



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
2016-04-12

Idrottsnämnden
2016-04-12

Fullstor idrottshall i Hjorthagen.

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av en fullstor idrottshall i Hjorthagen till en investeringskostnad om 115 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna hyresavtal med idrottsförvaltningen till följd av investeringen.
2. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner genomförandet av byggnation av en fullstor idrottshall i Hjorthagen till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 115 mnkr och medger idrottsförvaltningen rätt att, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, teckna ett tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 7,6 mnkr år 1 till följd av investeringen.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna ett andrahandshyresavtal med utbildningsförvaltningen om cirka 3,9 mnkr år 1, enligt redovisat förslag.

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

Idrottsförvaltningen
Utvecklingsavdelningen
Box 8313
104 20 Stockholm
stockholm.se

Åsa Öttenius
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. Hallen innehåller även biutor, läktare, omklädningsrum samt lokaler för fäktning.

Förvaltningarna föreslår att hallen placeras i suterrängläge utmed Gasverksvägen och i anslutning till Hjorthagens idrottsplats. Denna lösning medför att idrottshallen kan placeras intill den nya skola som planeras i området, vilket därmed möjliggör ett samnyttjande. I och med att idrottshallen samplaneras med utbildningsförvaltningen och för att säkerställa den planerade skolans tillgång till idrottshallen kommer principen om fastställda planhyror att frångås. Idrottshallen kommer att förhyras av utbildningsförvaltningen vardagar mellan klockan 08:00-16:00 genom ett andrahandshyresavtal med idrottsförvaltningen.

På grund av höga grundvattennivåer har fastighetsnämnden tidigare fattat beslut att hallen ska byggas i markläge och inte i nedsänkt läge som ursprungligt förslag. Ett nedsänkt läge hade förutom höga produktionskostnader även inneburit stora risker och kostnader i förvaltningsskedet. Att bygga i markläge är billigare vilket gör att lokaler för fäktning ryms inom rambudget.

De kostnadskalkyler som är framtagna baseras nu på en mer detaljerad handling och investeringskostnaden bedöms till cirka 115 mnkr, vilket är samma nivå som i det reviderade inriktningsbeslutet som togs den 17 juni 2015.

Om anbud överskrider fastighetskontorets budget för projektet så avser fastighetskontoret att förhandla inkomna anbud. Fastighetskontoret gör bedömningen att den enda möjliga kostnadsminskningen i projektet är att dra ner på verksamhetslokalerna, som fäktningen, och dessa kan då komma att minskas eller tas bort. En lättnad i miljökraven som är gällande för byggnation i Norra Djurgårdstaden skulle dock kunna minska produktionskostnaden. Detta bör också ses över i det fall budgeten överskrids.

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

Den självkostnadshyra som tillkommer som följd av investeringen beräknas till 7,6 mnkr varav 7,0 mnkr är kapitalkostnader.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har den 17 december 2014 godkänt med förbehåll en anmälan om inriktningsbeslut för Hjorthagshallen.

Bakgrund

Inom Stockholms stad råder stor brist på fullstora idrottshallar i synnerhet i innerstaden det vill säga idrottshallar med godkända spelmått om 20x40 meter för bland annat handboll och innebandy. I norra innerstaden med nästan 200 000 invånare finns för närvarande endast en fullstor idrottshall; Engelbrekts hallen som invigdes hösten 2013.

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 och ny skola med mera. Efter genomförda studier om lämplig placering redovisade stadsbyggnadskontoret i sin startpromemoria att de topografiska förhållandena på platsen gör att endast ett läge norr om idrottsplatsen bedöms som möjligt och lämpligt. Hallen föreslogs då få en placering i nedsänkt läge så att taket på hallen skulle ligga i nivå med befintliga bollplaner på Hjorthagens idrottsplats. En placering av idrottshallen på denna plats med direkt närhet till den framtida skolan gör det möjligt att samutnyttja hallen för skolidrott under skoltid. Därmed planeras inte för någon gymnastiksal i området. Den nya skolan planeras för cirka 900 elever.

I och med att idrottshallen samplaneras med utbildningsförvaltningen och för att säkerställa den planerade skolans tillgång till idrottshallen kommer principen om fastställda planhyror att frångås. Idrottshallen kommer att förhyras av utbildningsförvaltningen vardagar mellan klockan 08:00-16:00 genom ett andrahandshyresavtal med idrottsförvaltningen.

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 respektive idrottsnämnden den 17 februari 2015, med en investeringskostnad om 115 mnkr.

Efter att inriktningsbeslut tagits visade en geoteknisk undersökning på en hög grundvattennivå i området. Den höga grundvattennivån föranleder ytterligare kostnader för att hantera grundläggningen och beräknas till 15 mnkr, vilket då skulle betyda en total produktionskostnad om 130 mnkr. Av kostnaden räknade kontoret mycket översiktligt med att cirka 25 mnkr avser kostnader för förankring, förstärkning och övriga åtgärder som är kopplade till att hallen är nergrävd. Bedömningen utifrån det material som finns tillgängligt är att en hall i markplanet med hänsyn tagen till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skulle kunna uppföras för cirka 100 mnkr.

