



Handläggare fastighetskontoret
Royne Julin
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 927
royne.julin@stockholm.se

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

Till
Fastighetsnämnden
2015-06-17

Idrottsnämnden
2015-06-17

Fullstor idrottshall i Hjorthagen. Reviderat inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

- 1 Fastighetsnämnden fastställer ändringar gentemot tidigare fattat inriktningsbeslut.
- 2 Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till byggnation av en ny fullstor idrottshall i Hjorthagen till en beräknad investeringskostnad om cirka 115 mnkr.
- 3 Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta nya självkostnadsbaserade hyresavtal om totalt cirka 7,9 mnkr år 1 baserat på investeringskostnaden.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

- 1 Idrottsnämnden fastställer ändringar gentemot tidigare fattat inriktningsbeslut.
- 2 Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för byggnation av en ny fullstor idrottshall i Hjorthagen, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om cirka 115 mnkr. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att av fastighetskontoret beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet.
- 3 Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 7,9 mnkr år 1.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen
Box 8312
104 20 Stockholm
stockholm.se/fastighetskontoret

Idrottsförvaltningen
Utvecklingsavdelningen
Box 8313
104 20 Stockholm
stockholm.se

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen tagit fram handlingar i syfte att uppföra en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter i Hjorthagen.

Förvaltningarna föreslår att hallen placeras i suterräng utmed Gasverksvägen och i anslutning till Hjorthagens idrottsplats. Denna lösning medför att idrottshallen kan placeras intill den nya skola som planeras i området och att ett samnyttjande därmed är möjligt. Kompletterande geundersökningar har visat på en hög grundvattennivå på platsen vilket innebär allvarliga risker och ytterligare höjda kostnaderna för grundläggningen.

Förvaltningarna föreslår att lyfta hallen en våning och grundlägga i suterräng utan källarvåning för att undvika dessa risker. Totala produktionskostnaden minskas på så sätt vilket medför att det är möjligt att inom rambudget återgå till ursprungligt programförslag genom att åter projektera för lokaler för exempelvis bågskytte och fäktning.

De kostnadskalkyler som är genomförda med programmet som grund ger en bedömd investeringskostnad på cirka 115 mnkr, som i detta tidiga skede har en felmarginal på ± 20 procent. Investeringskostnaden inkluderar hittills utfört utrednings-/programarbete. I kommande genomförandebeslut baseras kostnadskalkylen på en mer detaljerad handling, det vill säga systemhandling, där felmarginalen normalt ligger på ± 10 procent enligt de gränsdragningsprinciper som tidigare tagits fram för investeringar i idrottsanläggningar.

Den preliminära tidsplanen visar att idrottshallen kan vara färdigställd strax innan skolan står klar, vilket bedöms bli under kvartal 3 2019.

Hyressamråd har skett med stadsledningskontoret inför anmälan till kommunstyrelsens ekonomiutskott då en sådan anmälan ska vara godkänd innan nämndbeslut. Ett investeringssamråd har också skett med stadsledningskontoret då den totala investeringskostnaden överstiger 50 mnkr. I genomförandeskedet fortsätter samrådet inför nämndbehandlingen.

Den självkostnadshyra som tillkommer som en följd av investeringen beräknas till 7,9 mnkr varav 7,2 mnkr är kapitalkostnader.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har den 17 december 2014 godkänt med förbehåll (se under rubriken *Ekonomi* på sidan 7) en anmälan om inriktningsbeslut för Hjorthagshallen.

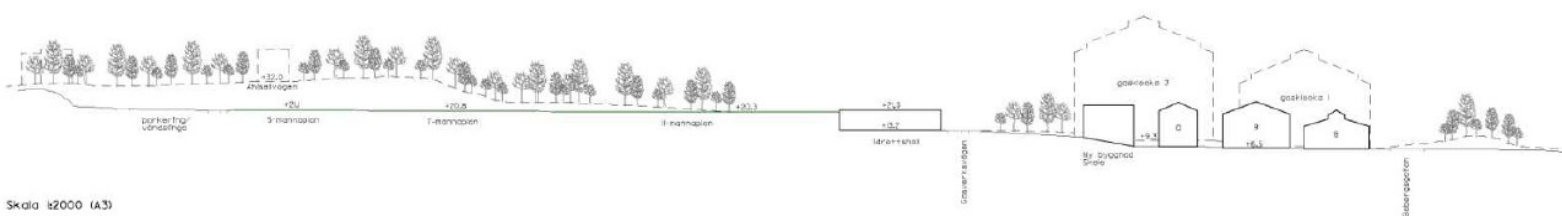
Bakgrund

Inom Stockholms stad råder stor brist på fullstora idrottshallar, i synnerhet i innerstaden. I norra innerstaden med knappt 200 000 invånare finns för närvarande endast en fullstor idrottshall, Engelbrekts hallen, som invigdes hösten 2013. En fullstor idrottshall är en idrottshall med godkända spelmått om 20x40 meter för bland annat handboll och innebandy. Förutom verksamhetsytan ska hallen innehålla ytor för bågskytte och fäktning samt omklädningsrum för aktiva och funktionärer, personalutrymmen, driftförråd, teknikutrymmen med mera.

Norra Djurgårdsstaden är i gällande översiktsplan angiven som ett av stadens utvecklingsområden. I Norra Djurgårdsstaden planeras en ny stadsdel med cirka 12 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser. I den första utbyggnadsetappen, Hjorthagsområdet, pågår för närvarande planering och byggnation av bostäder, arbetsplatser och kommunal service med mera. När Hjorthagsområdet är fullt utbyggt beräknas cirka 6 000 lägenheter blandat med lokaler för kontor, butiker, kultur och service ha tillkommit.

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 7 mars 2013 beslut om en startpromemoria för planläggning av del av Norra Djurgårdsstaden som innefattar Hjorthagens idrottsplats, omläggning av del av Gasverksvägen, förslag till ny fullstor idrottshall, ny skola med mera. Efter genomförda studier om lämplig placering redovisar stadsbyggnadskontoret i sin startpromemoria om idrottshallen att de topografiska förhållandena på platsen gör att endast ett läge norr om idrottsplatsen bedöms som möjligt och lämpligt. Hallen föreslogs få en placering i nedsänkt läge så att taket på hallen skulle ligga i ungefär samma höjd som befintliga bollplaner på Hjorthagens idrottsplats. En placering av idrottshallen på denna plats med direkt närhet till den framtida skolan gör det också möjligt att samutnyttja hallen för skolidrott under skoltid. Därmed planeras inte för någon gymnastiksal i området. Den nya skolan planeras för cirka 760 elever.

Stadsbyggnadsnämndens intentioner om att idrottshallens tak ska ligga i nivå med fotbollsplanerna på Hjorthagens idrottsplats in-



nebär att hallen delvis skulle bli placerad under jord. Stadsbyggnadskontorets plansamråd avslutades den 1 juli 2014. Detaljplanen har varit ute för granskning under tiden 18 februari-18 mars 2015 och beräknas bli behandlad i stadsbyggnadsnämnden i juni 2015.

Idrottsnämnden fattade den 21 maj 2013 ett utredningsbeslut om byggnation av en fullstor idrottshall i Hjorthagen. I beslutet fick idrottsförvaltningen i uppdrag att lämna en uppdragsbeställning till fastighetskontoret. Kontoret beställde därefter tillsammans med berörda nämnder och bolag en detaljplan av stadsbyggnadskontoret samt tog fram nödvändigt underlag inför upprättande av ett gemensamt förslag till inriktningsbeslut.

Den 13 juni 2013 tog exploateringsnämnden beslut om markanvisning för idrottshall inom fastigheten Hjorthagen 1:3 och 1:5 enligt exploateringskontorets förslag, och gav kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med fastighetskontoret.

