

Utlåtande 2016:97 RI+III (Dnr 122-682/2016)

Fullstor idrottshall i Hjorthagen

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra en fullstor idrottshall i Hjorthagen till en investeringsutgift om 115 mnkr.
2. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
3. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Idrottsnämnden medges rätt att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden om 7,6 mnkr år ett till följd av investeringen.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden hemställer i ett gemensamt ärende att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra en fullstor idrottshall i Hjorthagen till en investeringsutgift om 115 mnkr, samt att hemställa till kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av projektet. I ärendet

överlämnas samtidigt till kommunstyrelsens ekonomiutskott att medge en hyra för idrottsnämnden om 7,6 mnkr år ett.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och idrottsnämnden och har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att investeringen ligger i linje med nämndernas investeringsstrategi och att det är positivt att nämnderna planerar hallen så att den kan samutnyttjas med skolan som ska byggas i anslutning.

Våra synpunkter

Det är mycket glädjande att projektet med en ny fullstor hall i Hjorthagen nu går vidare i nästa fas. Fullstora hallar är idrottshallar med godkända spelmått om 20x40 meter för bland annat handboll och innebandy. Utifrån den rådande anläggningsbrist i staden, där behovet inte minst av nya hallar är särskilt stort, är en ny fullstor hall av betydelse för stadens idrottsrörelse. I synnerhet i innerstaden råder stor brist på fullstora hallar. I norra innerstaden med nästan 200 000 invånare finns för närvarande endast en fullstor idrottshall, Engelbrektshallen, som invigdes hösten 2013.

Färdigställandet av Hjorthagshallen är ett led i kommunfullmäktiges mål om att Stockholm ska ha ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla samt idrottsnämndens mål om att stockholmarnas behov av idrott och motion ska tillgodoses i den växande staden. Projektet ligger även i linje med kommunfullmäktiges nyligen antagna investeringsplan.

Ur ekonomisk synvinkel är det bra att hallen nu byggs i markläge istället för i ett nedsänkt läge vilket är en del i att kostnaderna kan hållas inom ram. Den relativt höga kostnaden för projektet beror framför allt på hallens placering med en våning i suterräng samt Norra Djurgårdstadens program för miljö, arkitektur, grönytefaktor.

Projektet ser i dagsläget ut att hålla den aktuella tidsplanen vilket är glädjande då den nya fullstora hallen är angelägen för stadens idrottsliv.

Projektet är också ett gott exempel på hur idrottsanläggningar genom god samverkan kan samutnyttjas. Idrottshallen kommer kunna nyttjas av skolelever från den intilliggande skolan och medlemmar i idrottsföreningar samt de prioriterade grupperna ungdomar 13-20 år, särskilt flickor, och personer med funktionsnedsättning som pekats ut i stadens idrottspolitiska program.

Placeringen möjliggör för skolan att utnyttja hallen på dagtid, medan idrottsrörelsen kan utnyttja den på kvällstid. På så sätt används stadens medel på ett effektivt sätt för att få ut så mycket som möjligt för varje skattekrona, samtidigt som fler får tillgång till en jämlik idrott.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är positivt att ärendet om en ny fullstor idrottshall i Hjorthagen rullar på. Investeringen är angelägen för att tillgodose behovet av idrottsytor såväl i norra innerstaden som i den nybyggda stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Det är prioriterat att idrottsytor finns med i planeringen av nya stadsdelar samt att i den mån det är möjligt samlokalisera dem med skolans behov, vilket på ett bra sätt har gjorts i det aktuella ärendet. Vi ser även positivt på att ytor för mindre idrotter såsom fäktning och dans nu ser ut att bli verklighet, detta eftersom vi vet att anläggningsbehovet är stort även för dessa idrotter.

Däremot är vi fortsatt kritiska till den höga investeringskostnaden, en kritik som med all tydlighet delas av stadsledningskontoret. Det är vår absoluta uppfattning att det går att få ned kostnaderna ytterligare genom att bygga enklare hallkonstruktioner i enlighet med det ärende som gick i idrotts- och fastighetsnämnden i mars 2013.

Föredragande borgarråd konstaterar att anläggningen ska hålla högsta miljöklass och att det genererar ökade investeringskostnader. Vi delar bedömningen att idrottshallen ska hålla hög miljöstandard, givet att Norra Djurgårdsstaden är en miljöstadsdel, men menar att det inte per definition behöver innebära högre investeringskostnader. Dubbelhallen som nyligen byggdes på Stora Mossens IP fick miljöklassningen guld, den högsta miljöklassningen, trots att investeringskostnaden endast uppgick till 44 miljoner kronor. Därmed borde det vara möjligt att hålla investeringskostnaderna nere och samtidigt bygga miljövänligt genom att arbeta målmedvetet och planera smart. Genom att hålla investeringskostnaderna nere kan vi både värna skattebetalarnas pengar och samtidigt bygga fler hallar för pengarna, något som stockholmarna starkt efterfrågar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra en fullstor idrottshall i Hjorthagen till en investeringsutgift om 115 mnkr.
2. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
3. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Idrottsnämnden medges rätt att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden om 7,6 mnkr år ett till följd av investeringen.

