



Handläggare fastighetskontoret
Tommy Waldnert
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 27 530
tommy.waldnert@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 754
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-02-17
Idrottsnämnden
2015-02-17

Uppförande av skridsko- och bandyhall

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner enligt fastighetskontorets förslag i tjänsteutlåtandet att uppföra ny skridsko- och bandyhall på Tallkrogens bollplan till en investeringskostnad om 175 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta självkostnadsbaserat hyresavtal om 11,5 mnkr år 1.
3. Fastighetsnämnden överlämnar detta underlag för genomförandebeslut till kommunfullmäktige.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för byggnation av en skridsko- och bandyhall på Tallkrogens bollplan till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 175 mnkr.
2. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunfullmäktige, förvaltningen rätt att teckna erforderligt hyresavtal med fastighetskontoret för ny skridsko- och bandyhall på Tallkrogens bollplan om cirka 11,5 mnkr år 1.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Den 22 maj 2012 fattade idrottsnämnden ett utredningsbeslut om att uppföra en skridsko- och bandyhall i Stockholm. Då utnyttjandet av befintliga isbanor och ishallar idag är högt skulle en ny hall ha betydande effekt för stadens ungdomsbandy och skridskoåkning. Den nya hallen medför att breddidrotten för bandy och skridskor i hela Stockholmsregionen får bättre förutsättningar att växa, och fler barn och ungdomar skulle aktiveras i skridskosporter. I dagsläget finns ingen bandyhall i Stockholmsregionen.

En utredning kring möjlig placering av en träningshall för bandy och övriga skridskosporter har genomförts. Utredningen visar att Tallkrogens bollplan utgör den mest lämpliga placeringen. Förutsättningarna för att hallen ska kunna placeras på bollplanen är att tillfart och parkering ordnas på ett trafiksäkert sätt samt att stadens befintliga cykelpendlingsstråk, i anslutning till bollplanen flyttas för att samtidigt förbättras och få höjd. En lösning för detta, som också omfattar en parkeringsyta om cirka 50 bilplatser och cykelparkering, utreds fortfarande.

Byggstarten för hallen är planerad till efter sommaren 2015 och beräknas pågå till 2016 och stå klar inför årsskiftet 2016/2017.

Investeringskostnaden bedöms till cirka 175 mnkr. För fastighetsnämnden utgår självkostnadshyra till idrottsnämnden om cirka 11,5 mnkr. Utöver dessa kostnader har idrottsnämnden även kostnader för verksamhetens drift och underhåll av hallen. Dessa kostnader i form av personal, underhåll, energi och övriga kostnader inklusive kapitalkostnader för bland annat ismaskiner beräknas uppgå till cirka 7,0 mnkr. Intäkterna beräknas till 0,7 mnkr. Detta ger en total nettokostnad för idrottsnämnden om 17,8 mnkr per år.

Bakgrund

Den 22 maj 2012 fattade idrottsnämnden ett utredningsbeslut om att uppföra en skridsko- och bandyhall i Stockholm. Behovet av en skridsko- och bandyhall har uttryckts under flera år, både från Stockholms Bandyförbund och föreningslivet. Bandyförbundet uttryckte i en skrivelse till staden redan 2007 att behovet av en hall var stort. Då befintliga isbanor och ishallar inte är tillräckliga för det behov som finns skulle en ny hall ha betydande effekt för stadens ungdomsbandy, konståkning och skridskoåkning. Intres-

set för att utöva dessa idrotter är stort. Stockholms Bandyförbund redovisar ett ökat intresse inom distriktet för bandy. Enligt förbundet är cirka 1 000 ungdomar under 20 år engagerade i serie-spel. Därutöver har cirka 800 barn deltagit i de populära bandy-skolorna.

Idrottsförvaltningen har tidigare utrett vilken yta inom staden som är mest lämplig att placera hallen på. Utredningen visar att Tallkrogens bollplan utgör den bästa placeringen av träningshallen. Läget för träningshallen följer även inriktningen för visionen för Söderstaden.

Den 18 mars 2014 tog fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett inriktningsbeslut som gav fastighetskontoret i uppdrag att vidare projektera fram en programhandling tillsammans med idrottsförvaltningen. Den bedömda investeringsramen var 110 mnkr med en självkostnadshyra för idrottsförvaltningen om 8 mnkr per år. Vidare begärde idrottsförvaltningen tillskott för ökade driftkostnader om 6,5 mnkr och för självkostnadshyran.

Mål och syfte

Målet är att skapa Stockholms första träningshall för bandy och övrig skridskosport. Målet är också att bygga en träningshall som kan verka för flera mindre isidrotter.

