



FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

2013-01-15
TJÄNSTEUTLÅTANDE
FSK DNR 4.4-042/2013
IDF DNR 412-627-2012

Kontaktperson fastighetskontoret

Jan Lind
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 26 951
jan.lind@stockholm.se

Till fastighetsnämnden 2013-02-05

Till idrottsnämnden 2013-02-05

Kontaktperson idrottsförvaltningen

Jan Sägström
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 238
jan.sagstrom@stockholm.se

Byggande av en ny idrottshall på Stora Mossens IP

Förslag till inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till byggande av en ny idrottshall med dubbla planer på Stora Mossens IP till en beräknad investeringsutgift om högst 40,0 mnkr, som utförs efter beställning från idrottsförvaltningen.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett tillägg till nuvarande hyresavtal med idrottsförvaltningen för Stora Mossens IP till följd av den aktuella investeringen.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner att förvaltningen från fastighetskontoret beställer uppförande av en ny idrottshall med dubbla planer på Stora Mossens IP till en beräknad investeringsutgift om högst 40,0 mnkr.
2. Idrottsförvaltningen medges rätt att efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott teckna ett tillägg till nuvarande hyresavtal för Stora Mossens IP till följd av den aktuella investeringen.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyreshöjningen om cirka 3,0 mnkr år 1 till följd av investeringen.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetsnämnden får i uppdrag av idrottsnämnden att bygga en ny fullstor dubbelhall för idrottsändamål på Stora Mossens IP för totalt 40,0 mnkr inklusive hittills nedlagda kostnader. Den nya hallen utförs enligt det förprogram som idrottsförvaltningen tagit fram. För den nya hallen finns en byggrätt som totalt mäter 40x112 meter i storlek. Bredden vid hallens mittparti är cirka 30 meter. Bredden på själva hallen som placeras strax norr om befintlig ishall är 26 meter. Den totala ytan för hallen med två fullstora planer och ett gemensamt mittparti med omklädningsytor med mera, uppgår till ca 3 000 kvm. Med en beräknad kostnad om högst 40,0 mnkr, blir detta 13 500 kr/kvm.

Den nya hallen är avsedd för bollsporter, gymnastik och skolidrott och utförs enligt det program som idrottsförvaltningen har för miljöanpassat byggande. Hallen ska också vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

Drifttagningen av den nya hallen innebär en tillkommande hyreskostnad för idrottsförvaltningen år 1 med cirka 3 mnkr vara 2,35 mnkr (71 procent) utgör kapitalkostnad.

Bakgrund

Stora Mossens IP är en av stadens äldsta idrottsplatser. Den anlades 1934 och är belägen utmed Nyängsvägen och Västerled i stadsdelen Stora Mossen. År 2001 påbörjades ett omfattande upprustnings- och renoveringsarbete av anläggningen. Då anlades bland annat de konstgräsplaner som idag finns, en 11-mannaplan och två 7-mannaplaner, samt segment för friidrottsverksamhet. Som ytterligare upprustningsåtgärder som utförts kan nämnas byggandet av fyra omklädningsrum samt upprustning av en befintlig ishall. Idrottsplatsen har sedan länge haft en central roll för skolor och föreningsliv i Bromma.

Under 2012 genomförde idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och stadsledningskontoret en konkurrenspräglad dialog med två leverantörer om uppförande och drift av en dubbelidrottshall på Stora Mossens IP. Idrottsnämnden beslöt den 23 oktober 2012 att avbryta upphandlingen. Nämnden avsatte 40 mnkr för projektet och gav idrottsförvaltningen i uppdrag att utarbeta underlag för byggentreprenad av en dubbelidrottshall samt att beställa denna byggnadsentreprenad av fastighetsnämnden.

Den detaljplan som gäller för området, medger en byggrätt för byggande av en dubbelidrottshall med en totalyta på cirka 4 400 kvm (40x112 meter) strax norr om de båda ishallar som idag finns på idrottsplatsen. Den nya hallen kommer att ligga intill en befintlig parkeringsplats, vilket underlättar tillgängligheten för till exempel rullstolsburna personer. Den nya hallen innebär att parkeringskapaciteten behöver utökas med cirka 30 platser.

