



Handläggare fastighetskontoret
Karin Westling
Projektavdelningen
Telefon: 08-505 26 922
karin.westling@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Sophie Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 27 639
sophie.dahlberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2014-12-16
Idrottsnämnden
2014-12-16

Nybyggnad av en enkel idrottshall vid Grimstaskolan Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner inriktningsbeslut gällande byggnation av en ny enkel idrottshall vid Grimstaskolan med en sammanlagd investeringsutgift om cirka 44 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut till en kostnad om 1,5 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner inriktningsbeslut gällande byggnation av en ny idrottshall vid Grimstaskolan, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om cirka 44,0 mnkr. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att av fastighetskontoret beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 2,6 mnkr år 1.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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 fullstor idrottshall vid Grimstaskolan. Hallen ingår i uppdraget att bygga fem enkla hallar, vilket medger samordningsvinster i projektering och byggnation.

Behovet av nya idrottshallar i Stockholm är stort. Vid Grimstaskolan finns möjlighet att bygga en idrottshall med permanent bygglov. Hallen möjliggör barns och ungdomars idrott på kvällar och helger, och kommer även att kunna nyttjas av Grimstaskolan under skoltid för att uppfylla idrottsmålen i läroplanen. Hallen har god tillgänglighet, både med kollektivtrafik och med bilburen trafik. Hallen är tillgänglig även för funktionshindrade.

Kostnaderna för anläggningen beräknas enligt framtagen kalkyl av fastighetskontoret till sammanlagt cirka 44 mnkr, inklusive rivning av en befintlig byggnad, markarbeten etc.

Bakgrund

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av idrottsförvaltningen att projektera och bygga fem fullstora idrottshallar på fem olika utsedda platser. Samordningen av hallarna i ett enda projekt medger tid- och kostnadsvinster i både projektering och byggnation. Utredningsbeslut togs av fastighetskontoret den 1 juli 2014.

Placeringen är lämplig på grund av närheten till skolan, som därmed kan utnyttja hallen dagtid för skolgymnastik.

Samordning med utbildningsförvaltningen och SISAB har skett.

Verksamhetsytan i den nya hallen har måtten 24 x 43 meter (1 032 kvm) och en invändig fri takhöjd om 7 meter. Ytan går att avdela i två utrymmen, och ska utöver utrustning för breddidrott även ha den fasta inredning som krävs enligt skolans läroplan. Byggnadstekniskt ska hallen ha samma standard som den relativt nyuppförda dubbelidrottshallen på Stora Mossens IP. Serviceutrymmen som exempelvis omklädnad ska ha idrottsstandard vad gäller ytskiktet.

Fastighetskontoret bedömer att den redovisade investeringskostnaden förutsätter att denna hall uppförs enligt tidigare framtagna ritningar, vilket minskar kostnaderna för projektering och byggnation.

Mål och syfte

I staden råder brist på fullstora idrottshallar, vilket gör att det är svårt att hitta halltider som passar för barn och ungdomar. Syftet med byggnationen av en ny idrottshall vid Grimstaskolan är därför att öka antalet tillgängliga halltider, och därmed ge fler barn och ungdomar möjligheten att idrotta.

Hallen utrustas med markeringar och fast utrustning för handboll, basket, innebandy, volleyboll och badminton, men kan även användas för annan idrottsverksamhet. Möjligheten att dela hallen i två lika stora avdelningar ger utrymme att exempelvis ha gruppträning i ena halvan samtidigt som det pågår bollsport i den andra.

Hallen kommer att vara tillgänglig för föreningslivet både på kvällar och på helger. En ytterligare fördel är att detaljplanen möjliggör ett permanent bygglov, vilket ger en långsiktig hållbarhet i investeringen.

Åtgärder

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

Hallens placering

Hallen föreslås bli placerad längs med skolgårdens östra kortsida. På platsen finns idag parkering, grönyta samt en mindre idrottsbyggnad för skolbruk från 1970-talet, som kommer att rivas som en del i projektet. Flytt av en befintlig lekplats i direkt anslutning till idrottsbyggnaden kan också bli aktuell. Samordning med utbildningsförvaltningen har skett för att säkerställa att kvarvarande skolgård uppfyller kraven på utrymme.

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

Avstyckning av den del av fastigheten där hallen ska byggas kommer att utföras enligt överenskommelse med SISAB.



Placering av nya hallen markerad med blå ruta.