Syftet är att skapa möjligheter för fler barn och ungdomar i Stockholmsområdet att ägna sig åt bandy, skridskoåkning och konståkning, liksom att tillgodose en regional lösning på behovet av en bandyhall under i första hand för- och eftersäsong. Syftet är också att förbättra möjligheten för breddidrotten inom hela Stockholms län att verka i en inomhushall. Idrottsförvaltningen arbetar tillsammans med Stockholms Bandyförbund och övriga skridskoföreningar från kranskommunerna för att de ska förlägga tränings-tider till hallen och därmed generera planhyresintäkter och kontorshyresintäkter. I första hand prioriteras stadens egna föreningar, skolor och allmänhet. En betydande effekt av den nya hallen är att det kommer att frigöra tider i ishallar som används av bandyverksamheten för såväl konståkning för barn som ishockeyn.

Hallen ska i första hand uppföras med en prestanda och storlek som klarar en tidigarelagd, och därmed längre, träningsäsong för bandy på elitnivå såväl som allmänhetens åkning, men ska även kunna erbjuda verksamhetsmöjligheter för övriga isidrotter såsom

skridsko och curling. Andra utrymmen som ska inrymmas är för-
råd, driftutrymmen, omklädningsrum och toaletter, service- och
kommunikationsytor samt föreningsutrymmen och kontorsut-
rymmen. Serviceutrymmen såsom plats för ismaskinsaggregat,
isskötselmaskiner inklusive teknikutrymme (el, värme, ventila-
tion och sophantering) behövs också.

Åtgärder och förutsättningar

Åtgärder som föreslås i genomförandebeslutet som avviker från
inriktningsbeslutet är:

- Nedgrävning av stommen krävs för att få till en bra trafik-
lösning med parkering. Även för att inte störa kulturarvet
Skogskyrkogården i allt för stor utsträckning med sin tak-
höjd.
- I programarbetet har en vattenledning påträffats som krä-
ver omläggning för att lösa till- och utfartsväg till hallen,
detta medför merkostnader för omläggningen.
- Verksamhetstiderna som beslutats kommer att vara mel-
lan augusti och maj. Det medför att en betongplatta kom-
mer att anläggas för ispisten istället för en grusbädd som
angavs i inriktningsärendet. Detta ger en merkostnad i in-
vestering men en lägre driftkostnad jämfört med åretrunt-
drift.
- Volymen har förändrats på grund av en utökad yta om
2 meter runt hallen för driftpersonal att röra sig runt hal-
len utan att beträda isen. Nya mått är 125x80 meter.
- Ytor i flera plan istället för ett för att lösa verksamhetsytor
såsom serviceutrymmen, kontor och caféområden på
ett tillgängligt sätt.
- För att klara 500 åskådarplatser behövs ytterligare
parkering tillskapas i hallens närområde. Frågan ska
utredas vidare i samarbete med exploateringskontoret.

Dessa punkter har avvägts till förmån för att skapa en bra anlägg-
ning som är tillgänglig och säker för personal och besökare.

Tallkrogens bollplan är belägen längs Nynäsvägen. Det geogra-
fiska läget medför många utmaningar, bland annat närheten till
Nynäsvägen men även till ett bostadsområde och världsarvet
Skogskyrkogården. När det gäller närheten till Nynäsvägen så är
utmaningen att få till en tillfarts- och utfartslösning som är håll-
bar för trafiksituationen. En idrottshall av planerade mått kommer
att alstra en del trafik. För att inte avsevärt belasta omkringlig-

