



2014-06-03

Handläggare

Fastighetskontoret
Elena Kirichenko
08-508 267 08
elena.kirichenko@stockholm.se

Idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
08-508 267 54
hans.eriksson@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden 2014-06-17
Idrottsnämnden 2014-06-17

Nybyggnation av en specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens IP

Förslag till inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner ett inriktningsbeslut för byggnation av en ny specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens IP med en sammanlagd investeringsutgift om cirka 49 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut till en kostnad om 2 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för byggnation av en ny specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens idrottsplats, med en sammanlagd investeringsutgift om cirka 49 mnkr och ger förvaltningen inför kommande genomförandebeslut rätt att, av fastighetskontoret, beställa erforderliga handlingar för genomförande av projektet till en kostnad om 2 mnkr.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna ett erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 3,5 mnkr år 1.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen påbörjat arbetet med att undersöka möjligheterna för nybyggnation av en gymnastikhall på Mälarhöjdens idrottsplats.

Behovet av en ny hall i söderort, specialanpassad för gymnastik, bedöms av idrottsförvaltningen som mycket stort. Mälarhöjdens idrottsplats passar utmärkt med sina goda kommunikationer för både kollektiv- och bilburen trafik. Hallen föreslås uppföras på befintlig grusfotbollsplan och planeras som en dubbelhall om cirka 3 350 kvm. Hallens föreslagna placering är mycket fördelaktig för kringliggande bostadsområden, eftersom den kommer att fungera som ett naturligt bullerplank mot E4/E20.

Kostnaderna för anläggningen beräknas enligt framtagen kalkyl av fastighetskontoret till sammanlagt cirka 49 mnkr, inklusive markarbeten och inklusive kostnader för bland annat omläggning av ledningar i mark, sprängningsarbeten för hoppgröpar, angöring och kompletterande parkeringsytor etc. Den planerade dubbelhallen innebär att redskap och utrustning kan stå kvar i stor omfattning vilket sparar mycket tid och kraft, liksom att förråden för redskap kan minimeras.

Bakgrund

I fastighetsnämndens investeringsprogram för 2013 med inriktning 2014-2017 anges att lämplig placering av en ny specialhall för gymnastik ska utredas och redovisas till idrottsnämnden.

Idrottsförvaltningen tillsammans med gymnastikförbundet bedömer att det finns ett stort behov av en ny specialhall för gymnastik i söderort.

Hallens placering föreslogs till Mälarhöjdens idrottsplats i söderort, som har mycket goda allmänna kommunikationer. På idrottsplatsen finns en grusfotbollsplan som inte används regelbundet. Bollplanen bedöms vara utmärkt för uppförande av en ny idrottshall. Intill bollplanen finns E4/E20 i norr, nya och gamla bostadsområden i söder samt småindustrier i öster. Under bollplanen går en vattenledning som kommer att behöva läggas om i samarbete med Stockholm Vatten AB.

Diskussioner har förts med Gymnastikförbundet Öst om att det ska kunna bedrivas flera discipliner inom gymnastiken samtidigt i

anläggningen. Detta gäller särskilt artistisk gymnastik och trupp-gymnastik. I utredningsarbetet har företrädare från gymnastiken deltagit i frågor om placeringen och utformningen av hallen. Anläggningen ska vara av enklare karaktär, som ytmässigt motsvarar storleken av en dubbelidrottshall och ha samma byggnadstekniska standard som den nyuppförda dubbelidrottshallen på Stora Mossens IP. Serviceutrymmen som exempelvis omklädnad ska ha idrottsstandard vad gäller ytskiktet.

Mål och syfte

Syftet med en specialanläggning för gymnastik är att ge gymnastikföreningarnas cirka 3 000 medlemmar bättre förutsättningar. En ny hall för gymnastik kan innebära att många av de cirka 1 000 barn som, enligt uppgift från föreningarna, står i kö ska kunna börja träna.

Som ett led i stadens idrottspolitiska program, med bland annat möjlighet till fysisk aktivitet för idag inaktiva ungdomar, samt en likställd investeringsfördelning mellan pojkar och flickor, föreslås att den nya hallen blir tillgänglig även för i dag inaktiva ungdomar inom ramen för ledarledd verksamhet. I den nya anläggningen ska viss tävlingsverksamhet kunna bedrivas med en mindre publikkapacitet.

