Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Handläggare
Karin Westling
08-508 269 22
karin.westling@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-12-15

Uppförande av en enkel idrottshall på Sätra idrottsplats

Slutrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner redovisad slutrapport över genomfört uppförande av en ny enkel idrottshall på Sätra idrottsplats.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen uppfört en ny fullstor idrottshall på Sätra IP. Av de fem planerade hallar, som skulle byggas enligt samma koncept, så är Sätrahallen den första som färdigställts.

Inriktnings- och genomförandebeslut för projektet togs i april 2014. Bygget startade i juni 2014 och den nya hallen godkändes i slutbesiktning i juni 2015.

Budget för projektet var 25 mnkr. Vid avslut är totalkostnaden cirka 38,2 mnkr. Ökningen beror till största delen på ökade kostnader för sanering och grundläggning i form av pålning.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Panoramabild av idrottshall och tennisbana

Bakgrund

Det råder brist på idrottshallar i Stockholm, vilket uppmärksammades bland annat genom den rapport kallad ”Tillgänglighet till idrottsanläggningar” som SWECO tog fram på uppdrag av idrottsförvaltningen.

För att förbättra situationen fanns i budget för 2014 avsatt 100 mnkr för uppförande av fem enkla fullstora idrottshallar. Idrottsförvaltningen hade tagit fram program för dessa och förslag till var de ska ligga.

Fastighetskontoret fick i december 2013 i uppdrag av idrottsförvaltningen att projektera och bygga dessa fem hallar, varav en var hallen på Sätra IP.

För att klara de snäva tids- och kostnadsramarna tog fastighetskontoret i samarbete med ramavtalad totalentreprenör och idrottsförvaltningen fram generella typritningar och program för en så kallad koncepthall. Därmed gjordes besparingar både i projektering och i byggkostnad, i jämförelse med om man hade projekterat och handlat upp varje hall separat. Koncepthallen är oberoende av vilken plats den byggs på, och innehåller därmed inga mark- eller grundläggningsåtgärder.

I april 2014 togs kombinerade inriktnings- och genomförandebeslut på fyra av hallarna i fastighetsnämnden och idrottsnämnden. Hallarna fick i och med besluten en budget på 25 mnkr per hall. I detta läge hade markförutsättningarna på de tilltänkta byggplatserna inte hunnit undersökts.

Mål och syfte

Projektets effektmål var att öka möjligheten för barn och ungdomar i Stockholm att utöva idrott. Den nya hallen, som är tillgänglig för bokning via idrottsförvaltningens bokningssystem, har ökat antalet tillgängliga halltider i Stockholm, och effektmålet har därför uppnåtts.

Projektets kvalitetsmål var att bygga en ny fullstor idrottshall med höga krav på funktion och på rationell drift och underhåll. Den nya hallen har en verksamhetsyta på 24 x 43 meter och en fri takhöjd på 7 meter, vilket är vad man kallar fullstor. Hallen går dessutom att dela upp i två separata halvor. I de anslutande utrymmena finns förråd, fyra omklädningsrum, ett omklädningsrum för domare, allmänhetens toaletter, pentry samt driftkontor och driftutrymmen. Hallen har möjlighet till värmeåtervinning från den närliggande ishallen, och den uppfyller kraven på miljö- och energiprestanda som ställs enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå Guld.



Panoramabild på verksamhetsytan i hallen



Panoramabild på korridorer i hallen

På den kortsida som vetter mot idrottsplatsen har ett konstverk av konstnären Jenny Granlund monterats. En tennisbana och en yta för utebordtennis har återskapats. Fastighetskontoret bedömer att kvalitetsmålen uppnåtts.

Tids- och kostnadsmål behandlas under rubriker Tidplan och Ekonomi nedan.



Hallens kortsida sedd från idrottsplatsen, med Jenny Granlunds konstverk

Tidplan

I beslutet angavs att hallen skulle stå klar under år 2014. Med en bedömd produktionstid på åtta månader från färdig platta så var detta en utmanande tidplan.

I praktiken stod hallen klar i februari 2015, men den blev på grund av problem med kontrollutrustningen inte driftklar förrän i juni 2015. Trots att hallens produktionstid exklusive markarbeten slutade på cirka 8 månader, så kan tidsmålet inte anses ha uppnåtts fullt ut.

Ekonomi

Projektets slutliga kostnad är cirka 38,2 mnkr. Budget i det kombinerade inriktnings- och genomförandebeslutet var 25 mnkr. På grund av den snäva tidsramen så var inte projekteringen klar när beslutet togs. När budgeten lades var man därför inte medveten om att den anvisade platsen på Sätra IP krävde både sanering av mark och utökade grundläggningsåtgärder i form av pålning. Skillnaden mellan slutlig kostnad och beslutssumma är cirka 13,2 mnkr, och av detta är cirka 10,3 mnkr direkt hänförbara till sanering och grundläggning.

Projektets kostnadsmål kan inte anses ha uppnåtts. Det kan dock ändå noteras att om en plats utan behov av sanering och grundläggning hade anvisats, så hade idrottshallen byggts till ett

kvadratmeterpris av cirka 15 500 kr/m2, vilket är en mycket låg kostnad.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsförvaltningen

Hyran för den nya idrottshallen på Sätra IP är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och beräknas till 2,8 mnkr per år.

I och med den nya hallen får idrottsförvaltningen även ökade kostnader för personal, underhåll, energi och övriga kostnader som beräknas uppgå till cirka 1,2 mnkr per år. På intäktssidan beräknas planhyran uppgå till cirka 1,3 mnkr per år, som ett genomsnitt.

Idrottsförvaltningen har även köpt in lös inredning till hallen för 0,9 mnkr.

Miljökonsekvenser

Projektet har genomförts med Stockholms Stads miljömål i beaktande. Hallen har sedumtak, led-belysning och använder till viss del återvunnen värme från den bredvidliggande ishallen. Under projektet har byggvarubedömningen använts för att undvika skadliga material. Hallen uppfyller dessutom de krav på miljö- och energiprestanda som ställs enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå Guld.

Risker

I det kombinerade inriktnings- och genomförandebeslutet nämndes den snäva kostnadsramen som en risk, i och med att den inte innebar något utrymme för oförutsedda kostnader.

Vid avslutat projekt kan det konstateras att vikten av att tidigt i projekteringen undersöka markens beskaffenhet knappast kan underskattas. Denna faktor var den enskilt största orsaken till att projektets budget och tidplan inte kunde innehållas.

Det kan även konstateras att anpassningar till platsspecifika behov med avseende på drift och underhåll tenderar att bli nödvändiga.

Slut