

Handläggare

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

Till

Idrottsnämnden
2014-04-14
Fastighetsnämnden
2014-04-14

Kontaktperson fastighetskontoret
Robert Tjulin
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 27 034
robert.tjulin@stockholm.se

Långsiktig plan för nyinvesteringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar. Rapport

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del förslag till långsiktig investeringsplan – strategi för att möta stadens behov av nya idrottsanläggningar.
2. Idrottsnämnden godkänner för egen del förslag till långsiktig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar.
3. Idrottsnämnden överlämnar förslag till långsiktig investeringsplan – strategi för att möta stadens behov av nya idrottsanläggningar och förslag till långsiktig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar till kommunfullmäktige för antagande.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner inom sitt ansvarsområde den framtagna rapporten att ligga till grund för framtida planering av investeringar och underhåll av idrottsanläggningar.
2. Fastighetsnämnden överlämnar till kommunfullmäktige föreliggande rapport som underlag för stadens strategiska överväganden kring nyinvesteringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har gett idrottsnämnden i uppdrag att utarbeta en långsiktig plan för idrottsinvesteringar inom uppdraget att ansvara för inriktning och planering för stadens nytillskott av idrottsanläggningar.

Under 2014 har ett arbete pågått med inventering av behovet av såväl nyinvesteringar som reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar. Till detta ärende bifogas en långsiktig plan för nyinvesteringar med fördelning på idrottshallar och övriga anläggningar. Kostnaden för de första åtta åren till och med år 2022 har beräknats till 2,5 mdkr. För de nästkommande åtta åren till och med 2030 beräknas investeringskostnaden uppgå till ytterligare 1,3 mdkr. I redovisningen av nyinvesteringar ingår även en procentuell fördelning mellan pojkar och flickor enligt uppdrag i budgeten att nämndens resurser, investeringsmedel såväl som medel för verksamheten ska fördelas lika mellan könen.

Den långsiktiga planen för reinvesteringar, dvs. utbyte/förnyelse/återställande av befintliga anläggnings- och installationsdelar i de anläggningar som redan finns, har för den kommande 10-årsperioden till och med 2024, beräknats till 3,3 mdkr. I det beloppet ingår även kostnaden för planerat underhåll.

Vid bedömningen av behovet av nya idrottsanläggningar ska förvaltningarna utgå från de prioriterade grupperna i det idrottspolitiska programmet, prognostiserad befolkningsutveckling inom den prioriterade åldersgruppen 7-19 år, nuvarande utbud av idrottsanläggningar, idrottsrörelsens behov baserat på stadens fördelningsnycklar, socioekonomiska skillnader mellan stadsdelsnämndsområden och stockholmarnas önskemål om idrottsanläggningar.

De främsta behoven av nya idrottsanläggningar utgörs av fullstora idrottshallar och konstgräsfotbollsplaner. För att kunna tillfredsställa idrottsföreningarnas och skolornas önskemål samt att kunna erbjuda samma anläggningsutbud 2022 som idag behöver totalt 18 nya fullstora hallar byggas och 20 nya konstgräsplaner anläggas. Mellan 2022 och 2030 behöver ytterligare sju nya fullstora hallar uppföras och tolv nya konstgräsplaner anläggas.

Därutöver finns det stora reinvesteringsbehov för de befintliga idrottsanläggningarna, inte minst sim- och idrottshallarna. Som ett särskilt uppdrag riktat mot dessa, ska fastighetsnämnden och idrottsnämnden ta fram en långsiktig hållbar strategi för upprustning och utbyggnad av bassängbadanläggningarna. I uppdraget ingår att

utreda alternativa strategier som rivning, upprustning, nyproduktion, sammanslagning och/eller omlokalisering.

Till föreliggande ärende som redovisas i form av en rapport, bifogas en långsiktig investeringsplan som främst behandlar nyinvesteringar samt en långsiktig reinvesterings- och underhållsplan för stadens befintliga idrottsanläggningar.

Bakgrund

Kommunfullmäktige gav i juni 2011 idrottsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till långsiktig investeringsplan för stadens idrottsverksamhet, som en del i arbetet med det nya idrottspolitiska programmet. Planen ska även beskriva hur framtida investeringar ska prioriteras utifrån det nya idrottspolitiska programmet och möjligheten att få fler stockholmare i fysisk aktivitet. Planen ska också följa den samlade strategin för stadens investeringar.