I hallen ska också finnas en enkel läktare för idrottsutövare och publik med kapacitet för 200 personer att samtidigt vistas där. Den nya dubbelhallen kommer under säsong att i princip kunna utnyttjas under samtliga dagar i veckan från klockan 07.00 till 23.00. Den är i första hand avsedd för inomhusidrotter som handboll, innebandy, basketboll, volleyboll, gymnastik och skolidrott.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har under hösten 2012 haft i uppdrag att titta på vilka alternativ som kan vara aktuella för att kunna uppföra lite enklare idrottshallar. Som exempel på en nyare idrottshall som staden tidigare uppfört kan nämnas Skanstullshallen, som invigdes våren 2011. Den kostade cirka 60 mnkr. Ett exempel på en enklare hall är den hall som nyligen uppförts med tidsbegränsat bygglov (10 år) på Farsta IP och som också tjänat som ersättningshall under den tid Farsta sim- och idrottshall var stängd för upprustning.

Kostnaden för Farstahallen uppgick till cirka 20 mnkr. Den på Stora Mossen föreslagna nya hallen, som ska vara en permanent idrottshall för lång tid, utförs med lite högre kvalitet än Farstahallen. Bland annat har valet av material till omklädnings- och duschutrymmen skett med den kvalitet och det tekniska utförande som många års erfarenhet visat sig nödvändig för att minska behovet av löpande underhåll och innebära stor tålighet mot slitage och vandalisering. Kostnaden för den nya hallen beräknas uppgå till cirka 13 300 kr/kvm, totalt högst 40,0 mnkr. Ett mål är dock att kostnaden ska bli något lägre.



Ett fotomontage som visar den nya idrottshallen (ljus byggnad) strax norr om befintlig ishall

Syfte

Behovet av idrottshallar är stort i staden och syftet med detta projekt är att genom att uppföra en ny dubbelidrottshall på Stora Mossens IP, tillgodose det behov som finns i denna del av staden. Hallen ska kunna användas av skolor på dagtid och föreningar på kvällstid och helger.

Åtgärder

Den blivande idrottshallen ska enligt de handlingar som tagits fram grundläggas med betongplatta på mark. Byggnationen av hallen ska vad gäller materialval och utförande, följa det program som idrottsförvaltningen har för miljöanpassat

byggande i enlighet med stadens miljöprogram. Själva planerna ska ha de mått som krävs för utövandet av de bollsporter och övriga aktiviteter som den nya hallen är avsedd för.

Utförandet av hallen följer det program som idrottsförvaltningen tagit fram. Det innebär till exempel att materialvalet skett med stor omsorg för omklädningsrum, duschrum och toaletter för att underlätta skötsel, minska underhållsbehovet och för att ha stor motståndskraft mot slitage och åverkan.

Samtliga installationer ska vara slitagetåliga och skyddade mot skadegörelse, till exempel genom infällda ledningar, belysningar och rör.

De tekniska installationerna som hallen förses med, ska tillgodose kravet på modern och beprövad teknik med ett miljömässigt bra produktval och utförande för att möjliggöra en rationell och effektiv drift. Den nya idrottshallen ska också uppfylla ställda säkerhetskrav genom installation av olika larmanordningar. Anläggningen förses också med skalskydd och passagesystem.

En geoteknisk undersökning genomfördes under 2012 och ligger till grund för den föreslagna grundläggningen med platta på mark. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom området genom infiltrationsanläggning eller liknande. Idrottsplatsen försörjs idag med fjärrvärme och den nya idrottshallen kommer att anslutas till detta system. Befintliga anslutningar för vatten och avlopp samt fjärrvärme finns i den intilliggande ishallen. Belysningen i hallen ska kunna ske i tre steg med matchbelysning 800 lux/kvm, träningsbelysning 500 lux/kvm samt städbelysning 100 lux/kvm.

