

**Handläggare**  
Sophie Dahlberg  
Telefon: 08-508 27 639

**Till**  
Idrottsnämnden

## **Fullstor idrotthall vid Rödabergsskolan**

### Genomförandebeslut

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till ny fullstor idrotthall vid Rödabergsskolan med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 74,0 mnkr. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att av SISAB beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, teckna hyresavtal med SISAB om cirka 5,4 mnkr år 1.
3. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett andrahandshyresavtal med utbildningsförvaltningen om 2 850 tkr år 1, enligt redovisat förslag.

Steinunn Á Håkansson  
T.f. förvaltningschef

Kersti Ruthström  
Avdelningschef

#### **Sammanfattning**

I innerstaden råder det brist på fullstora idrotthallar. Målet och syftet med projektet är således att tillgodose det stora behov av en ny idrotthall som finns i det aktuella området, inte minst på grund av den tillväxt som planeras i området, bland annat i Hagastaden.

Målet är att uppföra en fullstor idrotthall som en integrerad del av Rödabergsskolan. Idrotshallen kommer att uppföras av SISAB.

Kostnadskalkylen för idrottshallen uppgår till 74 mnkr. Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av SISAB:s kostnader för kapitalkostnader samt drift och underhåll inklusive el, värme, skadegörelse och administration. Hyreskostnaden för en 12-månadersperiod år 1 uppgår till cirka 5,4 mnkr, varav cirka 4,5 mnkr utgör kapitalkostnader.

Utbildningsförvaltningen kommer att hyra idrottshallen under skoltid. Under kvällar och helger ska hallen hyras ut till idrottsföreningar. I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande till kommunstyrelsens ekonomiutskott avseende förslag till inriktningsbeslut gällande till- och ombyggnad av Rödabergsskolan, uppskattades utbildningsförvaltningens självkostnadshyra för en icke fullstor idrottshall till cirka 4,0 mnkr per år.

Idrottsnämnden kommer att teckna ett andrahands hyreskontrakt gällande idrottshallen med utbildningsnämnden, som täcker självkostnadshyran och driftkostnaden under skoltid.

Förutsatt att projektet inte blir överklagat planeras till- och ombyggnaden av Rödabergsskolan att kunna påbörjas i januari 2018 och färdigställas i sin helhet i januari 2021. Delar av idrottshallen kommer att kunna tas i anspråk i januari 2020.

## **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 en fullstor idrottshall, Engelbrektshallen, 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 omklädningsrum för aktiva och funktionärer, personalutrymmen, driftförråd, teknikutrymmen med mera.

Enligt den långsiktiga investeringsplanen finns ett behov om tre nya idrottshallar till 2022 och ytterligare en idrottshall till 2030 i stadsdelsnämndsområde Norrmalm. En stor del av de nya bostäder som planeras på Norrmalm är i stadsutvecklingsområdet Hagastaden. Hagastaden beräknas stå klar 2025. Byggnationen kommer att färdigställas i etapper och den del av Hagastaden som ligger i Stockholm kommer att inrymma cirka 3 000 nya bostäder.

Rödabergsskolan är en F-9 skola som staden planerar att bygga ut på grund av en ökad efterfrågan på elevplatser i stadsdelen. Den

tillbyggda skolan kommer att rymma drygt 1 000 elever. Rödabergsskolan utökar i och med detta sin verksamhet med cirka 350 elevplatser. Utbyggnaden av Rödabergsskolan medför att Rödabergsparken i sin helhet kommer att tas i anspråk som skolgård. Vid ombyggnationen av skolan rivs den befintliga idrottssalen och ersätts med en fullstor idrottshall. Idrottshallen kommer att betjäna Rödabergsskolans elever under skoltid och allmänhet övriga tider.

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft i juli 2016 och bygglov förväntas kunna erhållas i augusti 2017.

Förutom att hela Stockholms innerstad utgör riksintresse, är skolbyggnaden grönklassad och därmed utmärkt som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse av Stockholms stadsmuseum. Rödabergsparken angränsar dessutom till ett bebyggelseområde som är klassat som riksintresse och därmed skyddas av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900).

### **Ärendet**

En förvaltningsgemensam programhandling har tagits fram för utformning av hallen och dess placering, styrt av detaljplan.

SISAB kommer att ansvara för att ta fram de handlingar som behövs samt uppföra byggnaden. Idrottsförvaltningen kommer att ansvara för den invändiga driften och förvaltningen.

Skolans idrottssal rivs för att ge plats åt skolans tillbyggnad och idrottshall. Det innebär att skolan inte kommer att ha någon idrottssal mellan januari 2018 till och med januari 2020. Idrottsundervisningen kommer under denna tid att behöva bedrivas i en annan idrottshall. Arbetet med att finna en ersättningslokal åt skolidrotten pågår men är inte löst.

Byggnationen kommer att etappindelas för att möjliggöra att den största delen av den befintliga skolans elever ska kunna gå kvar. Under tiden matsalen i den befintliga skolan byggs om kommer eleverna inte att ha tillgång till matsal. En temporär matsal kan ordnas i delar av den blivande idrottshallen. Under denna period, från januari 2020 till januari 2021 kommer troligen 1/3 av spelplanen i idrottshallen nyttjas som matsal. Resterande yta kommer då att nyttjas för skolans idrottslektioner samt för föreningslivet kvällar och helger.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av utvecklingsavdelningen i samråd med ekonomienheten. Även SISAB och utbildningsförvaltningen har bidragit med underlag. Diskussioner har även förts med stadsledningskontoret kring projektet.

### **Mål och syfte**

I innerstaden råder det brist på fullstora idrottshallar, se Långsiktigt investeringsprogram för stadens idrottsanläggningar (dnr 410/478/-2010). Målet och syftet med projektet är således att tillgodose det stora behov av en ny idrottshall som finns i det aktuella området, inte minst på grund av den tillväxt som planeras i området, bland annat i Hagastaden.

Målet är att uppföra en fullstor idrottshall som en integrerad del av Rödabergsskolan. Under skoltid kommer idrottshallen att förse eleverna med idrottslokaler och under kvällar och helger kan föreningslivet använda den nya idrottshallen. Idrottsförvaltningen bedömer även att projektet kommer att bli en resurs- och kostnadseffektiv lösning för staden.

### **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 i tre delar genom två ridåväggar. Idrottshallen kommer att få cirka 150 läktarplatser.

### **Tidplan**

Till- och ombyggnaden av Rödabergsskolan bedöms kunna påbörjas i januari 2018 och färdigställas i januari 2021. Cirka 2/3 av idrottshallens spelplan kommer att kunna tas i bruk i januari 2020. Resterande del kommer att användas som en temporär matsal för skolan tills det att skolans matsal står klar i januari 2021. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft i juli 2016 och bygglov förväntas kunna erhållas i augusti 2017. Om detaljplan och/eller bygglov överklagas kommer projektet uppskattningsvis försenas med ett år och färdigställas i januari 2022.

### **Organisation**

Projektet kommer att drivas av SISAB. Idrottsförvaltningen ska delta aktivt i processen för att precisera krav och behov. Idrottsförvalt-

ningen arbetar även tillsammans med utbildningsförvaltningen för att få ihop skolans behov med föreningarnas behov gällande idrottshallen.

### **Ekonomi**

Kostnadskalkylen för idrottshallen uppgår till 74,0 mnkr. Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av SISAB:s kostnader för kapitalkostnader samt drift och underhåll inklusive el, värme, skadegörelse och administration. Kostnaden för drift och underhåll är uppdelad i två delar. En del avser el och värme och uppgår till 362 tkr per år. Den andra delen avser övriga drift- och underhållskostnader och uppgår till 668 tkr per år. Under den första femårsperioden utgår en rabatt om 428 tkr per år för dessa kostnader. Hyreskostnaden för en 12-måndersperiod år 1 uppgår till cirka 5,4 mnkr, varav cirka 4,5 mnkr utgör kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning och 2 procent räntesats.

Utbildningsförvaltningen kommer att hyra idrottshallen under skoltid klockan 8.00 – 16.00 på vardagar. Under kvällar och helger ska hallen hyras ut till idrottsföreningar. Detta ger en fördelning av veckans totala nyttjandetid där utbildningsförvaltningen står för 58 procent och idrottsförvaltningen för 42 procent. Utöver hyran till SISAB kommer idrottsförvaltningen ha driftkostnader för hallen, som främst utgörs av städning, larm samt inventarier. Dessa beräknas uppgå till cirka 1,4 mnkr per år.

Total kostnad för idrottshallen blir därmed 6,8 mnkr (inklusive hyra). Ett andrahandshyresavtal om 2 850 tkr per år kommer att tecknas med utbildningsförvaltningen. Under första tiden då idrottsförvaltningen får tillgång till hallen, kommer endast 2/3 av hallen att vara tillgänglig eftersom skolan behöver använda resterande del till evakuering av skolmåltiden. Detta kommer att regleras genom ett tilläggsavtal, under aktuell period, som innebär att utbildningsförvaltningen kommer stå för en större del av hyran.

I och med att utbildningsförvaltningen tecknar ett andrahandshyreskontrakt beräknas intäkterna av planhyrorna bli marginella. Normalt bokar skolorna idrottshallar per timme.

I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande till kommunstyrelsens ekonomiutskott avseende förslag till inriktningsbeslut gällande till- och ombyggnad av Rödabergsskolan, uppskattades utbildningsför-

valtningens självkostnadshyra för en icke fullstor idrottshall till cirka 4,0 mnkr per år.

### **Miljökonsekvenser**

SISAB har som minimikrav att miljöcertifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver.

### **Konsekvenser för barn**

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet är beaktat i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De barn som kommer att nyttja anläggningen är barn som kommer att gå på Rödabergsskolan samt företrädevis barn i närområdet som är medlemmar i en idrottsförening. Idrottshallen innehåller åtta 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 Rödabergshallen.

### **Risker**

I och med att innerstaden i sin helhet utgör riksintresse och detta är första gången i modern tid en skola tar en hel park i anspråk, finns det risk att såväl plan som bygglov överklagas. Parken angränsar även till byggnader som har Stockholms stadsmuseums så kallade blå klassning, vilket är den högsta klassen och innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturmiljölagen. Att den omgivande bebyggelsen är klassad kan medföra att projektet löper större risk att bli överklagat. Om överklagande av plan och bygglov sker riskerar projektet att bli ett år försenat.

### **Förvaltningens förslag**

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden godkänner förslaget till genomförandebeslut för uppförande av en ny idrottshall i Rödabergen, till en investeringsutgift om cirka 74 ,0 mnkr.

---

### **Bilagor**

1. Plankarta
2. Planritningar idrottshall
3. Offert SISAB