I april 2014 redovisades en delrapport för det långsiktiga investeringsbehovet för stadens idrottsverksamhet i idrottsnämnden, som inkluderade en utredning från Sweco som behandlar tillgängligheten till idrottsanläggningar. Förvaltningen fick då förnyade uppdrag att på ett tydligare sätt arbeta in reinvesteringsbehovet, att på ett tydligare sätt arbeta in stadens planerade skolutbyggnad samt den planerade bostadsbebyggelsen och återkomma med en tydligare prioriteringsordning av nyinvesteringar.

Fastighetsnämnden har enligt uppdrag i budget, tagit fram en långsiktig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar i samarbete med idrottsnämnden. Förvaltningarna kommer under innevarande mandatperiod att satsa stora resurser för att möta det uppdämda behov som finns av såväl nya anläggningar som upprustning i befintliga. Både fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska enligt uppdrag i årets budget ta fram en långsiktig hållbar strategi för upprustning och utbyggnad av stadens bassängbadanläggningar, utreda alternativa strategier som rivning, upprustning, nyproduktion, sammanslagning och/eller omlokalisering. Det är också något som har beaktats i föreliggande rapport.

Att även det planerade underhållet tas med under rubriken reinvesteringar beror på att huvuddelen av underhållet från och med 2015 behandlas på samma sätt som investeringar med aktivering, räntebekräkning och avskrivning enligt plan vilket medför en hyrespåverkan i form av kapitalkostnad. Reinvesteringsbehovet redovisas fördelat per anläggningskategori.

Till grund för det redovisade åtgärdsbehovet av reinvesteringar ligger den omfattande inventering som de båda förvaltningarna gjort under 2014. Det omfattande reinvesteringsbehovet beror historiskt sett på att underhållsbudgeten varit otillräcklig under många år i kombination med en hög genomsnittlig ålder hos anläggningarna (drygt 40 år) samtidigt med ett högt nyttjande och därmed ett betydligt större slitage än motsvarande för kontor och bostäder.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens utvecklingsavdelning samt fastighetskontorets fastighetsavdelning.

Mål och syfte

Ett mål för idrottsnämnden är att enligt det idrottspolitiska programmet ur ett folkhälsoperspektiv få fler stockholmare fysiskt aktiva. I uppdraget ligger att utveckla verksamheten som bedrivs i idrottsanläggningarna. I fastighetsnämndens uppdrag ingår att äga och utveckla dessa byggnader. Båda nämnderna har i uppdrag att i samarbete upprätta en långsiktig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar. Som ett värdefullt stöd i detta utvecklingsarbete är budgeten för investeringar i idrottsanläggningar förstärkt med 1,0 mdkr för de närmaste fyra åren att användas för såväl nyinvesteringar som reinvesteringar i befintliga idrottsanläggningar.

Investeringar i nya idrottsanläggningar

Befolkningen i Stockholm växer med rekordfart, redan i början av 2020-talet prognostiseras att Stockholm är en miljonstad. Ett växande Stockholm innebär att det redan stora trycket på befintliga idrottsanläggningar kommer att öka kraftigt och efterfrågan på tider överstiger redan idag tillgången. Det behövs nya idrottsanläggningar i både förtätade gamla bostadsområden och i nya bostadsområden runt om i Stockholm. Förvaltningens utgångspunkt i detta arbete är Vision 2030 och de angivna tyngdpunkterna och stadsutvecklingsområdena i Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm. Även utbildningsförvaltningens planering för utbyggnad av nya skolor är en viktig utgångspunkt och samlokalisering av skolor och idrottshallar.

Idrottsförvaltningen tillsatte under 2012 en arbetsgrupp som fick i uppdrag att utreda vilka typer av investeringar som ger bäst effekt utifrån målsättningen att få fler stockholmare i fysisk aktivitet, och då särskilt de prioriterade målgrupperna i det idrottspolitiska pro-

grammet. Under våren 2013 fick ett utomstående konsultföretag (Sweco) i uppdrag att förfina och fördjupa arbetsgruppens arbete och redovisa hur behovet av investeringar ser ut i idrottsanläggningar i framtiden. I den fördjupade utredningen studerades speciellt tillgängligheten till idrottshallar, konstgräsplaner, simhallar, ishallar, friidrottsanläggningar och utomhusbad. Analyser gjordes av närheten och besöksstrycket på de olika anläggningstyperna för att få en uppfattning om vilka områden som har bättre eller sämre tillgång till idrottsanläggningar. Utifrån detta material har beräkningar och analyser kunnat göras för att se var behoven av nya anläggningar finns samt hur många nya anläggningar som behöver byggas fram till 2022 samt 2030 med prognostiserad befolkningsutveckling i de olika stadsdelsnämndsområdena.