Placeringen av den nya gymnastikhallen är vald utifrån god tillgänglighet med både kollektivtrafik, bil och cykel. Syftet med att bygga en gymnastikhall på Mälarhöjdens idrottsplats är även att öka synergieffekterna med övriga verksamheter på idrottsplatsen, skapa en mer levande och trygg miljö i närområdet och att byggnaden ska fylla en stadsbyggnadsmässig funktion som ”bullenplank” mellan E4/E20 och bostadsområdena.

Åtgärder

Fastighetskontoret har i samråd med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret tagit fram förslagshandlingar och bedömt kostnaderna för hallen.

Hallens placering

Hallens placering föreslås i norra delen av idrottsplatsen, som i nuläget används som grusplan. Denna placering öppnar för möjligheten att bygga till hallen för utökad kapacitet och fler discipliner framöver inom gymnastiken. Placeringen är även optimal

som bullerskydd från E4/E20 mot nya och befintliga bostadsområden.

Gällande detaljplan för området medger nybyggnation av en idrottshall. Detaljplaneändring behövs inte.



Placering av nya hallen

Mark- och anläggningsarbete

Under den föreslagna platsen går en vattenledning som måste flyttas, cirka 150 meter. Enligt Stockholm Vatten AB medför detta kostnader på cirka 2,5–3 mnkr.

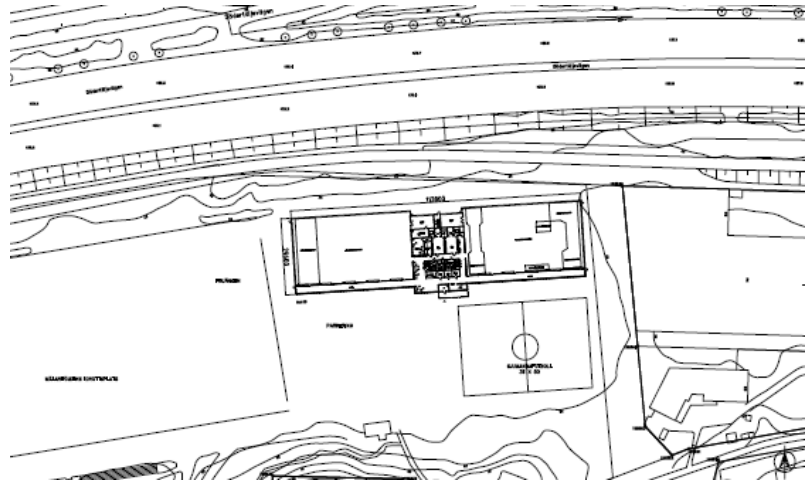
Gymnastikhallen kräver nedsänkningar i marken på vissa ställen med 2,5 meters djup för planerade hoppgröpar. En mindre undersökning av markförhållandena visar att sannolikheten är stor för att sprängningsarbeten krävs för att anordna detta. I ett nästa skede kommer en geoteknisk undersökning att utföras för att fastställa det exakta läget. I nuläget uppskattas kostnaderna för sprängningsarbetena till cirka en miljon kronor.

Hallens utformning

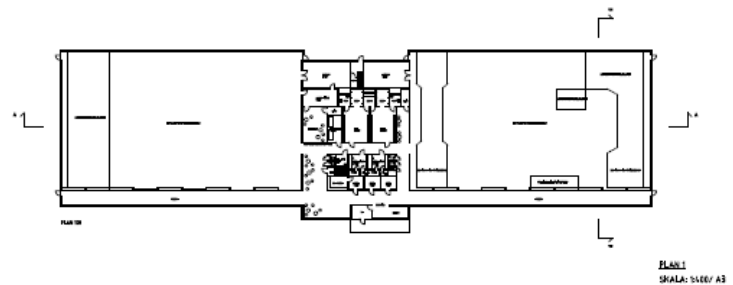
Den nya hallen utformas som en dubbelhall med två gymnastiksal utrustade för trupp- och artistisk gymnastik. I mitten av byggnaden blir det en servicedel med omklädningsutrymmen, toaletter, personalutrymmen, förråd samt entrétor.

Duschutrymmen och toaletter ska vara av idrottsstandard med kakel och klinker som yttsikt. Entrén ska ha god tillgänglighet. Här ska även finnas möjligheten att följa träningen genom glaspartier mot träningshallarna.