Den 27 augusti 2013 togs ett utredningsbeslut i fastighetsnämnden om en idrottshall till en utredningskostnad om totalt 3 mnkr, inklusive utredningar om bland annat garage under idrottshallen. Genomförda utredningar har visat att dessa objekt inte är lämpliga att uppföra i anslutning till idrottshallen.

Under 2014 togs en förvaltningsgemensam programhandling fram för utformning av hallen och dess placering, styrt av detaljplan, med en våning i suterräng samt källarvåning som resulterade i ett inriktningsförslag som togs i fastighetsnämnden och idrottsnämnden den 17 februari 2015, med en investeringskostnad om 115 mnkr.

Efter att inriktningsbeslut tagits visade den geotekniska undersökning som gjorts, att grundvattennivån i området ligger på +13,5 meter. Färdig gatunivå (Gasverksvägen) kommer att hamna på +14,5 meter. Idrottshallen golv kommer enligt planförslaget att hamna på cirka +10.0 meter. Detta innebär att hela konstruktionen vill flyta upp till ytan. Det beräknade upptrycket har för den föreslagna nedgrävda konstruktionen beräknats till cirka 2 800 ton. För att hindra detta måste konstruktionen förankras med förankringsstag i fast berg. De delar av byggnadskonstruktionen som ligger under grundvattennivå kommer också att utsättas för ett vattentryck under byggnadens hela livslängd.

Fastighetskontoret ser därför betydande risker förenat med stora kostnader i att låta den föreslagna idrottshallen vara nedgrävt. Motivet till att gräva ner hallen och placera den mot Hjorthagsberget i ett suterränkläge har varit arkitektoniska och för att behålla siktlinjerna i det dalstråk i vilket fotbollsplanerna ligger. Detta har också framförts i ett remissvar på detaljplaneförslaget över det aktuella området.

Fastighetskontoret har i syfte att värdera de påtalade riskerna, gjort en riskanalys enligt stadens projektmodell för stora projekt, SSIP. Sammanlagt 17 risker har identifierats i den risklista som tagits fram som underlag för analysen. Trots vidtagna åtgärder kvarstår de flesta av de identifierade riskerna kring idrottshallen om den grävs ner. Kontoret har också gjort en försiktig ekonomisk bedömning av kostnaden. I det underlag för inriktningsbeslut som i februari 2015 redovisades för fastighetsnämnden och idrottsnämnden, beräknades projektets kostnader uppgå till cirka 115 mnkr. Det höga grundvattenståndet var då okänt och föranleder ytterligare kostnader för hantera grundläggningen och beräknas till 15 mnkr vilket då skulle betyda en total produktionskostnad om 130 mnkr. Av den kostnaden räknar kontoret mycket översiktligt med att cirka 25 mnkr kan avser kostnader för förankring, förstärkning och övriga åtgärder som är kopplade till att hallen är nergrävd. Bedömning idag utifrån det material som finns tillgängligt är att en hall i markplanet med hänsyn tagen till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skulle kunna utföras för cirka 100 mnkr. Den skulle då också vara befriad från de risker och därmed kostnader, som en nergrävning innebär.

Fastighetskontoret är inte som blivande ägare och förvaltare beredd att ta på sig de risker som är förknippade med en nedgrävning av idrottshallen. Det handlar om ett risktagande under en kommande förvaltningsperiod på många år utifrån de förutsättningar som kommit fram under pågående projektering.

I det förslag som förordas i detta tjänsteärende lyfts därför idrottshallen en våning i förhållande till tidigare inriktningsbeslut. Dock möter en sådan lösning inte stadsbyggnadskontorets ambitioner i dess nya detaljplan om att skapa fri sikt från idrottsplatsen/dalgången mot gasklockorna. Idrottshallen och idrottsplatsen kommer att lyftas ur pågående detaljplanearbete Gasverket västra med mera för att inte sinka tidsplanen för övriga verksamheter, bland annat skolbyggnaden. Fastighetskontoret gör dock bedömningen att detta inte kommer att få någon påverkan på tidsplanen

för byggandet av idrottshallen. Någon yta för spontanidrott på hallens tak möjliggörs inte i detta förslag.

