

Handläggare

Kontaktperson fastighetskontoret
Jan Lind
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 26 951
jan.lind@stockholm.se

Till fastighetsnämnden
2014-03-18
Till idrottsnämnden
2014-03-18

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

Uppförande av en enkel idrottshall på Sätra idrottsplats

Förslag till inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till uppförande av en enkel fullstor idrottshall på Sätra IP till en kostnad om 25,0 mnkr, finansierad inom avsatt ram om 100 mnkr i 2014 års budget för uppförande av fem enkla idrottshallar.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta hyresavtal med idrottsförvaltningen baserat på en preliminär hyreskostnad år 1 om 1,8 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till uppförande av en enkel fullstor idrottshall på Sätra IP till en kostnad om 25,0 mnkr, finansierad inom avsatt ram om 100 mnkr i fastighetsnämndens budget 2014 för uppförande av fem fullstora idrottshallar.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna hyresavtal med fastighetskontoret baserat på en preliminär hyreskostnad år 1 om 1,8 mnkr.

3. Idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyrestillägget på 1,8 mnkr till följd av investeringen.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

I budget 2014 finns avsatt 100,0 mnkr för uppförande av fem enkla fullstora idrottshallar. Idrottsförvaltningen har tagit fram program för dessa och förslag till var de ska ligga. Fastighetskontoret tog i december 2013 emot beställningar för projektering och byggnation av samtliga fem idrottshallar på fem olika platser i staden. Idrotts-hallen som föreslås byggas på Sätra IP, byggs på mark där permanent bygglov redan från början kan påräknas. Det finns inga restriktioner i form av prickad mark eller begränsning av tillåten bygghöjd.

I programmet för den nya idrottshallen som idrottsförvaltningen tagit fram, anges vilka olika lokalytor som ska finnas och vilken inredning och teknisk utrustning som krävs för att den ska uppfylla ställda funktionskrav, miljökrav och tillgänglighetskrav i övrigt.

De handlingar som håller på att tas fram, grundade på programmet, ligger också till grund för den upprättade kalkylen. Genom att hallen på Sätra IP beräknas kunna handlas upp tillsammans med ytterligare några nya föreslagna hallar i en paketlösning, räknar fastighetskontoret med att kunna göra en affärsmässigt betydligt bättre upphandling än om varje hall skulle handlas upp var för sig.

Totalytan på Sätrahallen uppgår till 1 800 kvm vilket, med en kalkylerad totalkostnad på 25,0 mnkr, innebär en byggkostnad på 14 000 kronor per kvm. Att ytterligare förenkla och byta till billigare material bedöms inte kunna ge särskilt stor besparing. I sådant fall riskeras att kostnaden för framtida drift och underhåll ökar. Den nya hallen ska enligt tidsplanen färdigställas för att tas i drift under 2014. Av den anledningen föreslås att ett gemensamt inriktnings- och genomförandebeslut tas. Inriktningen att bygga fem nya idrottshallar finns redan angiven i budgeten för 2014. Efter godkännande i

fastighetsnämnden och idrottsnämnden överlämnas ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyran.

Bakgrund

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av idrottsförvaltningen att projektera och bygga fem fullstora idrottshallar på fem olika platser. En av dessa som avhandlas i detta ärende, ska byggas på Sätra IP. De ställda funktionskraven är desamma som för den nyligen invigda dubbelidrottshallen på Stora Mossens IP, vilket innebär högt ställda krav på rationell drift och underhåll.

Själva verksamhetsytan i den nya hallen har måtten 24 x 43 meter (1 032 kvm) och en invändig fri takhöjd om 7 meter. Enligt den typritning som tagits fram ska det finnas fyra omklädningsrum för aktiva med vardera duschtrymmen för fyra duschplatser och en RWC. Ytan per omklädningsrum uppgår till 45 kvm. Det ska även finnas ett omklädningsrum med dusch och toalett för funktionärer om 15 kvm. I övrigt ska finnas allmänhetens toaletter med två WC och en fullstor RWC med en yta på 10 kvm. Enligt typritningarna ska också finnas de övriga utrymmen som krävs för att hallen ska uppfylla de funktionskrav som ställs. Totalt handlar det om cirka 550 kvm.

Den sammanlagda ytan för den nya idrottshallen på Sätra IP uppgår till knappt 1 800 kvm. Med en kalkylerad kostnad om 25,0 mnkr per hall innebär det en byggkostnad på drygt 14 000 kr/kvm, inklusive tillhörande markarbeten, vilket kan betraktas som en låg kostnad med tanke på det programinnehåll som ska uppfyllas.