Med en hall i upphöjt läge gavs det möjlighet att åter inrymma verksamhetsytor för annat än bollsport, exempelvis fäktning, bågskytte och dans i samma totalkostnad som tidigare inriktningsbeslut om en investeringskostnad om 115 mnkr. De tillkommande lokalerna utgör ca 440 m², vilket resulterar i en kostnad på 15 mnkr. Ytorna för fäktning fanns med i utredningsbeslutet men fick prioriteras bort i samband med

inriktningsbeslut på grund av för höga kostnader för hela projektet. Behovet av fåktningsytor är stort i området. Idag hyr Djurgårdens IF:s fåktförening in en lokal av SL i anslutning till Ropstens tunnelbanestation som föreningen har vuxit ur och som inte är anpassad efter dagens behov.

Fastighetskontoret aviserade för betydande risker i förvaltnings-skedet förenat med stora kostnader i att låta den föreslagna idrottshallen vara nedgrävd. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden beslutade därför i ett reviderat inriktningsbeslut den 17 juni respektive 16 juni 2015 att bygga hallen i upphöjt läge. Dock minskar en sådan lösning stadsbyggnadskontorets ambitioner i dess nya detaljplan om att skapa helt ostörd kontakt mellan idrottsplatsen/dalgången och gasverksområdet. Idrotts-hallen har lyfts ur pågående detaljplan Gasverket västra och arbete pågår med en ny detaljplan för idrottshallen. Förutsatt att den utbrutna detaljplanen för Hjorthagshallen kan färdigställas under sommaren 2016 så påverkas inte tidsplanen för byggandet av idrottshallen. Någon yta för spontanidrott på hallens tak möjliggörs inte i detta förslag.

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

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har framfört behov av garageplatser inom området och planerar nu att anlägga parkeringsgarage i Gasverksområdets före detta naftalager som är beläget i ett bergrum strax öster om hallen.

Projektet är angeläget utifrån idrottsnämndens långsiktiga investeringsplan och inga konflikter föreligger med stadens investeringsstrategi. Projektet har framför allt bäring på kommunfullmäktiges mål om att Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla och idrottsnämndens mål om att stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden. Projektet går också i linje med samplaneringen av skolor och idrottsfastigheter.

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 samt den 4 februari 2016 inför genomförandebeslut.

Mål och syfte

Att det i staden råder brist på fullstora idrottshallar är känt sedan tidigare. 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, en fäktsal och ett idrottsplatsförråd 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 nyttja 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.



Idrottshallens entré mot Gasverksvägen och angöringsgården.

Förutom en fullstor spelplan innehåller idrottshallen även verksamhetsytor för fäktning, med tillhörande omklädningsrum och förråd. Idrottshallen rymmer även ett idrottsplatsförråd som ska tillgodose behovet av förråd för driften av Hjorthagens IP. Det förråd som finns i dag rivs för att ge plats för den planerade idrottshallen.

Projektet utformas enligt fastighetsnämndens mål om att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och minskad energiförbrukning. Hallen ska också uppföras enligt de miljökrav, till exempel lokal energiproduktion i form av solceller samt grönt tak, som staden ställer på nya byggnader i Norra Djurgårdstaden. Hallen klassificeras enligt Miljöbyggnad guld och projekteras med inriktning mot passivhus för att även uppnå ställda krav gällande energiförbrukning och utsläpp.

Tidplan

Preliminär tidplan:

- Arbete med ny detaljplan påbörjat kvartal 3, 2015
- Genomförandebeslut kvartal 1, 2016
- Antagande av ny detaljplan i KF kvartal 3, 2016
- Byggstart idrottshall kvartal 2, 2017
- Prognos laga kraft ny egen detaljplan kvartal 3, 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 har aktivt deltagit i processen för att precisera krav och behov och följer upp dessa under genomförandet. Representanter från övriga förvaltningar, främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, medverkar 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. Hallens projekterade energiförbrukning innebär nära en halvering av energiförbrukningen jämfört med gällande nybyggnadsregler. Investeringskostnaden för dessa åtgärder bedöms medföra en kostnadsökning om cirka 10 %.

Om anbud överskrider fastighetskontorets budget för projektet så avser fastighetskontoret att förhandla inkomna anbud. Fastighetskontoret gör bedömningen att den enda möjliga kostnadsminskningen i projektet är att dra ner på verksamhetslokalerna, som fäktningen, och dessa kan då komma att minskas eller tas bort. En lättnad i miljökraven som är gällande för byggnation i Norra Djurgårdsstaden skulle dock kunna minska produktionskostnaden. Detta bör också ses över i det fall budgeten överskrids.

Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av fastighetsnämndens kostnader för drift, underhåll och kapitalkostnader. Driftkostnaden består av försäkringskostnader och gemensam administration/OH. I underhållet ingår fastighetsnämndens kostnader för felavhjälpande och planerat yttre underhåll av byggnaden. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt 2 procent internränta. Hyran minskar jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet beroende på förändrade drift och underhållskostnader samt att lokalarean minskar från 2 745 kvm till 2 621 kvm.

| Självkostnadshyra (mnkr) | År 1 |
|--------------------------|------------|
| Drift | 0,2 |
| Underhåll | 0,4 |
| Kapitalkostnad | 7,0 |
| Summa: | 7,6 |

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 1,7 mnkr år 1.

I och med samplanering av idrottshallen tillsammans med utbildningsförvaltningen kommer ett separat andrahandshyresavtal att tecknas mellan idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen som motsvarar del av kapitalkostnaderna till följd av investeringen och del av idrottsnämndens

egna drift- och underhållskostnader för lokalen. Kapitalkostnader och kostnader för drift och skötsel av idrottshallen fördelas utifrån den tid respektive förvaltning använder hallen. Utbildningsförvaltningens tid utgörs av vardagar klockan 08.00-16.00 och idrottsförvaltningens av övrig tid kvällar och helger.

Andrahandshyran som utbildningsförvaltningen ska betala till idrottsförvaltningen beräknas uppgå till cirka 3,9 mnkr år 1. Intäkterna för planhyror beräknas bli marginell i och med att skolan förfogar över idrottshallen under skoltid och på kvällarna kommer hallen först och främst att användas till verksamhet med nolltaxa.

Samråd

Detta projekt hanteras i enlighet med stadens regler för projekt överstigande 50 mnkr. Investeringsområdet och hyressamrådet har skett med stadsledningskontoret den 3 december 2014 samt den 4 februari 2016 inför genomförandebeslut.

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 med inriktning passivhus. Projektet genomför föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder för naturmiljö och spridningskorridor och bedöms då på sikt medföra små positiva konsekvenser. Lokalt omhändertagande av dagvatten, i form av grönt tak och sedimentavskiljning, leder till en ökad rening av dagvattnet och bedöms ge positiva konsekvenser, i och med att det bidrar till att föroreningsbelastningen på Lilla Värtan minskar. Hallen ligger med god närhet till kollektivtrafik i form av t-banestation Hjorthagen samt planerad bussförbindelse men den nya hallen kan antas skapa en ökad biltrafikmängd i området.

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.

En barnkonsekvensanalys ska tas fram för projektet för att belysa barns behov i anläggningen. De barn som kommer att nyttja anläggningen är barn som kommer att gå på den intilliggande skolan samt företrädevis barn i närområdet som är medlemmar i en idrottsförening. Idrottshallen innehåller sex omklädningsrum vilket kommer att underlätta för skolan att lägga scheman där yngre barn inte behöver byta om med äldre barn då en lektion tar slut och en annan startar. Enskild toalett med dusch finns för separat omklädnad för de som vill byta om mer privat.

Verksamheten i idrottshallar har potential att nå ut till de prioriterade målgrupperna. En god tillgång till idrottshallar möjliggör dels för fler att ägna sig åt traditionellt organiserad idrott, dels att staden kan erbjuda idrott i alternativa organisationsformer. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt 53 procent pojkar och 47 procent flickor. Förvaltningen bedömer att det kommer att vara ungefär samma fördelning i Hjorthagshallen. Bland medlemmarna i Stockholms stads fäktsföreningar är cirka 30 procent flickor i åldersgruppen 7-20 år.

Risker

På grund av rådande marknadssituation inom byggsektorn i Stockholm finns risk att det kan vara svårt att få in anbud på entreprenaden eller att anbuden överskrider projektets budget.

Det finns även en risk att tidsplanen förskjuts om hallens egna nya detaljplan överklagas eller ändras. Överklagandet på huvuddetaljplanen avisades av Länsstyrelsen, vilket borde vara prejudicerande för hallens detaljplan.

En grundundersökning är genomförd som visar att sprängning i mindre omfattning för en suterrängplacering krävs. En bergschaktsberäkning är utförd och liggande kalkyl baseras på denna. Dock finns en viss osäkerhet gällande mängder. Markföroreningar förekommer i det yttligaste jordlagret i mindre omfattning,

det är dock osäkert vilken mängd schaktmassor som måste omhändertas. Exploateringskontoret ansvarar för förorenade massor över gränsvärden samt omhändertagandet av dessa.

Fastighetskontoret bedömer att det under genomförandetiden är ont om etableringsytor. Ett bygglogistikcenter finns för transporter till byggplatsen, vilket dock innebär en ökad kostnad för projektet.

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.

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 2019.

Slut

Bilaga

1. Investeringskalkyl Hjorthagshallen- staden