Tabellen nedan redovisar stadens anläggningar till med utgången av 2014, exklusive de fem koncepthallarna, och behov av nya anläggningar, inklusive de fem koncepthallarna, fram till år 2022 respektive 2030 i förhållande till prognostiserad befolkningsökning för att kunna erbjuda samma tillgänglighet och utbud som idag och i jämförelse med nämndens flerårsprogram.

Anläggningstyp	Antal anläggningar 2014	Behov 2022 (*)	Behov 2022- 2030 *)	I budget- underlag 2015- 2022	Varav		
					Inner- staden	Söder- ort	Väster- ort
Konstgräsplaner	80	20	12	18	4	11	3
Idrottshallar (fullstora, 20x40 meter) **)	18***)	18*)	7	16	7	5	4
Idrottshallar (ej fullstora, minst 16x28meter)	31						
Simhallar	18	4	3	0	0	0	0
Ishallar	10	3	1	0	0	0	0
Friidrott	15	4	2	1	0	0	1

*) Behovet är beräknat efter befolkningsökning av barn och ungdom mellan 7-20 år mellan 2013-2022 respektive 2022-2030.

I nyckeltalen, för antal barn och ungdomar per idrottshall, är de fem koncepthallar som planerades stå klara under 2014 medräknade.

**) Idrottsnämnden har tidigare beslutat att vid nybyggnation av idrottshallar ska endast fullstora hallar byggas

***) I antalet befintliga anläggningar är de fem koncepthallarna som planerades stå klara 2014 inte medräknade.

Förvaltningarna anser att behovet av nya idrottsanläggningar ska utgå från de prioriterade grupperna i det idrottspolitiska programmet, prognostiserad befolkningsutveckling inom den prioriterade åldersgruppen 7-9 år, nuvarande utbud av idrottsanläggningar, idrottsrörelsens behov baserat på stadens fördelningsnycklar, socioekonomiska skillnader mellan stadsdelsnämndsområden och stockholmarnas önskemål om idrottsanläggningar.

De främsta behoven av nya idrottsanläggningar utgörs av fullstora idrottshallar och konstgräs fotbollsplaner.

Idrottsförvaltningen har gjort en preliminär kostnadsuppskattning av nyinvesteringsbehovet till 2022 samt 2030. Det totala behovet beräknas till cirka 2,5 miljarder kronor till 2022 och ytterligare 1,3 miljarder kronor till 2030. Se tabell nedan uppdelat per anläggningstyp.

Belopp i tkr

Anläggningstyp	Behov av antal anläggningar tom år 2022	Preliminär investeringsutgift per anläggningstyp tom år 2022	Behov av antal anläggningar tom år 2022-2030	Preliminär investeringsutgift per anläggningstyp mellan år 2022-2030	Procentuell fördelning av investering utgift mellan pojkar och flickor
Idrottshallar innerstan					
Dubbelhall	1	160 000	0	0	53/47
Enkelhall	5	400 000	2	160 000	53/47
Idrottshallar ytterstaden					
Koncepthall	7	315 000	3	135 000	53/47
Enkelhall	2	110 000	2	110 000	53/47
Koncepthall dubbel	1	60 000	0		53/47
Dubbelhall	0	0	0		53/47
Övriga anläggningar					
11-spelsplan	19	247 000	3	39 000	75/25
7-spelsplan	1	7 000	3	21 000	75/25
Ishall	3	210 000	1	70 000	85/15
Friidrottsanläggning	4	32 000	2	16 000	53/47
Simhall (utan idrottshall)	4	1 000 000	3	750 000	47/53
SUMMA INVESTERINGAR		2 542 000		1 301 000	

Reinvesteringar i idrottsanläggningar

Den långsiktiga underhållsplanen har föregåtts av en gemensam inventering, genomförd av idrottsförvaltningen och fastighetskontoret, av reinvesteringsbehovet för idrottsanläggningarna. Reinvesteringar minskar befintliga underhållsskulder men reducerar inte behovet av årliga underhållsinsatser. I tabellen nedan på sid 7 redovisas behovet av reinvesterings- och underhållsåtgärder fördelat på olika anläggningskategorier.