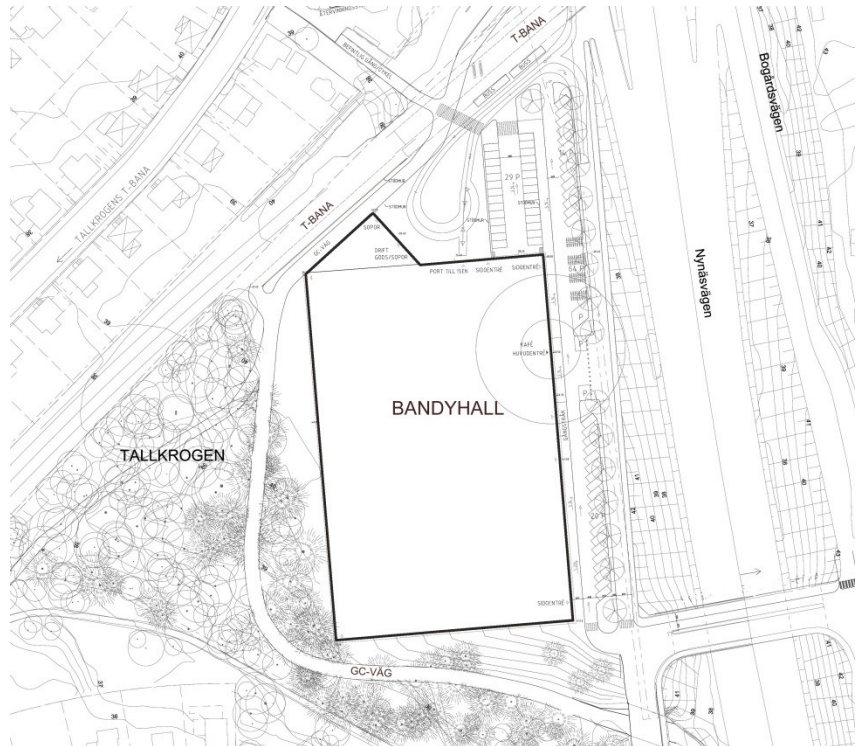
gande lokalgator så krävs en tillfarts- och utfartslösning som är hållbar för trafiksituationen. Detta är en utmaning med hänsyn till platsens förhållande till Nynäsvägen men det ger också goda förutsättningar för hallen att ta emot mycket trafik vid behov. För att minska behovet av att åka bil till hallen föreslås att en ny gångväg anläggs till Tallkrogens tunnelbanestation, samt att befintligt gång- och cykelstråk av regional betydelse, utpekat som pendlingsstråk i stadens cykelplan, får förbättrad standard i enlighet med cykelplanens mått. Med närheten till Skogskyrkogården är utmaningen att utföra en gestaltning som får en kontakt med Skogskyrkogården.

Detaljplanen medger att en idrottshall anläggs på den aktuella platsen. Enligt stadsbyggnadskontoret krävs ingen ändring av detaljplan eftersom marken är avsedd för idrottsändamål.

Tillfart och utfart

I projekteringen av tillfartsväg och utfart till och från hallen så är förslaget att anlägga en enkelriktad angöringsgata utmed hallens långsida, med till- och utfart från/mot en del av avfartsrampen från Nynäsvägen/Lingvägens början. Angöringsgatan utmed hallen anläggs som en parkgata med plats för hämtning och lämning till hallen och parkeringsplatser för bil och cykel. Det befintliga pendlingscykelstråkets nya utformning utreds fortfarande.

Driftfordon och leveranser samt sophämtning kommer att ske vid en separat ingång på norra sidan av byggnaden. I denna del av byggnaden kommer även driftfordon för skötsel av ispist att vara samt teknikutrymmen. Vid projektering av denna del av byggnaden har arbetsmiljökrav för personal tillgodosetts.



Utformning och gestaltning

Hallens placering på idrottsområdet är planerad att i huvudsak ligga på den grusplan som finns idag. Hallen kommer att bli en stor byggnad och för att få byggnaden att fungera i omgivande miljö kommer hallen att vara nedsänkt i marken i den södra delen. För att få en bra miljö för byggnadens alla sidor så kommer skogens funktion mot hallens västra sida att vara ett visuellt komplement som inte tar trädens funktion i anspråk för de närboende. Här kommer också hänsyn att behöva tas till det lokala gång- och cykelstråket, som ska ligga kvar i ungefärlig sträckning som idag, så att det inte upplevs som en otrygg baksida av hallen utan är ordentligt belyst och med god sikt. Hallens norra del som angränsar till tunnelbanans spår kommer att fungera som driftinfart samt för teknikutrymmen. Detta för att leda buller mot spåret men även i vinkel mot Nynäsleden.



Hallen planeras med en storlek på 125 x 80 meter, varav 112 x 70 meter ska utgöras av konstfryst ispist med en inre fri takhöjd om minst 12 meter, exklusive utrymmen för drift-, service och läktarplatser. Den halltyp som ska uppföras är en enklare, renodlad träningshall för bandy med möjligheter även för konståknningen och skridskosporten. Hallen planeras med en publikkapacitet på cirka 500 stående åskådarplatser. Hallens yttermått har förlängts med anledning av att det krävs en zon runt byggnaden för driftpersonal att röra sig runt bygganden utan att beträda isen.

Tidsplan

Efter genomförandebeslut kommer produktionen av hallen att påbörjas. Först med upphandling av entreprenörer följt av byggproduktion med start efter sommaren 2015. Hallen beräknas stå färdig inför årsskiftet 2016/2017.

Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms efter programarbete och förprojektering uppgå till cirka 175 mnkr. Det innebär ett kvadratmeterpris på 17 500 kronor. För idrottsnämnden utgår självkostnadshyra till fastighetsnämnden om cirka 11,5 mnkr inklusive kostnader för drift, underhåll och administrativa kostnader, 10 mnkr för räntor och avskrivningar och 1,5 mnkr för fastighetsdrift och underhåll. Beräkningen är gjord enligt komponentmetoden.