Fastighetskontoret bedömer att även denna kostnad för en hall förutsätter en mycket rationell typritningsprojektering och ett rationellt byggande, till exempel med prefabricerade byggdelar. Genom att kontoret avser att göra en gemensam upphandling med ytterligare några nya idrottshallar ingående i samma paket och projekterade enligt samma typritningar, räknar fastighetskontoret med att få affärsmässiga kostnads fördelar. Den snäva kostnadsramen, tillåter dock inte att några större oförutsedda kostnader uppstår.

Mål och syfte

Att det i staden råder brist på fullstora idrottshallar är känt sedan tidigare. En rapport benämnd "Tillgänglighet till idrottsanläggningar", som konsultföretaget SWECO upprättat på uppdrag av idrottsförvaltningen, ligger bland annat till grund för valet av platser för de nya idrottshallarna som föreslås. En av dessa är den nu aktuella plat-

sen på Sätra IP. Målet och syftet med projektet är således att tillgoda det stora behov av en ny idrottshall som finns i detta område.

Att de fem nya idrottshallar som staden vill bygga benämns som enkla hallar beror inte så mycket på att de är enklare till sin funktion och utrustning och med mindre ytor, utan snarare att de tas fram genom en rationellare projektering med typritningar gemensamma för samtliga hallar. Härigenom erhålls stordriftsfördelar som ger betydligt mer än att pruta på kvalitet och teknisk utrustning och därmed riskera ökade underhållskostnader under förvaltningsskedet.

Åtgärder

Programinnehållet för den nya idrottshallen på Sätra IP är detsamma som för de övriga hallarna som ska byggas enligt konceptet enkla idrottshallar. I beställningen från idrottsförvaltningen till fastighetskontoret ingår framtagning av anbudshandlingar och kalkyler, ansökan om bygglov, upprättande av gemensamma inriktningsbeslut och genomförandebeslut för redovisning i fastighetsnämnd och idrottsnämnd samt slutligen också byggnation efter genomförd entreprenadupphandling.

I det program som finns framtaget redovisas ganska detaljerade och likartade krav för de aktuella hallarna. Det gäller hallarnas innehåll av vilka ytor som ska finnas, krav på tillgänglighet, miljökrav, krav på tekniska installationer, larm, låssystem, brandskyddsutrustning med mera. Programmet innehåller också en rumsbeskrivning som är lika för samtliga hallar, vilket givetvis rationaliserar och underlättar såväl projektering som utförande och är därmed kostnadsbesparande.

Rumsbeskrivningen innehåller detaljerade krav på materialval och tekniska installationer, till exempel att takarmatur ska vara infälld och vandalsäker och att duscharmatur ska utföras av inbyggda sensorstyrda armaturer av typ Heno. Bakom programmet ligger idrottsförvaltningens mångåriga erfarenhet av drift, skötsel och underhåll av liknande anläggningar. Att göra omfattande ändringar i kostnadsbesparande syfte, innebär därför en uppenbar risk för att kostnaderna för drift och underhåll i stället ökar. I byggprojektet för Sätra IP ingår också den fasta idrottsutrustning som betraktas som fastighetstillbehör. Med det avses den fast monterade utrustning som behövs för hallens funktion. Anskaffning av lös utrustning finansieras inom idrottsnämndens investeringsanslag för anskaffning av maskiner och inventarier.

Tidsplan

Ett mål är att den nya idrottshallen ska stå klar och kunna tas i drift i december 2014. Detta fordrar att allt fungerar, från erforderliga beslut i nämnder, erhållande av bygglov samt att anbud inkommer som kan antas. Byggtiden för den nya idrottshallen på Sätra IP är beräknad till nio månader. Om allt går som beräknat, skulle byggstart kunna ske i slutet av april 2014 eller början av maj. Detta fordrar att ett hyresmedgivande för idrottsnämnden erhållits i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Organisation

Projektet följer den process för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om för projekt understigande 50,0 mnkr. Olika frågor som uppkommer under processens gång hanteras enligt den checklista som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om.