Stockholm den 1 juni 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Emilia Bjuggren

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Jonas Naddebo (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände i december 2014 en anmälan om inriktningsbeslut för Hjorthagshallen. Hallen skulle ha ett tak för spontanidrott och samnyttjas med utbildningsnämnden, i syfte att bereda plats för idrott dagtid för en ny grundskola som planeras i området. Investeringsutgiften uppgick till 134 mnkr med bedömd tillkommande hyra om 9,3 mnkr. Idrottsnämnden uppmanades att i samarbete med fastighetsnämnden reducera utgiften i projektet. Nämnderna minskade då investeringsutgiften inför inriktningsbeslutet, främst genom att minska lokalytorna.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden beslutade i ett gemensamt inriktningsbeslut i februari 2015 om att ta fram underlag för idrottshall inom fastigheten Hjorthagen 1:3 och 1:5. Investeringsutgiften bedömdes till 115 mnkr med en beräknad hyra för idrottsnämnden om cirka 7,9 mnkr år ett.

I kompletterande geotekniska undersökningar efter inriktningsbeslutet visade sig grundvattennivån vara högre än vad som tidigare förutsetts, vilket innebar tillkommande risker och höjda kostnaderna för grundläggningen. I juni 2015 beslutade fastighetsnämnden och idrottsnämnden i ett reviderat inriktningsbeslut att lyfta hallen en våning och grundlägga i suterräng utan källarvåning för att undvika dessa risker och att hålla budget. I och med detta förändrades också taket och kunde inte längre användas för spontanidrott. I april 2016 beslutade fastighetsnämnden och idrottsnämnden om att godkänna genomförandet av en fullstor idrottshall i Hjorthagen till en investeringsutgift om cirka 115 mnkr och att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra upprustningen samt att hemställa till kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av projektet. I ärendet hemställs samtidigt till kommunstyrelsens ekonomiutskott att medge en hyra för idrottsnämnden om 7,6 mnkr år ett.

Idrottshallen samplaneras med utbildningsnämnden. I planeringen ingår att idrottshallen kommer nyttjas av utbildningsnämnden under dagtid på vardagar, vilket ska regleras genom avtal mellan idrottsnämnden och utbildningsnämnden. Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift, personal och övriga kostnader som beräknas uppgå till cirka 1,7 mnkr per år. Den årliga kostnaden för utbildningsnämnden till idrottnämnden bedöms till cirka 3,9 mnkr. Övriga intäkter för idrottnämnden bedöms vara marginella.

Projektet syftar till att uppföra en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter i Hjorthagen. I utgiften ingår förutom lokaler för bollsport även biytor, läktare, omklädningsrum samt tillkommande lokaler för fäktning, bågskytte och dans. De tillkommande lokalerna utgör cirka 440 kvadratmeter och ingår i projektet med en utgift om 15 mnkr. Idrottshallen projekteras i enlighet med stadens krav på nya byggnader i Norra Djurgårdsstaden samt ska klara uppnå Miljöbyggnad guld.

I förslaget placeras idrottshallen i suterrängläge utmed Gasverksvägen och i anslutning till Hjorthagens idrottsplats. Lösningen medför att idrottshallen placeras intill den nya skola som planeras i området, vilket möjliggör samnyttjande med utbildningsnämnden.

Om anbud överskrider budget för projektet avser fastighetsnämnden att förhandla inkomna anbud. Fastighetsnämnden gör bedömningen att de enda möjliga kostnadsminskningarna i projektet är att dra ner på verksamhetslokalerna eller att lätta på miljökraven i projektet.

Den preliminära tidplanen visar att idrottshallen kommer att vara färdigställd innan skolan byggs färdig till kvartal tre år 2019.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 april 2016 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av en fullstor idrotthall 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.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten m.fl. (MP) och Mehdi Oguzsoy (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättarna Hamid Ershad Sarabi (C) och Lisa Fuglesang (KD) instämmer i särskilt uttalande från vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M).

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 april 2016 följande.

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 kommunstyrelsen, 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 andrahands hyresavtal med utbildningsförvaltningen om cirka 3,9 mnkr år 1, enligt redovisat förslag.

Särskilt uttalande gjordes av Bo Sundin m.fl. (M), Daniele Fava (L), Mikael Valier (KD) och Mathias Mellgren (C), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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; Engelbrektshallen 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

fäktningsytor är stort i området. Idag hyr Djurgårdens IF:s fäktförening 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 förvaltningsskedet 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. Idrottshallen 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 Djurgårdsstaden. 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 Djurgårdstadsens 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 Djurgårdstaden 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. Investeringssamråd och hyressamråd 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 fäktföreningar 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 ytligaste 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 byggsplatsen, 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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Investeringen i en fullstor idrotthall i Hjorthagen prioriteras högt av fastighets- och idrottsnämnden. I linje med nämndernas prioriteringar har projektet inrymts inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsbudget. Stadsledningskontoret anser att det är positivt att nämnderna planerar hallen så att den kan samutnyttjas med skolan som ska byggas i anslutning. Utbildningsnämnden behöver därmed inte egna idrottslokaler i skolprojektet.

