tionella och utseendemässigt passar in i sin miljö. Flera enklare hallar har utförts i länet till kostnader mellan 20 och 30 mnkr. Dessa hallar har full funktionalitet, men är enklare i utförandet. Exempel på en sådan hall finns bland annat vid Torvalla IP i Haninge. Hallarna i Farsta, som redovisas nedan, kostade sammantaget cirka 20 mnkr. Också flera idrottsförbund, till exempel handboll och innebandy, för fram önskemål om enklare hallar. Man menar att behovet i Stockholm i första hand är fullstora hallar för träning och matcher utan större publikkapacitet.

Ärendets beredning

Idrottsförvaltningens planeringsstab har berett ärendet.

Ärendet

Idrottsförvaltningen fick i samband med idrottsnämndens beslut om verksamhetsplan 2012 i uppdrag att ta fram förslag till enklare idrottshallar. Nämnden uttalade bland annat följande: "För att kunna möta den stigande efterfrågan på anläggningar i Stockholms stad vill idrottsnämnden inrikta framtida investeringar på det som är eftersträvansvärt att projektera för och bygga fler, och enklare, anläggningar".

Förvaltningens synpunkter

Det är en stor efterfrågan på tider i idrottshallar i Stockholm, såväl dagtid från skolorna som kvällar och helger från föreningslivet. Det råder också en stor skillnad mellan tillgång och efterfråg på halltider, inte minst vad gäller fullstora och stora hallar. Fullstora idrottshallar efterfrågas främst av innebandyn och handbollen som har regelmått för spelplanen på 20x40m.

När man frågar ungdomar vad man vill satsa på så finns det också ett relativt stort önskemål om satsningar på flexibla idrottshallar. Just begreppet flexibla idrottshallar avspeglar också en vilja att det satsas på att idrottshallarna ska kunna innehålla mer än de traditionella idrottshallarna. Det kan gälla bland annat lokaler för dans och gruppträning av olika slag liknande det som sker i dag i stadens sim- och idrottshallar eller i privata anläggningar i staden. Förvaltningen ser det som angeläget att alla idrottshallar inte utformas likformigt utan att hallar kan få en inriktning som anpassas till ungdomarnas önskemål i dag, men som i det stora hela också innebär en avlastning för traditionella idrottshallar där en stor del tävlingsverksamhet ska bedrivas. Detta kan i sig också innebära att idrottshallar utformas utifrån olika kvalitetskrav och med olika inriktningar på funktionalitet.

Förvaltningen instämmer i önskemålet om byggande av enklare hallar till en lägre kostnad. Förvaltningen har i flera fall byggt idrottsanläggningar där kostnadskalkylerna inte kunnat hållas när idrottsanläggningen färdigställts. Det har länge ta-

lats om en särskild Stockholmsnivå för kostnadsbilden och i flera fall har det inte kommit in särskilt många konkurrerande anbud. Den i övrigt överhettade byggsektorn i Stockholmsområdet har sannolikt bidragit till den situationen.

Krav på idrottshallar

En funktionell idrottshall som fungerar för såväl skolans behov som för de olika idrotter som ska bedriva verksamhet kvällar och helger kräver en bra utrustning, inklusive sportgolv och belysning, som är anpassad och godkänd för den verksamhet som ska bedrivas. Likaså måste ventilation, värme med mera anpassas efter den verksamhet som bedrivs i anläggningen. Det finns därmed ett antal kvalitetskrav som i slutänden kommer att påverka slutkostnaden för byggandet av hallen. Förvaltningens uppfattning är dock att det måste kunna finnas olika nivåer i både kvalitetskrav och kostnadsbild för nya idrottshallar.

Förvaltningen vill samtidigt peka på att det finns ett samband mellan kvaliteten på det byggnadsmaterial som används och förväntade framtida underhållskostnader och behov av reinvesteringar. Förvaltningen anser att omklädningsbyggnaden bör uppföras i en mer permanent skepnad, med bra och hållbara material för att på så sätt minimera underhållskostnaderna under den tid anläggningen är i drift. Detta får dock enligt förvaltningen inte hindra att staden prövar att bygga hallar utifrån olika kvalitetskrav och utifrån olika ambitioner vad gäller hallarnas förväntade livslängd. Vissa hallar, som Eriksdalshallen, är exempel på anläggningar som, med diverse om- och tillbyggnader för förbättrad miljö och tillgänglighet överlevt de nya kraven från olika idrotter. Samtidigt är den hallen med i utbudet på dispens utifrån de olika arenakraven som finns formulerade av förbunden, bland annat utifrån säkerhetskrav. Det kan alltså finnas behov av en differentiering av hallar och att hallar inte har alltför lång livslängd, där de också ställs inför kulturhistoriska krav på utformningen.

Fotbollshallen på Spånga IP är ett bra exempel på hur redan befintliga omklädningsbyggnader fick stödja en hallbyggnation, som kom att innehålla en sjumannaplan, entréhall och toaletter. Fotbollshallen är också ett exempel där man lyckades få in en byggare som var etablerad utanför Stockholmsområdet. Det kan tjäna som förebild för utökad annonsering utanför Stockholmsområdet för att få in byggföretag som inte redan är etablerade inom den långvarigt överhettade byggmarknaden i Stockholm. Man kan enligt förvaltningen också pröva nya upphandlingsformer som i högre grad inledningsvis utgår från förväntad kostnadsnivå.