Själva aktivitetsytan består av två fullstora planer med 20x40 meter spelmått. Förutom sidoytor innehåller hallen omklädningsrum för aktiva och funktionärer, duschrum, toaletter inklusive RWC för personer med funktionshinder, förråd, städutrymme samt personalutrymme. I det program som ligger till grund för projektet, anges också vilken fast utrustning som ska finnas i hallen för olika verksamhetsutövningar.

Tidsplan

Den nya idrottshallen på Stora Mossens IP ska enligt nu gällande tidplan byggas under 2013 och kunna tas i drift under senare delen av hösten, om inget oförutsett inträffar. Projektet genomförs som totalentreprenad.

Organisation

Bygget av den nya idrottshallen genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Det innebär att fastighetskontoret är budgetansvarig och att kontorets projektledare svarar för själva genomförandet samt att idrottsförvaltningen genom sin utsedda kontaktperson medverkar. I kontakter med konsulter och entreprenörer är fastighetskontoret beställare. Eventuella avvikelser från genomförandebeslutet

gällande ekonomi, tidsförskjutning eller annat av betydelse rapporteras omgående av utföraren till beställaren.

Ekonomi

I investeringsprogrammet för 2013 finns 40,0 mnkr inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar avsatta för finansiering av den nya hallen. Fastighetskontorets ambition är dock att projektet ska kunna utföras till en något lägre kostnad. Som referensanläggningar finns också den ovan nämnda sporthallen på Farsta IP (ca 20 mnkr), Skanstullshallen (ca 60 mnkr) samt utförda arbeten i Tensta sim- och idrottshall. Bedömningen är, redan innan anbud har infordrats, att den angivna projektramen på 40,0 mnkr ska vara tillräcklig för genomförande av den nya dubbelidrottshallen på Stora Mossens IP.

Hyran för den nya hallen med tillämpning av nu gällande gränsdragningslista mellan hyresvärd och hyresgäst avseende drift och underhåll, beräknas för det första året (räknat på helår 12 månader) bli 2 981 tkr vilket innebär 677 kr/kvm. Av hyran utgör 2 350 tkr kapitalkostnader (79 procent) och 631 tkr kostnader för drift, underhåll och gemensam administration/OH (21 procent). Hyresberäkningen är gjord enligt samma självkostnadsmodell som tillämpas för 2013 års hyror. Kapitalkostnaden är beräknad med 33 års rak avskrivning och med en internränta på 2,85 procent.

Utöver kostnad för hyra till fastighetsnämnden har idrottsnämnden nettokostnader för drift och underhåll av hallen. Dessa beräknas preliminärt till cirka 1,6 mnkr per år. Kostnaden för personal, energi, underhåll etc. beräknas till cirka 3,1 mnkr och planhyror och övriga intäkter till cirka 1,5 mnkr.

Samråd

Samråd sker löpande mellan beställare (idrottsförvaltningen) och utförare (fastighetskontoret) enligt gällande gränsdragningslista för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar. Diskussioner om en förändring av denna gränsdragningslista pågår för närvarande, delvis som en konsekvens av de organisatoriska förändringar som genomförts inom såväl fastighetskontoret som idrottsförvaltningen. Föreliggande gemensamma tjänsteutlåtande följer dock den gränsdragningsöverenskommelse som idag gäller.

Alla eventuella avvikelser av vikt för endera parten (beställare eller utförare) från vad som tidigare överenskommits, rapporteras omgående till respektive part för att eventuella nödvändiga åtgärder ska kunna vidtas.

Miljökonsekvenser

Byggandet av den nya idrottshallen ska ske enligt gällande ”program för miljöanpassat byggande”.



Risker

I dagsläget har inga risker identifierats som bör lyftas enligt vad fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kan se. Omfattningsmässigt och med hänsyn till tidigare utförda anläggningar i staden, bör kostnaden hålla sig inom anslagen budgetram.