Rivning samt mark- och anläggningsarbete

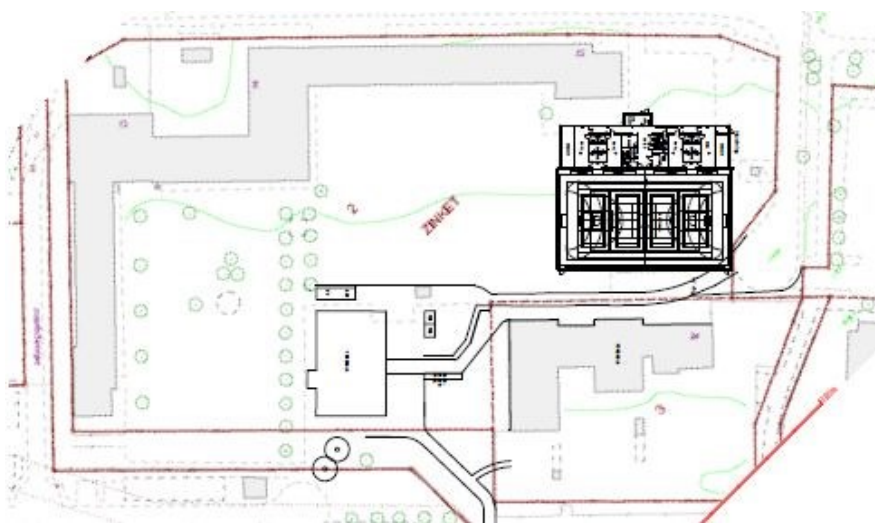
För att den nya hallen ska kunna byggas så måste den befintliga, mindre hallen från 1970-talet rivas och eventuell sanering av ingående byggmaterial utföras. Rivningen bedöms kosta cirka 1-2 mnkr. En noggrannare miljöinventering utförs i nästa skede.

Byggnationen av den nyss byggda förskolan på Grimstaskolans gård krävde pålning. Den geotekniska undersökningen som gjordes inför förskolebygget visar att pålning troligen kommer att krävas även i läget där idrottshallen planeras. Markarbetena bedöms kosta cirka 9-10 mnkr. En geoteknisk undersökning utförs inför genomförandebeslut.

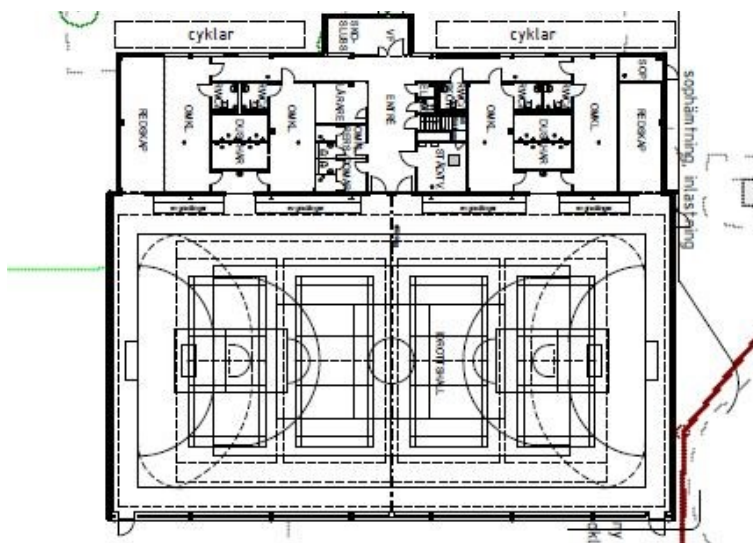
Hallens utformning

Den nya hallen utformas som en fullstor hallbyggnad med en servicedel längs den norra långsidan. Servicedelen innehåller bland annat omklädningsrum, toaletter, förråd samt entrétytor. Bilden nedan illustrerar hallens volymer. Dispositionen av rum och funktioner fastställs i nästa skede.

Duschutrymmen och toaletter ska vara av idrottsstandard med kakel och klinker som ytskikt. Entrén ska ha god tillgänglighet. Hallen ska vara energieffektiv och ha en bra hållbarhet i ytskikt och fasadmaterial.



Situationsplan.



Entréplan

Tillfart och parkering

Den planerade hallen är lätt att ta sig till med allmänna kommunikationsmedel, tack vare gångavstånd från Vällingbys tunnelbanestation. Det finns även bra cykel- och gångmöjligheter. Cykelparkering kommer att anordnas i anslutning till entrén.