Marktillgång och markförutsättningar

En grundläggande förutsättning för att kunna bygga hallar till en så låg kostnad som möjligt är att det finns tillgång till lämplig mark. Att kostnaderna för en del idrottshallar blivit relativt höga beror till stor del på att de tomter förvaltningen fått möjlighet att bygga hallar på har krävt omfattande och dyrbara markarbeten. Hässelbyhallen, som ett exempel, krävde omfattande sprängnings- och pålningsarbeten. Motsatsen är Sköndalshallen och Spånga fotbollshall. Dessa hallar kunde uppföras med relativt begränsade markarbeten. Båda byggdes av mindre byggfirmor med säte utanför Stockholmsregionen (Sundvall respektive Örebro). En bidragande orsak till relativt höga byggkostnader har sannolikt även varit den så kallade Stockholmseffekten, med en överhettad byggmarknad som drivit upp prisnivån.

Mark möjlig att placera enklare hallar på skulle kunna vara ytor inom befintliga idrottsplatser eller eventuellt någon av de större befintliga grusfotbollsplanerna. Med den kraftiga utveckling av konstgräsplaner som skett under senare år har grusfotbollsplaner tappat i attraktionskraft. En del av grusplanen kan då eventuellt tas i anspråk för byggnation av en enklare hall, medan det av återstående yta skapas en sjumannaplan med konstgräs.

Byggmarknaden i Stockholmsområdet har i många år varit expansiv både när det gäller byggandet av bostäder, kontorsbyggnader, kommersiella lokaler och en utbyggd infrastruktur inom trafiksektorn. I många fall har förvaltningen upplevt att det varit svårt att få in anbud när det gäller byggandet av idrottsanläggningar, och byggkostnaden för nya idrottsanläggningar har i slutändan ibland legat över förväntad och budgeterad kostnadsnivå. Det har ofta talats om en Stockholmsnivå för byggsektorn. Upphandlingsfasen utgör en avgörande faktor för kostnadsbilden. En viktig del är hur investeringen annonseras för kommande byggare/entreprenörer. Att vända sig utanför "Stockholmsmarknaden" kan vara ett sätt att också nå medelstora och mindre byggföretag ute i landet.

Förvaltningens förslag

En enkel hall kan, som förvaltningen ser det, uppföras som den typ av isolerad plåthall som placerats på Farsta IP (två stycken) eller alternativt som en tältlösning. Totalkostnaden för de nya hallarna i Farsta blev cirka 20 mnkr. De provisoriska hallarna på Farsta IP och Skarpnäckshallen (f.d. "Sprallenhallen"), som i huvudsak är en tälthall, har endast ett tidsbegränsat bygglov på fem år med möjlighet att söka förlängning med ytterligare fem år. Detta medför med stor sannolikhet att hallarna måste avvecklas efter fem alternativt tio år. Detta signalerar ett problem som troligen är generellt för denna typ av hallar, nämligen att de ger en relativt hög hyreskostnad gentemot fastighetskontoret, det vill säga avskrivning på kort tid av investeringskostnaden plus ränta. Byggandet av enklare hallar måste

också tas upp med stadsbyggnadskontoret för att diskutera längden på bygglov med olika karaktär.

Avseende enklare hallar föredrar förvaltningen någon form av stomhallsbygge före en tåltlösning. En tåltlösning ger sannolikt sämre förutsättningar vad avser driftkostnaderna och kan, på grund av att tälten ofta har en PVC-buren väv, vara ett sämre val ur miljösynpunkt. Det har såväl i Malmö som i Trondheim, Norge, förekommit problem med att tälten "slitit sig" i samband med blåsigt väder. Staden prövar nu en luftburen hall för fotboll i ett projekt tillsammans med Djurgårdens IF på Hjorthagens IP.

En enklare hall kan till exempel bestå av en omklädningsbyggnad i hållbara material samt en hallbyggnad utförd till exempel som en isolerad plåthall av samma typ som befintlig anläggning på Farsta IP:s grusplan (Farsta 3 och 4), eller i någon form av byggmodulsystem. Stadsbyggnadskontoret kan i plan- och bygglovsskedet vilja styra såväl placering som utseende på hallarna.

Oavsett vilken typ av enklare hall som uppförs, finns en begränsad framtida mobil funktion sett till anläggningen som idrottshall. Vill man flytta anläggningen, om det finns möjlighet till annan placering, handlar det i stort sett om ett nybygge. Omklädningsbyggnaden bör placeras och dockas till hallbyggnaden på ett sådant sätt att den kan användas på platsen även efter att hallbyggnaden monterats ned. Den bör vara anpassad för ett hårt slitage under många år.

För att snabbt komma igång med processen föreslår förvaltningen att förvaltningen i samarbetet med fastighetskontoret ges i uppdrag att ta fram ett underlag för en upphandling av enklare hallar, som senare avropas vid beställning.