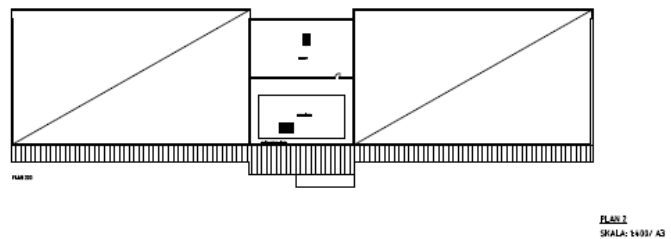
Förrådsutrymmen ska vara på baksidan och ha förbindelse med bägge hallarna. Merparten av utrustning och redskap i hallarna är fast monterade. Hallarna ska vara energieffektiva och ha en bra hållbarhet i ytskikt och fasadmateriäl.



Situationsplan



Entréplan



Entresollplan



Fasad

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Tillfart och parkering

Tillfart

Det är möjligt att köra på befintliga vägar fram till den nya hallen, men det är idag tillåtet bara för driftsfordon. Så bör det i huvudsak vara även fortsättningsvis.

Parkering

Idrottsplatsen har nu en tennishall, en ishall, tre tennisbanor utomhus, en konstgräsfotbollsplan och en grusfotbollsplan. Infarten med parkering ligger i väster och där finns 144 p-platser.

Vid infarten byggs nu nya bostäder (gamla Gyllene Ratten). Gymnastikhallen planeras i idrottsplatsens nordöstra del. Tillfart och en mindre parkeringyta för skötselfordon, varutransporter och handikapplatser ska anordnas.

Mälarhöjdens IP har mycket goda förbindelser genom allmänna kommunikationer med gångavstånd från Fruängens tunnelbanestation och bra cykelvägar. Etableringen av den nya hallen för gymnastik, som är en individuell sport, bedöms marginellt öka behovet av parkeringsplatser.

En utredning visar att det vid behov är möjligt att utöka parkeringen vid infarten till idrottsplatsen med sammantaget ytterligare 24 parkeringsplatser, för att därmed klara den något ökade trafiken till och från idrottsplatsen.



Tidplan

Kompletterande uppdragsbeställning till FSK	2014-01-16
Inriktningsärende	2014-06-17
Start projektering	juli 2014
Projektering klar	februari 2015
Genomförandebeslut	mars 2015
Planerad byggstart	september 2015
Planerad invigning	september 2016

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för projektering och genomförande av anläggningen inklusive markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer.

Idrottsförvaltningen ansvarar för programhandlingar, lösa inventarier och kontakter med brukarna (gymnastikförbund).

Ekonomi

En kostnadsbedömning gjordes utifrån ett referensobjekt som nyligen genomförts av fastighetskontoret – en dubbelidrottshall på Stora Mossens IP. Hallarna har ungefär samma standard och storlek. En gymnastikhall kräver dock bland annat sänkningar i golvet för hoppgröpar, vilket medför utökade kostnader liksom fler infästningar för redskap i tak, väggar och golv.

Investeringen bedöms av fastighetskontoret uppgå till cirka 49,0 mnkr. Hyreskonsekvensen för idrottsnämnden innebär en hyresökning med cirka 3,5 mnkr år beräknat enligt självkostnadsprincipen. Därutöver tillkommer kostnader för inventarier som redskap och utrustning som bedöms till 4 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver kostnader för hyrestillägg till fastighetsnämnden kommer den nya specialhallen för gymnastik att medföra ökade drift- och underhållskostnader för idrottsnämnden om cirka 2 mnkr. Nettokostnaden är något högre än för en vanlig idrottshall eftersom intäkterna förutses bli lägre då det just är en specialhall för gymnastik. Även övriga kostnader förväntas bli något högre på grund av att det är en specialhall. I sammanhanget kan nämnas att företrädare för gymnastiken har aviserat intresse för framtida driftåtgärderna.

Samråd

Samråd har skett mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen samt trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholm Vatten AB, Gymnastikförbundet Öst och Mälärhöjden Tennis.

Miljökonsekvenser

Uppförandet av en idrottshall ger en positiv effekt på miljön i kringliggande bostadsområden genom att byggnaden kommer att fungera som ett bullerplank mot en mycket hårt trafikerad motorväg. Den nya hallen bedöms kunna skapa en ökad känsla av trygghet och trivsel i närområdet. Byggandet av den nya hallen för gymnastik ska ske enligt gällande ”program för miljöanpassat byggande”.

Risker

Den geotekniska undersökningen kan eventuellt visa på behov av åtgärder som kan fördyra byggnationen.

Tillfarten till hallen genom idrottsplatsen är inte optimal.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen planerar att återkomma med förslag till genomförandebeslut i mars 2015. Slutrapportering ska ske till fastighetsnämnden och idrottsnämnden efter det att hallen slutbesiktigats och tas i bruk.