Föreliggande förslag innebär att verksamhetslokaler för annat än bollsport, exempelvis fäktning, bågskytte och dans kan åstadkommas till samma totalkostnad som tidigare förslag. De tillkommande lokalerna utgör ca 440 m², vilket resulterar i en kostnad på 15 mnkr.

Fastighetskontoret kommer att ansvara för att ta fram de handlingar som behövs samt uppföra byggnaden. Kontoret kommer även att ansvara för den utvändiga driften och förvaltningen av den färdiga byggnaden. Idrottsförvaltningen kommer att ansvara för den invändiga driften och förvaltningen.

Under 2012 genomförde idrottsnämnden en omfattande upprustning och modernisering av Hjorthagens idrottsplats, som bland annat innefattade anläggande av tre konstgräs fotbollsplaner, upprustning av befintlig omklädningsbyggnad samt uppförande av ny personalbyggnad. Förvaltningen bedömer att Hjorthagens idrottsplats står väl rustad när det gäller uteidrott för att kunna ta emot de nya invånarna i Hjorthagsområdet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets och idrottsförvaltningens respektive utvecklingsavdelningar. Samråd har skett med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret inför anmälan till ekonomiutskott den 3 december 2014.

Mål och syfte

Att det i staden råder brist på fullstora idrottshallar är känt sedan tidigare. Målet och syftet med projektet är således att tillgodose det stora behov av en ny idrottshall som finns i detta område, inte minst på grund av den tillväxt som Hjorthagsområdet nu står inför.

Målet är att uppföra en fullstor idrottshall i direkt anslutning till Hjorthagens idrottsplats och den nya skola som planeras i Hjorthagsområdet. Syftet med att placera en idrottshall i närheten av den nya skolan, som under skoltid kommer att kunna förse eleverna med idrottslokaler, är att det då inte krävs en separat gymnastiksal inom skoltomten. Under kvällar och helger kommer föreningslivet att kunna använda den nya idrottshallen.

Åtgärder

Innehållet i den nya idrottshallen blir en fullstor spelplan med spelmått 20x40 meter, omklädningsrum för aktiva och funktionärer, personalutrymmen, driftförråd, teknikutrymmen med mera. Spelplanen kommer att vara delbar på mitten genom en ridåvägg.

Förutom en fullstor spelplan innehåller idrottshallen ytterligare verksamhetsytor för exempelvis fäktning, bågskytte och dans med tillhörande omklädningsrum och förråd.

Hallen ska uppföras enligt de miljökrav som staden ställer på nya byggnader i Norra Djurgårdsstaden och klassificeras enligt Miljöbyggnad guld. Hallen kommer därutöver att planeras som passivhus.

Tidsplan

Preliminär tidsplan:

- Antagande av detaljplan KF kvartal 3, 2015
- Genomförandebeslut kvartal 3, 2015
- Prognos laga kraft detaljplan kvartal 3, 2016
- Byggstart idrottshall kvartal 2, 2017
- Idrottshall färdigställd innan skolan byggs färdig, det vill säga kvartal 3, 2019
- Skolan tas i bruk kvartal 3, 2019

Organisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen ska delta aktivt i processen för att precisera krav och behov. Representanter från övriga förvaltningar, främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, ska medverka vid behov.

Ekonomi

Kostnadskalkylen för det förslag som förordas i detta tjänsteärende uppgår till 115 mnkr och visar på relativt höga kostnader för idrottshallen. Detta beror framför allt på hallens placering, styrt av detaljplanen, med en våning i suterräng samt Norra Djurgårdstadens program för miljö, arkitektur, grönytefaktor och energiförbrukning.

Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av fastighetsnämndens kostnader för drift, underhåll, avskrivning

och ränta. I driftkostnader ingår även försäkringskostnader och gemensam administration/OH som uppgår till cirka 0,3 mnkr. I det underhåll som ingår i hyreskostnaden ingår fastighetsnämndens kostnader för felavhjälpande och planerat yttre underhåll av byggnad, vilket uppgår till cirka 0,4 mnkr. Hyreskostnaden för en 12-måndersperiod år 1 uppgår till 7,9 mnkr, varav cirka 7,2 mnkr utgör kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt 2 procent internränta.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har den 17 december 2014 godkänt med förbehåll en anmälan om inriktningsbeslut för Hjorthagshallen. Idrottsnämnden uppmanades att i samarbete med fastighetsnämnden reducera kostnaderna i projektet. I utlåntagandet står det exempelvis att kostnaderna sannolikt kan reduceras väsentligt om hallen kan tillåtas att ligga mer ovan jord. Förvaltningarna har sedan ärendet presenterades för ekonomiutskottet minskat investeringskostnaden med cirka 20 mnkr genom att minska lokalytorna.

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, media och övriga kostnader beräknas uppgå till 2,7 mnkr år 1. Intäkter av planhyror beräknas uppgå till cirka 1,3 mnkr vilket ger en nettokostnad om cirka 1,4 mnkr. En övervägande andel av intäkterna kommer från friskolor och utbildningsnämnden, totalt sett för idrottshallar står endast utbildningsförvaltningens kommunala skolor för cirka 60 procent av intäkterna för planhyror. Hur mycket idrottsnämndens intäkter för planhyror kommer att öka beror således på vilket ökat behov av idrottshallar som finns hos befintliga och nya skolor i området.

Samråd

Detta projekt hanteras i enlighet med stadens regler för projekt överstigande 50 mnkr. Investeringsråd och hyressråd har skett med stadsledningskontoret den 3 december 2014.

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 den miljöplan som staden tagit fram för hela projektet Norra Djurgårdsstaden. Hallen kommer att uppföras som ett passivhus.

Konsekvenser för barn

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

Risker

En grundundersökning är genomförd som visar att sprängning i mindre omfattning för en suterrängplacering krävs och liggande kalkyl baseras på denna. Dock finns en viss osäkerhet gällande mängder. Markföroreningar förekommer i det ytligaste jordlagret i mindre omfattning, det är dock osäkert vilken mängd schaktmassor som måste omhändertas. I nuläget är detta osäkra faktorer som kan leda till ökade mark- och grundläggningskostnader.

Fastighetskontoret bedömer att det under genomförandetiden är ont om etableringsytor. Detta kan få kostnadshöjande effekter, då entreprenören under hela tiden måste planera för ständiga transporter av byggmateriel till hallen.

Djurgårdens IF Fotboll har avtal med idrottsförvaltningen om att årligen få sätta upp ett tält under tiden 1 november till 31 mars. För att säkerställa att tältet kan monteras kommer tekniska lösningar att anpassas i projektering och produktion.

Intäkterna baseras bland annat på att idrottshallen samutnyttjas med skolan. Om skolan blir försenad kommer detta att påverka idrottshallens intäkter under de första åren.

Det är även risk för att tidsplanen förskjuts om detaljplanen överklagas eller ändras.

Plan för uppföljning

En lägesrapport kan lämpligen redovisas när byggnationen av den nya hallen kommit en bra bit på väg, till exempel hösten 2018. Slutrapport sker enligt stadens modell för stora projekt efter drifttagning i augusti september 2019.

Förvaltningarnas förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkänner förslaget till inriktningsbeslut för uppförande av en ny idrottshall i Hjorthagen med en fullstor spelplan om 20x40 meter och med tillkommande verksamhetsytor om 440 kvm till en investeringsutgift om cirka 115 mnkr. Finansieringen sker inom avsatt ram i fastighetsnämndens gällande flerårsprogram avseende idrottsinvesteringar. För att fortsätta arbeta med detta ärende behöver förvaltningarna beslut om att fastställa ändringar gentemot tidigare fattat inriktningsbeslut.