I programarbetet har en vattenledning påträffats som kräver omläggning för att lösa till- och utfartsväg till hallen, detta medför merkostnader för omläggningen.

Vidare har verksamhetstider beslutats och kommer att vara mellan augusti och maj. Det medför att en betongplatta kommer att

anläggas för ispisten istället för en grusbädd som angavs i inriktningsärendet. Detta ger en merkostnad i investeringen men en lägre driftkostnad jämfört med åretrunddrift.

Nedgrävning av stommen krävs för att få till en bra trafiklösning med parkering. Det krävs även för att inte störa kulturarvet Skogskyrkogården i alltför stor utsträckning med sin takhöjd.

Kostnaderna för verksamhetsytorna för omklädning, läktare och café har ökat eftersom de finns i flera plan. I inriktningsbeslut fanns endast omklädningsrum i ett plan. Att finnas i flera plan ger en bättre effektivitet för verksamheten. Eftersom ytorna finns i flera plan kommer även hiss att installeras.

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya skridsko- och bandyhallen. Kostnader för personal, underhåll, energi och övriga kostnader inklusive kapitalkostnader för bland annat ismaskiner beräknas i dagsläget uppgå till cirka 7,0 mnkr. Eftersom en sådan här skridsko- och bandyhall inte finns inom staden idag har uppgifter om kostnader hämtats från Relitahallen i Uppsala. På intäktsidan beräknas planhyran uppgå till cirka 0,5 mnkr med en beräknad men ännu ej beslutad taxa om 2 000 kronor per timme och hyran för kontors- och föreningsutrymmen uppgå till cirka 0,2 mnkr vilket ger en nettokostnad om cirka 6,3 mnkr.

Kostnader	mnkr
Personal	2,0
Energi	3,0
Fast. Drift	0,5
Underhåll	1,0
Övrigt	0,5
Summa kostnader	7,0
Intäkter	
Planhyror	0,5
Hyror	0,2
Summa intäkter	0,7
Nettokostnad	6,3

Det ligger en risk i att vissa intäkter som den nya hallen genererar enbart kommer att omfördelas från bland annat Gubbängens IP

och Zinkensdamms IP då underlaget för betalande bandylag i Stockholms stad är lågt. Till stor del är det mest lag som har nolltaxa som nyttjar nuvarande konstfrysta isbanor. Det finns även osäkerhet om bandyföreningar i kranskommunerna till Stockholms stad är villiga att lägga sina träningstider i hallen och detta kan komma att påverka utfallet av hyresintäkterna.

Kontorsutrymmena kommer att hyras ut till föreningar/förbund som bedriver verksamhet i idrottsanläggningen. Hyran kommer att utgå enligt självkostnadshyra med cirka 0,2 mnkr för cirka 150 kvm.

Samråd

Fastighetskontoret har haft samråd med stadsledningskontoret. Projektarbetet har skett i dialog med idrottsförvaltningen och kontoret har även planerat trafiklösning med trafikkontoret och planfrågor med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Miljökonsekvenser

Vid uppförandet av skridsko- och bandyhallen ska stadens miljömål att i första hand använda förnyelsebara energikällor eftersträvas. Iskylmaskinens överskottsvärme återvinns till byggnadens värmesystem. Geoenergi från grustakten utreds för att användas till att förhindra att markplattan fryser. Sommartid används i sådana fall geoenergin till att kyla ventilationsluften. En fjärrvärmeanslutning säkerställer anläggningens värmeeffektbehov. För en lägre miljöbelastning planeras installation av solceller.

Samtliga arbeten kommer att utföras i enlighet med stadens ”program för miljöanpassat byggande”. Eventuella markföroreningar ska saneras. Om förorening påträffas ska anmälan om miljöfarlig verksamhet (sanering) göra till Stockholms miljöförvaltning.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I stadens investeringsprojekt 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. Tillgängliga och säkra platser för uppställning av barnvagnar ska finnas vid byggnadens entré för besökare.

Hallen ger fler barn och ungdomar möjlighet att under en större del av året bedriva isidrott under organiserade former eller i samband med pröva på-verksamhet i regi av föreningar eller skolor. Invid hallen kommer ett stort antal cykelställ att iordningställas för alla dem som tar sig till hallen med cykel. Mellan Tallkrogens t-banestation och den planerade hallen är det 400 meter gångväg.

Risker

De risker som i nuläget har identifierats avser främst platsens markförhållanden, både vad gäller bollplanen och parkeringsplatserna och den nya tillfarten från Lingvägen. Eventuella markföröreningar i projektområdet är också en risk som skulle medföra ökade kostnader och förlängd projekttid.

Bilaga

Investeringskalkyl