

Handläggare
Lasse Åhsberg
08-508 269 85
lasse.ahsberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2013-12-10

Uppförande av en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan. Slutrapport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner redovisad slutrapport över genomförd byggnation av ny fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan på Norrmalm.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Den nya Engelbrektshallen innebär ett efterlängtat tillskott av en fullstor idrottshall i innerstaden. Hallen är belägen i kvarteret Sädesärlan söder om Valhallavägen mellan Uggelviksgatan och Danderydsgatan. Området har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till tunnelbanans röda linje vid station Tekniska Högskolan samt Östra Station med Roslagsbanan och till Valhallavägens terminal för Roslagsbussar samt flera innerstadsbusslinjer, exempelvis stomlinje 4. Efter genomförd fastighetsbildning benämns den nya idrottshallen för Sädesärlan 6.

Ett förslag om att bygga bostäder samt en idrottshall under mark med bollplan ovanpå, söder om Engelbrektsskolan inom fastigheten Sädesärlan, presenterades redan 2004. Idrottsnämnden gav den 21 juni 2005 idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett utrednings- och programarbete för att klargöra förutsättningarna för att uppföra en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter inom fastigheten med en bruttoarea på 3 415 kvm.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Marken för de två bostadshus som omger idrottshallen, har upplåtits till Veidekke Bostads- och Fastighets AB med tomträtt. Bostäderna totalt 77 stycken, har upplåtits med bostadsrätt. SISAB har också i enlighet med exploateringsavtalet för kvarteret Sädesärlan, genomfört en totalrenovering av den intilliggande Engelbrektskolan. Den u-formade skolan och de båda bostadshusen omsluter skolgård och den konstgräsplan som har utförts på taket till den underjordiska idrottshallen under gården mellan bostadshusen.

Projektet att uppföra en ny idrottshall belägen under mark, där det tidigare legat en grusfotbollsplan, har varit ett samarbetsprojekt mellan exploateringskontoret, fastighetskontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB. Den nya idrottshallen togs i drift 1 oktober 2013.

Byggandet av idrottshallen har utförts som totalentreprenad i konsortium mellan två entreprenadföretag. Arbetet har i stort sett gått planenligt. De omfattande sprängnings- och borrhningsarbeten som utfördes inledningsvis under drygt fyra månader innebar en del störningar för de kringboende. Kontoret försökte dock på olika sätt minska olägenheten, till exempel ta fram en sms-tjänst som boende kunde ladda ner och få information från 30 minuter innan förestående sprängning.



Bild av konstgräsplanen m.m. på Engelbrekthallens tak

Enligt den ursprungliga tidplanen skulle byggnadsarbetet påbörjas senhösten 2011, vilket också skedde. Byggtiden för det komplicerade projektet var beräknad till 20 månader, vilket också klarades. Idrottshallen kunde tas i drift i då höstterminen startade

2013. Genom en tredimensionell fastighetsbildning utgör hallen en egen fastighet. För vissa gemensamma tekniska funktioner för intilliggande fastigheter har servitut upprättats. Beslutad budget för projektet totalt uppgår till 155,0 mnkr i 2011 års prisnivå. Den totala slutkostnaden har blivit något lägre och uppgår inklusive vad som tidigare nedlagts i utredning och projektering m.m. till 147,0 mnkr inklusive några återstående arbeten som ännu ej betalats. Projektet har i samarbete med Stockholm Konst utfört två konstverk enligt 1-procentsregeln på taket till idrottshallen.

Projektet kunde efter godkänd slutbesiktning tas i drift den 1 oktober 2013. Under dagtid på vardagar utnyttjas hallen i första hand av skolor och på kvällstid och helger av olika föreningar.

Fastighetskontoret hyr ut den nya idrottshallen till idrottsförvaltningen till självkostnadshyra. Huvuddelen av hyran består av kapitalkostnader. Helårshyran för den första 12-månadersperioden uppgår till 5,0 mnkr varav kapitalkostnader uppgår till 4,6 mnkr med 33 års avskrivning för byggnaden och 20 år för markanordningar och 10 år för konstgräsplanen.

Bild från invigningen av hallen den 11 oktober 2013



Utlåtande

Bakgrund

Projektet med byggande av en ny fullstor idrottshall inom kvarteret Sädesärlan på Norrmalm startade redan 2004 då ett första förslag presenterades för idrottsnämnden. I juni 2005 fick idrottsförvaltningen i uppdrag av idrottsnämnden att påbörja ett

utrednings- och programarbete för att klarlägga möjligheterna att anlägga en idrottshall med fullstora planmått inom kvarteret Sädesärlan. Det konstaterades att detta skulle gå och utifrån det framtagna programmet, presenterades ett underlag för inriktningsbeslut i maj 2009. Den tidsmässiga fördröjningen berodde på att projektet också skulle samordnas dels med upprustningen av den intilliggande Engelbrektskolan och dels byggandet av två anslutande bostadshus inför framtagandet av en ny detaljplan.

Inriktningsbeslutet förutsatte att idrottshallsprojektet skulle finansieras av särskilda investeringsmedel från markexploateringsprojektet för de nya bostadshusen. I samband med överförandet av idrottsanläggningarna och budgeten för investeringar i idrottsanläggningar till fastighetsnämnden den 1 januari 2011, förändrades också principerna för finansiering. Det innebar att fastighetsnämnden i flerårsprogram och budget får äska särskilda medel för kommande planeringsprojekt och som i detta fall, nästkommande års genomförandeprojekt.