Det är rimligt att anta att en ny idrottshall kommer att orsaka en viss ökning av biltrafiken till platsen, framför allt på kvällstid. I investeringskostnaden ingår att anordna parkeringsplatser i linje med trafikkontorets riktlinjer om 0,1 parkeringsplats per person, räknat på maximalt antal samtida motionsutövare.

I dagsläget finns en parkering med ca 16 platser i fastighetens nord-östra hörn. Denna parkeringsplats kommer delvis att ersättas vid bygget av den nya hallen.

Tidsplan

Styrelsemöte SISAB	2014-11-25
Inriktningsbeslut IDN och FSN	2014-12-16
Projektering	vår 2015
Genomförandebeslut	vår 2015
Planerad byggstart	sommar 2015
Planerad invigning	vår 2016

Organisation

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

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

Utbildningsförvaltningen ansvarar för kontakter med skolan. SISAB ansvarar för avstyckning av fastigheten. Exploateringskontoret begär sedan avstyckning av tomten hos stadsbyggnadskontorets lantmäterimyndighet.

Ekonomi

Fastighetskontorets kalkyl har stämts av mot kostnader och prognoser för de två byggnads- och utrustningsmässigt likvärdiga hallar som för närvarande är under byggnation på Sättra IP samt Blommensbergs IP. Därifrån finns även erfarenhetsvärden på markarbeten lika de som bedöms behövas vid Grimstaskolan. Kalkylen har sedan kompletterats med de punkter som är specifika för läget vid Grimstaskolan, där bland annat rivning av den befintliga idrottsbyggnaden ingår.

Investeringen beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 44,0 mnkr. Därutöver tillkommer kostnader för lös inredning i form av redskap och utrustning, som bedöms till cirka 0,9 mnkr. I investeringskostnaden ingår även nedskrivning till noll av bokfört restvärde för SISAB:s befintliga idrottsbyggnad på cirka 1,1 mnkr.

Hyseskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden uppgår enligt nuvarande självkostnadsprinciper till 2,6 mnkr, varav kapitalkostnaden utgör 2,2 mnkr och drift, underhåll och OH-kostnader uppgår till 0,4 mnkr. Kapitalkostnaden är beräknad med den nya internräntan på 2,0 %.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya idrottshallen. Kostnader för personal, underhåll, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 1,2 mnkr. På intäktsidan beräknas planhyran uppgå till cirka 1,3 mnkr per idrottshall.

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

Samråd

Samråd har skett mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen, samt trafikkontoret, utbildningsnämnden och SISAB.

Kommande avstyckning av fastighet, förändring av tomträttsavtal samt godkännande av rivning av idrottssal har godkänts av SISAB:s VD den 10e november 2014.

Miljökonsekvenser

Vid rivning av befintlig idrottsbyggnad kommer hantering och sortering att ske enligt gällande regler. Projektet genomförs enligt fastighetsnämndens och idrottsnämndens miljöprogram. Hallen kommer att byggas enligt det frivilliga miljöklassificeringssystemet Miljöklassad Byggnad.

Den nya hallen bedöms kunna skapa en ökad känsla av trygghet och trivsel i närområdet, genom att det kommer att finnas verksamhet inom skolområdet även på kvällstid. Under projektgenomförandet måste stor hänsyn tas till skolans befintliga verksamhet och befintliga passager till och från skolgården.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt så ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention. Barnperspektivet är omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen, röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Den nya idrottshallen tar större yta i anspråk än den befintliga idrottsbyggnaden. Samordning har därför skett med utbildningsförvaltningen för att säkerställa att kvarvarande skolgård uppfyller kraven på utrymme. Bedömningen är att den nya hallen uppväger en något minskad skolgård genom att den ger fler barn och ungdomar möjligheten att idrotta.

Risker

Den geotekniska undersökningen och/eller miljöinventeringen av befintlig idrottsbyggnad kan eventuellt visa på förhållanden som orsakar högre kostnad och förlängd tidsplan.

Under byggnation krävs tät samordning med skolan för att störningarna för verksamheten ska bli så små som möjligt.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen planerar att återkomma med förslag till genomförandebeslut våren 2015.

Slutrapportering ska ske till fastighetsnämnden och idrottsnämnden efter det att hallen har slutbesiktigats och tagits i bruk.