Den långsiktiga underhållsplanen innefattar de idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen gemensamt ansvarar för med avseende på det delade ansvaret för drift och underhåll

enligt gällande gränsdragningslista. Kostnaderna som redovisas nedan innefattar det långsiktiga behovet av planerat underhåll men innehåller inte kostnader för drift och skötsel, energi eller felavhjälpande underhåll.¹

På grund av otillräckliga budgetmedel för fastighetsunderhåll historiskt sett i kombination med ett åldrande anläggningsbestånd som slits hårt genom ett intensivt nyttjande, har en underhållsskuld successivt byggts upp. Effekten av det blir att kapitalförstöring uppstår. Man kan uttrycka det som att fastighetsägaren har lånat av det kapital tillgången är värd. När det sker för en del av eller hela idrottsanläggningarna sjunker inte bara värdet på fastigheten väsentligt, utan den tekniska tillgängligheten², eller möjliga utnyttjandegraden, minskar och risken för skada på person och egendom ökar.

För att återställa skicket och förhindra att fastigheterna återigen hamnar i samma situation krävs två delar, dels stora reinvesteringar i närtid, dels ett ökat planerat underhåll framöver för att undvika framtida underhållsskuld. Tabellen nedan redovisar en sammanställning i 1000-tals kronor för båda delarna.

Belopp i tkr

Anläggningstyp	Underhållsbehov fram till och med år 2024
Bassängbad	171 500
Sim- och idrottshallar	1 700 000
Hallar	335 500
Simhallar	528 500
IP*	295 000
Ridanläggningar	41 000
Konstgräsplaner	189 000
SUMMA INVESTERINGAR	3 260 500

**) Inklusive ishallar.*

Det samlade underhållsbehovet den kommande tioårsperioden för idrottsanläggningar bedöms alltså till cirka 330 miljoner kronor per år. Det planerade underhållet kan definieras som ett underhåll som i förväg är känt till sin art och omfattning. Man återställer med vissa tidsintervall (anläggningsdelarnas tekniska livslängd) det årliga sli-

¹ Felavhjälpande underhåll är åtgärdande av fel som är svåra att förebygga.

² Den tid tillgången går att använda för sitt avsedda ändamål.

taget genom olika underhållsåtgärder. Syftet är att återställa funktionen till vad den en gång var, det vill säga i regel till nyskick. Att åtgärda ett mångårigt och omfattande eftersatt underhåll låter sig heller inte göras under några få år. Fastighetskontorets bedömning är att tio år är en lämplig och rimlig åtgärdandetid.

I den beräknade kostnaden ingår såväl reinvesteringar som det underhåll som idag utförs som planerat underhåll av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Det beräknade årliga beloppet för perioden har också bedömts rimligt mot bakgrund av de personella resurser som kontoret förfogar över för projektledning, upphandling, byggkontroll med mera. De angivna beloppen ska inte ses som att de svarar mot i detalj redan planerade projekt utan mer som översiktliga kostnadsbedömningar.

Inför ett åtgärdande av så pass omfattande renoveringar och upprustningar av det befintliga anläggningsbeståndet, krävs utöver ekonomiska medel också en noggrann planering av interna resurser samt projekterings- och utföranderesurser. Dessutom måste hänsyn tas till verksamhet och de besökare som använder stadens anläggningar. Det ekonomiskt redovisade behovet är sådant som föreligger för att återställa de fastigheter och byggnadsdelar som har passerat sin tekniska livslängd. Kostnadsfördelningen över tiden är anpassad efter kontorets bedömda möjligheter att genomföra åtgärderna.

Behovsinventering och redovisning

Behoven är framtagna genom att analysera ålder, skick, utnyttjandegrad och med hänsyn till den verksamhet som bedrivs i fastigheterna. Informationen har hämtats från flera olika källor och har sammanställts i en excelfil. Informationskällorna är statusinventeringar gjorda av fastighetskontorets teknikförvaltning och idrottsförvaltningens tekniska personal såväl som anläggningspersonal, tidigare genomförda statusbesiktningar, utfall av genomförda projekt, kostnader framtagna i planerade och projekterade ännu inte genomförda projekt, utfall av tidigare års planerade underhåll och investeringar samt branschens nyckeltal.

I de redovisade beloppen ingår de anläggningar som ingår i dagens anläggningsbestånd. När nya anläggningar byggs ändras självklart siffrorna. Vidare finns inte kostnader för statushöjande åtgärder i fastigheterna med. De beräknade behoven är redovisade med förutsättning att den nuvarande standarden behålls. Det innebär till exempel att en idrottsansläggning med dålig tillgänglighet motsva-

rande Västertorp sim- och idrottshall fortfarande skulle vara mindre lämplig för personer med rörelsehinder.