Investeringsutgiften för en fullstor idrotthall i Hjorthagen beräknades i inriktningsbeslutet uppgå till 115 mnkr, vilket stadsledningskontoret anser är högt. I kompletterande geotekniska undersökningar efter inriktningsbeslutet visade sig grundvattennivån vara högre än vad som tidigare förutsetts, vilket har inneburit tillkommande risker och besparingsåtgärder. Stadsledningskontoret har uppfattat att nämnden arbetar med att förbättra sin projektstyrning, men anser det är beaktansvärda avvikelser som upptäcktes i de kompletterande undersökningarna efter projektets ursprungliga inriktningsbeslut.

Stadsledningskontoret anser att det är viktigt att stadens investeringsmedel används på bästa sätt i enlighet med stadens investeringsstrategi. Stadsledningskontoret anser därför att det är tveksamt att inrymma tillkommande lokaler för fäktning, bågskytte och dans på en plats med höga byggkostnader, men förutsätter att idrottsnämnden har gjort erforderliga analyser om behov och efterfrågan.

Stadsledningskontoret förutsätter att den investeringskalkyl som nu ingår i underlaget för genomförandebeslut innehåller tillräckliga marginaler för att hantera kvarstående risker. Stadsledningskontoret förutsätter vidare att nämnden försäkras sig om att den har ett aktivt arbetssätt för att säkerställa att projektet inte överskrider budget och att inga ytterligare utgiftsökningar uppstår i genomförandefasen.

Idrottsnämndens eventuella behov av utökad driftsbudget får behandlas i kommande budgetarbete med hänsyn tagen till nämndens totala kostnads- och intäktsutveckling.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastighetsnämnden medges rätt genomföra en fullstor idrotthall i Hjorthagen till en investeringsutgift om 115 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av föreslagna investeringar i en fullstor idrotthall i Hjorthagen föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen för egen del beslutar att idrottsnämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en hyra om 7,6 mnkr år ett. Idrottshallen beräknas klar till kvartal tre år 2019 och hyran beräknas därmed få helårseffekt år 2020.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten m.fl. (MP) och Mehdi Oguzsoy (V) enligt följande.

Fastighetsnämnden har länge haft problem med att projekt på grund av höga entreprenadkostnader och andra kostnadsökningar överskrider budget. Vi ser det därför som positivt att fastighetskontoret ser allvarligt på situationen och kommer att ta krafttag för att hålla projektet inom angiven budget. Norra Djurgårdsstaten är stadens flaggskepp när det gäller klimatsmart nybyggnation. Därför ser vi det som viktigt att försöka lösa budgetproblemen på andra sätt än att minska ambitionerna för miljökraven.

Särskilt uttalande gjordes av Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M) enligt följande.

Det är positivt att ärenden om en ny fullstor idrottshall i Hjorthagen rullar på. Investeringen är angelägen för att tillgodose behovet av idrottsytor i norra innerstaden såväl som i den nybyggda stadsdelen Norra Djurgårdsstaten. Det är prioriterat att idrottsytor finns med i planeringen av nya stadsdelar samt att man i den mån det är möjligt samlokaliserar det med skolans behov, vilket man på ett bra sätt gjort i det aktuella ärendet. Vi ser även positivt på att ytor för mindre idrotter så som fäktning och dans nu ser ut att bli verklighet, detta då vi vet att anläggningsbehovet är stort även för dessa idrotter.

Däremot är vi fortsatt skeptiska till den höga investeringskostnaden. Det är vår absoluta uppfattning att det går att få ner kostnaderna ytterligare genom att bygga enklare hallkonstruktioner i enlighet med det ärende som gick i drotts- och fastighetsnämnden i mars 2013. Genom att hålla investeringskostnaderna nere kan både vi värna skattebetalarnas pengar och samtidigt bygga fler hallar för pengarna. Något som stockholmarna starkt efterfrågar.

Idrottsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Bo Sundin m.fl. (M), Daniele Fava (L), Mikael Valier (KD) och Mathias Mellgren (C) enligt följande.

Det är positivt att ärenden om en ny fullstor idrottshall i Hjorthagen rullar på. Investeringen är angelägen för att tillgodose behovet av idrottsytor i norra innerstaden

såväl som i den nybyggda stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Det är prioriterat att idrottsytor finns med i planeringen av nya stadsdelar samt att man i den mån det är möjligt samlokaliserar det med skolans behov, vilket man på ett bra sätt gjort i det aktuella ärendet.

Vi ser även positivt på att ytor för mindre idrotter så som fäktning och dans nu ser ut att bli verklighet, detta då vi vet att anläggningsbehovet är stort även för dessa idrotter.

Däremot är vi fortsatt skeptiska till den höga investeringskostnaden. Det är vår absoluta uppfattning att det går att få ner kostnaderna ytterligare genom att bygga enklare hallkonstruktioner i enlighet med det ärende som gick i drotts- och fastighetsnämnden i mars 2013. Genom att hålla investeringskostnaderna nere kan både vi värna skattebetalarnas pengar och samtidigt bygga fler hallar för pengarna. Något som stockholmarna starkt efterfrågar.