Ekonomi

Enligt den översiktliga kalkyl som fastighetskontoret har tagit fram, baserad på hittills framtaget underlag, bedöms investeringsutgiften per hall uppgå till 25,0 mnkr. Det innebär en produktionskostnad om 14 000 kr per kvm. 25,0 mnkr per hall är schablonmässigt beräknat och innebär att investeringsutgiften kan bli högre eller lägre, men att totalt för alla fem hallarna ska investeringsutgiften vara 125,0 mnkr, varav 25,0 mnkr inryms i investeringsprogrammet 2015.

Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av kostnader för drift, underhåll, avskrivning och ränta. I driftkostnader ingår också kostnader för försäkring och gemensam administration/-OH. I det underhåll som ingår i hyreskostnaden ingår fastighetsnämndens kostnader för felavhjälpande och planerat underhåll.

För idrottsförvaltningen tillkommer egna kostnader för drift, skötsel och underhåll. I dessa ingår mediakostnader och kostnader för personal. Idrottsnämndens kostnader för underhåll avser inre underhåll. Genom att den nya byggnaden tar i anspråk delar av den befintliga idrottsplatsytan, minskar den tidigare driftkostnaden för denna.

Kostnaden för fastighetskontorets drift och underhåll samt gemensam administration och OH, som ingår i den hyra som idrottsförvaltningen ska betala, är densamma för samtliga fem hallar. Vad som skiljer är kapitalkostnaden beroende på vilken avskrivningstid som gäller. Hyran för den nya idrottshallen på Sätra IP är beräknad med

33 års avskrivning och 2,85 procents internränta. Hyreskostnaden för år 1 (helårseffekt) uppgår därmed till 1,8 mnkr varav kapitalkostnadsdelen utgör 1,5 mnkr och drift- och underhållsdelen 0,3 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya idrottshallen. Kostnader för personal (inklusive utökning av ambulanspersonalstyrka och arbetsledning), underhåll, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 1,2 mnkr.

På intäktssidan beräknas planhyran uppgå till cirka 1,3 mnkr per idrottshall, som ett genomsnitt. Det gäller även för hallen på Sättra IP. Genom att den nya idrottshallen tas i drift först i slutet av 2014, kommer idrottsnämnden inte att ha någon hyreskostnad detta år utan först 2015. Förvaltningen kommer i sitt förslag till flerårsbudget 2015-2017 redovisa såväl kostnader som intäkter och utgår därigenom från att det går att inrymma hyreskostnaden i idrottsnämndens driftbudget 2015 och framåt.

Alla kostnader och intäkter är schablonmässigt beräknade. Det innebär att intäkter och kostnader kan vara högre eller lägre för respektive hall.

Om hallar byggs i ett ännu enklare utförande medför det ökade driftkostnader, framför allt energikostnader, om cirka 0,5 mnkr per hall och år.

Samråd

Detta projekt hanteras i enlighet med stadens regler för projekt understigande 50 mnkr. Investeringsråd och hyressamråd har skett med stadsledningskontoret. I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet sker samråd löpande med idrottsförvaltningens kontaktperson som deltar i hela projekterings- och byggprocessen. Eventuella ändringar som behöver ske i förhållande till tidigare beslut, hanteras enligt den överenskomna beslutsprocessen mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets miljöplan. Eftersom det handlar om en helt ny anläggning som byggs, innebär det en ökad miljöbelastning till exempel i form av ökande kostnader för värme, vatten och el. Allt material som används vid

byggande av de nya hallarna ska uppfylla angivna krav i miljöplanen.

Risker

Genom en rationell hantering av projekteringen genom framtagning av typritningar för ett enhetligt genomförande av den här typen av enkla hallar, bedömer fastighetskontoret att det är möjligt att genomföra projektet för totalt 25,0 mnkr. I investeringsbudgeten för 2014 finns 100,0 mnkr anslagna för fem nya enkla idrottshallar. Kontorets bedömning är att detta räcker för uppförande av fyra nya idrottshallar enligt det framtagna programmet. Hallen på Sätra IP ingår bland de fyra hallarna. Om inget oförutsett inträffar, bedömer fastighetskontoret att uppförandet av den nya idrottshallen på Sätra IP är det projekt av de fyra nya hallarna som medför de minsta riskerna.

Förvaltningarnas förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkänner förslaget till inriktnings- och genomförandebeslut för uppförande av en ny idrottshall på Sätra IP till en investeringsutgift om 25,0 mnkr. Finansiering sker inom avsatt ram om 100,0 mnkr i fastighetsnämndens budget för investeringar i idrottsanläggningar 2014. Idrottsförvaltningen föreslår också att idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