Sammanfattningsvis finns ett stort behov av olika punktinsatser i ett antal fastigheter där stora delar tjänat ut sin tekniska livslängd. Tydliga exempel är flera sim- och idrottshallar som är byggda under miljonprogrammets tid under 60- och 70-talet. Dessa är nu mellan 40- 60 år gamla. I sammanhanget kan nämnas att det som ett vedertaget begrepp brukar anges att en simhall åldras minst två gånger så snabbt som andra, torra byggnader.

Förvaltningarna anser att en fortsatt reinvestering och upprustning av befintliga idrottsanläggningar är det mest angelägna i dagsläget. Därmed kan det befintliga anläggningsbeståndet hållas intakt och man undviker att äldre anläggningar förfaller. För att tillmötesgå dagens efterfrågan på en idrottsanläggnings innehåll och funktion, är många av anläggningarna i ett stort behov av upprustning och modernisering. Det gäller både för byggnader och för verksamhetsytor. I förekommande fall kan det även bli aktuellt att undersöka alternativa strategier som rivning, upprustning, nyproduktion, sammanslagning och/eller omlokalisering, till exempel enligt ett uppdrag som kommunfullmäktige gett förvaltningarna i budget 2015.

I samband med om- och tillbyggnad av befintliga anläggningar ska även utredas om möjlighet finns att erbjuda nya eller utökade aktivitetsytor. Som exempelvis kan nämnas tillbyggnaden med ytterligare en 25-metersbassäng samt undervisningsbassäng i samband med upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall.

Avvägning mellan nybyggnad och upprustning

Förvaltningarna anser att den bifogade (*bilaga 1*) långsiktiga investeringsplanen – strategi för att möta stadens behov av nya idrottsanläggningar samt den långsiktiga planen för reinvesteringar och underhåll av idrottsanläggningar (*bilaga 2*), ska kunna användas som ett planeringsunderlag inför nämndernas kommande arbete med verksamhetsprogram och flerårsprogram.

De främsta behoven av nya idrottsanläggningar utgörs av fullstora idrottshallar och konstgräsfotbollsplaner. Behoven ökar med stadens växande befolkning. För att kunna tillfredsställa idrottsförningarnas och skolornas behov och önskemål samt att kunna erbjuda samma anläggningsutbud 2022 som idag per capita, behöver totalt 18 nya fullstora hallar byggas och 20 nya konstgräsplaner anläggas. Mellan 2022 och 2030 behöver ytterligare sju nya

fullstora hallar uppföras och 12 nya konstgräs fotbollsplaner anläggs. Därutöver finns ett stort reinvesteringsbehov av de befintliga idrottsanläggningarna och då främst sim- och idrottshallarna. Som ett exempel på detta kan nämnas tillgänglighetsförbättrande åtgärder samt energieffektiviserande åtgärder.

Förvaltningarna avser att i kommande flerårsprogram, med den årliga planeringsramen om 250 mnkr, så långt det är möjligt prioritera erforderliga reinvesteringar och nybyggnationer. I budget 2015 anges också att en prioritering av nya anläggningar ska göras utifrån avvägningar om behov av reinvesteringar i det befintliga anläggningsbeståndet.

Nämnderna kan utöver den årliga planeringsramen, som för närvarande uppgår till 250 mnkr, i förekommande fall redovisa ett större investeringsbehov för särskilda större investeringsinsatser, som till exempel större ombyggnationer av sim- och idrottshallar. Exempel på det är renoveringen av Västertorps sim- och idrottshall.

Förvaltningarna redovisar, i samband med ettårsprogram och flerårsprogram avseende investeringar, även driftkostnadskonsekvenserna per projekt. En investering i en ny idrottsanläggning medför ökade driftkostnader under anläggningens hela livslängd. Livslängden varierar med typ av anläggning, standard och utrustning. Även upprustning och modernisering av befintliga anläggningar medför ökade driftkostnader för idrottsnämnden, bland annat ökade hyreskostnader, under den tid som investeringen beräknas förlänga anläggningens livslängd.

Förvaltningarnas förslag

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret föreslår att idrottsnämnden och fastighetsnämnden godkänner den redovisade långsiktiga planen för nyinvesteringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar, vars syfte är att ligga till grund förvaltningarnas investerings- och underhållsplanering.

Bilagor

1. Långsiktig investeringsplan – strategi för att möta stadens långsiktiga behov av nya idrottsanläggningar
2. Långsiktig underhålls- och reinvesteringsplan för stadens idrottsanläggningar