För Engelbrektshallen fattades genomgörandebeslutet redan tidigare genom att kommunfullmäktige i juni 2010 beslöt att anslå 155,0 mnkr för uppförande av den nya idrottshallen. Tider för beslut, byggstart och färdigställande redovisas nedan:

- Idrottsnämnden fattade den 12 maj 2009 ett inriktningsbeslut om att bygga en ny fullstor idrottshall inom kvarteret Sädesärlan.
- Genomförandebeslut togs i idrottsnämnden 2010-02-09.
- Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 2010-06-21.
- Byggstart skedde i början av december 2011 och med ett färdigställande till skolstart hösten 2013.



Invigningsbild från del av hallen med hoppgrop för gymnastik

Mål och syfte

Målet och syftet med projektet enligt det program som ursprungligen togs fram, kan sägas till fullo ha uppnåtts. Inom Stockholms stad råder det en stor brist på ”fullstora” idrottshallar (det vill säga hallar med mått för handboll och innebandy). Speciellt gäller detta innerstaden som idag är kraftigt underförsörjt på hallar. Den fullstora hallen vid Engelbrektskolan är ett mycket välkommet och välbehövligt tillskott för både skolan och föreningslivet. Förutom bollsporter som handboll, innebandy, basket m.m. är hallen tänkt att användas för gymnastik. En särskild ”gropdel” med nedslagsbäddar för gymnastikträning liknande den som finns i Enskedehallen, har utförts i direkt anslutning till idrottshallen. Även en yta för friskvård eller någon annan mindre ytkrävande verksamhet har byggts i hallen. I projektet har ingått konstnärlig utsmyckning inom 1-procents-regeln i form av två konstverk.

Hallen utgör en egen fastighet och idrottsförvaltningen svarar för driften. Fastighetskontoret står som lagfartsskriven fastighetsägare. Idrottshallen ska under dagtid användas av skolan och dess elever. Under kvällstid och helger är idrottshallen tillgänglig för idrottsföreningar genom sedvanlig uthyrning via idrottsförvaltningens bokningssystem. Den bollplan som tagits i anspråk för bostadsbyggande och byggande av hallen har ersätts genom anläggandet av den nya bollplanen av konstgräs ovanpå idrottshallens tak samt en ny basketplan och 4 st löparbanor. Bollplanen har måtten 20x40 m och medger utöver spontanidrott därmed enbart 5-mannaspel.

Ekonomi

Slutkostnaden Engelbrektshallen beräknas uppgå till 147 mnkr, vilket är något lägre än den budget på 155,0 mnkr i 2011 års prisnivå som anslagits för projektet. Att kostnaden blivit lägre, beror bland annat på att en mindre andel oförutsedda kostnader uppstått i projektet än vad som ursprungligen kalkylerades. Görs en prisuppräknings av budget till dagens nivå erhålls 155,5 mnkr.

Den nya hallen vars yta totalt uppgår till 3 415 kvm, hyrs ut till idrottsförvaltningen med självkostnadshyra. Den totala hyran uppgår på helårsbasis för år 1 till 5,0 mnkr varav kapitalkostnadsdelen utgör 4,6 mnkr, det vill säga 92 procent, medan kostnaden för kontorets drift och underhåll uppgår till 0,4 mnkr det vill säga 8 procent. Idrottsförvaltningens kostnader som hyresgäst och ansvarig för huvuddelen av inre underhåll och drift ingår ej i hyran. Huvuddelen av kapitalkostnaden är beräknad med 33 års avskrivningstid. Ränteberäkningen har skett enligt stadens internränta som för närvarande är 2,85 procent.

Drift och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaden för kontoret som fastighetsägare beräknas uppgå till cirka 400 tkr per år enligt den schablon för självkostnadshyressättning som tagits fram. Genom att hallen till stor del ligger nedsprängd i berget, minskar kostnaden för det yttre underhållet med beräknat 100 tkr i förhållande till schablonen. Kostnaden för planerat underhåll som normalt beräknas uppgå till 103 kr per kvm har här beräknats till 75 kr per kvm. I övrigt ingår försäkring, fastighetsservice, myndighetsbesiktning, fastighetsskötsel, gemensam administration med mera.

Drift- och underhållsansvaret mellan fastighetskontoret som ägare och idrottsförvaltningen som hyresgäst, regleras genom en gränsdragningslista som ingår som bilaga till internhyresavtalet. Huvuddelen av ansvaret är knutet till idrottsverksamheten och åvilar hyresgästen.

Samråd och ärendets beredning

Slutrapportärendet har beretts av projektavdelningen i samråd med fastighetsavdelningen och ekonomiavdelningen. Under själva byggandet av den nya hallen har löpande samråd skett med idrottsförvaltningen.

Miljökonsekvenser

De utförda arbetena har följt de riktlinjer som anges i fastighetskontorets ”Program för miljöanpassat byggande”. Även ”Sunda

Hus” och ”BASTA” har legat som riktlinjer för val av inbyggda material. Särskilt stor vikt har lagts vid att planera detta, då flertalet av idrottsutövarna kommer att bestå av barn och ungdom.

Kontorets förslag

Uppdraget att uppföra en ny fullstor idrottshall inom kvarteret Sädesärlan på Norrmalm i anslutning till Engelbrektsskolan, som genom ny fastighetsbildning benämns Sädesärlan 6, är nu genomfört till en slutkostnad om 147,0 mnkr. Kontoret övertog projektet i samband med att stadens idrottsanläggningar och budget för idrottsinvesteringar överfördes från idrottsnämnden till fastighetsnämnden den 1 januari 2011. Byggtiden har uppgått till 22 månader och anläggningen togs i drift den 1 oktober 2013. Ovanstående redovisning föreslås utgöra slutrapport för det genomförda projektet.

Slut