



Handläggare Fastighetskontoret
Tommy Waldnert
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 275 30
tommy.waldnert@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 267 54
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-09-20
Idrottsnämnden
2016-09-20

Uppförande av träningshall för skridsko och bandy på Gubbängens IP. Inriktningsbeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner fortsatt planering av träningshall för skridsko och bandy i enlighet med detta tjänsteutlåtande med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 150 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram underlag till genomförandebeslut till en utgift om 10 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för uppförande av träningshall för skridsko och bandy på Gubbängens IP, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 150,0 mnkr och en tillkommande bedömd hyreskostnad om cirka 8,7 mnkr år 1. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att av fastighetskontoret beställa framtagning av de handlingar som erfordras för att genomföra projektet.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Steinunn Á Håkansson
t.f. Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

I februari 2016 togs beslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden om att utreda förutsättningarna för att uppföra en träningshall för bandy- och skridskosporten på Gubbängens IP. Målet är skapa en enklare träningshall för skridsko och bandy i Stockholm. Hallen är tänkt att placeras på den befintliga utomhusispisten för bandy på Gubbängens IP.

Inför uppförandet av hallen krävs ändring av detaljplanen och arbetet med en ny detaljplan har påbörjats.

För uppförandet av en skridsko- och bandyhall beräknas investeringsutgiften till cirka 150 mnkr. Därutöver tillkommer utgifter för verksamhetsutrustning (eldrivna isskötselmaskiner, ljudanläggning, avbytarbås med mera) som tas inom idrottsnämndens budgetram för inventarier. Självkostnadshyran beräknas bli 8,7 mnkr år 1. Idrottsnämndens driftkostnader beräknas till cirka 6,3 mnkr per år. Förhoppningen är att hallen ska stå klar till bandysäsongen 2018/2019.

Bakgrund

Bandysporten har länge påtalat behovet av en träningshall i Stockholmsområdet, och utredningar för att undersöka möjligheten att uppföra en sådan har pågått sedan 2011. Den 22 maj 2012 fattade idrottsnämnden ett utredningsbeslut om att uppföra en bandy- och skridskohall i Stockholm. I tjänsteutlåtandet påtalades ”att utnyttjandet av befintliga isbanor och ishallar är högt och en ny hall skulle ha betydande effekt för stadens ungdomsbandy och skridskoåkning. Intresset att utöva dessa sporter är stort och för att kunna tillgodose behovet behövs fler isytor i staden”. Den nya hallen skulle medföra att breddidrotten för bandy och skidskor i hela Stockholmsregionen får bättre förutsättningar att växa, och fler barn och ungdomar skulle aktiveras i skridskosporter. I dagsläget finns ingen bandyhall i Stockholmsregionen. Parallellt med det lokala behovet från föreningar, skolor och allmänhet så finns kravet från Svenska bandyförbundet att alla elitserielag i bandy ska ha tillgång till en träningshall. Antalet elitlag inom Stockholms stad som spelar i de högsta serierna är tre stycken, Hammarby damlag och herrlag samt från kommande vintersäsong även Tellus IK.

I februari 2016 togs beslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden om att utreda förutsättningarna för att uppföra en träningshall för bandy- och skridskosporten på Gubbängens IP. Detta istället för en placering på Tallkrogens bollplan som visade sig bli allt för dyrbar

att realisera. Gubbängens IP framstår som bättre lämpad för ändamålet, bland annat på grund av sina förutsättningar när det gäller utrymme, ostört läge och infrastruktur.

Mål och syfte

Målet är att skapa en träningshall för skridsko och bandy i Stockholm och därmed ge bättre förutsättningar under en längre period på året för skridskosporten samt minska beroendet av gynnsam väderlek för att göra och behålla konstfryst is.

Syftet är också primärt att skapa möjligheter för att sysselsätta fler barn och ungdomar i bandyn och skridskoåkningen i Stockholmsområdet, men även att förbättra möjligheten för breddidrotten. En betydande effekt av den nya hallen är att det kommer att frigöra tider under främst försäsong i ishallar som idag är fullbelagda.

Hallen ska i första hand uppföras med en prestanda och storlek som klarar en tidigarelagd och därmed längre träningssäsong för bandy på elitnivå såväl som allmänhetens åkning, men även erbjuda verksamhetsmöjligheter för övriga isidrotter som exempelvis konståkning och skridsko. Andra utrymmen som ska inrymmas är förråd, garage, driftutrymmen, omklädningsrum och toaletter, service- och kommunikationsytor. Serviceutrymmen såsom plats för ismaskinsaggregat, isskötselmaskiner inklusive teknikutrymme (el, värme, ventilation och sophantering).

Åtgärder

Den nya hallen är tänkt att placeras på den befintliga utomhusispisten på Gubbängens IP. Bilden nedan visar hallens placering. Träningshallen kommer att bli omkring 25 meter hög och upptar en yta på omkring 80x120 meter.

Inför uppförandet av hallen krävs ändring av detaljplan för idrottsplatsen. Arbetet med ny detaljplan pågår med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Startpromemoria antogs i stadsbyggnadsnämnden i maj 2016. I processen görs utredningar i form av miljöutredning, trafikutredning, dagvattenutredning och riskutredning för brand.



1 Möjliga placeringar för den nya träningshallen och utomhuspisten.

Anläggande av en ny utomhuspist innanför nuvarande speedway-bana och uppgradering av kylkapaciteten har beslutats i ett särskilt genomförandeärende i fastighetsnämnden och idrottsnämnden i april 2016.

Tillfarter och parkering

Gubbängens idrottsplats ligger cirka 800 meters gångväg från närmaste tunnelbanestation, som är Gubbängen. Det finns trottoar hela vägen. Bussar 172 och 173 stannar direkt invid idrottsplatsen, som även kan nås på cykel via en cykelväg som följer idrottsplatsens södra begränsning mot Örbyleden. Idrottsplatsens läge vid Örbyleden gör den lätt att nå med bil.

Idrottsplatsen har i dagsläget en väl tilltagen yta för bil- och bussparkering. Det ska dock utredas om de planerade åtgärderna gör en utökning nödvändig. Även cykelparkering ska ses över. Det ska också utredas om de befintliga ingångarna till idrottsplatsen behöver kompletteras för att öka tillgängligheten från gång- och cykelstråken.

För en ändamålsenlig hall har Rättviks arena och Stinsen arena i Nässjö av bandysporten pekats ut som önskvärda referensanläggningar. Bilder nedan visar Stinsen arena utvändigt och invändigt.



2 Referensanläggning Stinsen arena

Tidplan

Fram till genomförandebeslut kommer fortsatt programarbete och projektering att pågå. Planen är att förslag till genomförandebeslut ska presenteras under hösten 2016 och produktionen påbörjas under 2017. Hallen beräknas färdig vid årsskiftet 2018/2019. Ny detaljplan och bygglov beräknas finnas till första kvartalet 2017.

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för projektering och genomförande av anläggningen inklusive eventuell rivning, markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer. Fastighetskontoret arbetar med stadsbyggnadskontoret gällande detaljplan.

Idrottsförvaltningen ansvarar för programhandlingar, lösa inventarier och kontakter med brukarna (föreningar) samt kommande idrottsdrift.

Ekonomi

För uppförandet av skridsko- och bandyhallen beräknas investeringsutgiften till cirka 150 mnkr. Självkostnadshyran beräknas bli cirka 8,7 mnkr år 1. Räntor och avskrivningar motsvarar cirka 8,2 mnkr per år.

Kostnadskalkyl år 1	mnkr/år
Finansiella kostnader, räntor och avskrivningar	8,2
Driftkostnader, fastigheten	0,5
Självkostnadshyra	8,7
Driftkostnader, verksamheten	6,3
Intäkter, verksamheten	-0,5
Resultat verksamheten	5,8

Totala kostnader:	14,5
--------------------------	-------------

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya träningshallen för skridsko och bandy. Totala kostnader för personal, underhåll, media och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 6,3 mnkr år 1. Med en uppskattning att hallen är öppen 10 månader år 1.

Intäkterna för planhyror beräknas bli 0,5 mnkr med en beräknad men ännu ej beslutad taxa om 2 000 kr per timme. Utöver intäkter för planhyror, tillkommer nolltaxeverksamhet i träningshallen. Det ligger en risk i att vissa intäkter som den nya hallen genererar enbart kommer att omfördelas från bland annat Gubbängens IP nuvarande isbana och Zinkensdamms IP då underlaget för betalande bandylag i Stockholms stad är lågt. Till stor del är det mest lag som har nolltaxa som nyttjar nuvarande konstfrysta isbanor. Det finns även en osäkerhet till vilken utsträckning bandyföreningar i kranskommunerna till Stockholms stad är villiga att lägga sina träningstider i hallen och detta kan komma att påverka utfallet av hyresintäkterna.

Samråd

Investeringssamråd och finansieringssamråd har skett med stadsledningskontoret. Fastighetskontoret arbetar med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret samt trafikkontoret angående planeringen av området. Idrottsförvaltningen har en kontinuerlig dialog med kommande brukare av hallen som exempelvis Stockholms bandyförbund.

Miljökonsekvenser

Den ekologiska påverkan vid uppförandet av hallen är begränsad. Det strategiskt viktiga spridningssamband mellan kärnområdena Fagersjöskogen och Majroskogen samt det habitatnätverk som finns för både barrskogsfåglar och groddjur påverkas inte eftersom hallen byggs på den plats där utomhusisen är idag. Projektet följer miljöförvaltningens anvisningar.

Energianvändningen kommer att öka i och med uppförandet av hallen. Energianvändningen blir cirka 2 500 MWh per år.

En viss ökning av biltrafik till och från platsen kan förutses med anledning av att hallen ökar kapaciteten för utövare och besökare jämfört med idag.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet ska vara omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De vuxna som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn. I sammanhanget kan nämnas att den lokala bandyförningen, GT76, har en mycket stor barn- och ungdomsverksamhet, vilka liksom andra föreningar som har barn- och ungdomsverksamhet ska kunna nyttja hallen.

Risker

För att minimera några av de största riskerna har utredningar gjorts för att veta vilka åtgärder som krävs för att bygga skridskohallen. Några av de utredningar som gjorts är en geoteknisk utredning för att identifiera förhållandena och minska risken för kostnadsökningar vid osäkra markförhållanden. Miljökonsekvensutredning har gjorts med miljöförvaltningen där inga ekologiska samband störs av uppförandet av hallen.

Utredning av konsekvenserna av transport av farligt gods på Örbyleden visar att individrisknivån ligger på en accepterad nivå. Samhällsriskerna varierar mellan att vara acceptabel och att ligga på nivåer där rimliga riskreducerande åtgärder ska beaktas.

Trots de utredningar som genomförs kan oförutsedda åtgärder krävas som kan leda till kostnadsfördyringar eller tidsförskjutning. En budgetreserv på 10 % för oförutsett är med i investeringsbudgeten.

Andra risker är överklaganden av detaljplan och bygglov.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen planerar att återkomma med förslag till genomförandebeslut vintern 2016/2017.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl