

2016-10-04

Handläggare Fastighetskontoret, utvecklingsavdelningen  
Royne Julin  
08-508 269 27  
[royne.julin@stockholm.se](mailto:royne.julin@stockholm.se)

Handläggare Idrottsförvaltningen  
Hans Eriksson  
08-508 267 54  
[hans.eriksson@stockholm.se](mailto:hans.eriksson@stockholm.se)

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2016-10-25

Idrottsnämnden  
2016-10-25

## **Nybyggnation av en specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens IP. Genomförandebeslut**

### **Fastighetskontorets förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av en specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens IP till en investeringsutgift om 80 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 en specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens IP till en investeringsutgift om 80 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen uppdrag att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om 5,4 mnkr år 1.

**Fastighetskontoret**  
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
[fastighetskontoret@stockholm.se](mailto:fastighetskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se/fastighetskontoret](http://stockholm.se/fastighetskontoret)

Åsa Öttenius  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

Steinunn Á Håkansson  
T.f. förvaltningschef  
Idrottsförvaltningen

## Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen tagit fram handlingar i syfte att uppföra en specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens idrottsplats.

Behovet av en ny hall i söderort, specialanpassad för gymnastik, bedöms av idrottsförvaltningen som mycket stort. Mälarhöjdens idrottsplats passar utmärkt med sina goda kommunikationer för både kollektiv och bilburen trafik. Hallen föreslås uppföras på befintlig grusfotbollsplan med den mest kostnadseffektiva placeringen. Hallens utformning innebär att redskap och utrustning i stor omfattning kan stå kvar, vilket sparar mycket tid och kraft, liksom att förråden för redskap kan minimeras.

Hallens placering nära E4/E20 innebär höga kostnader för hantering av högt trafikbuller samt risker till följd av transporter av farligt gods. Geotekniska undersökningar visade på svåra grundläggningsförhållanden som innebär pålning samtidigt som högt grundvatten medför kostsamma konstruktioner, då de hoppgröpar som verksamheten kräver kommer att grundläggas under grundvattenytan.

Hallens totala area är 2 400 m<sup>2</sup> och produktionskalkylen visar på en total investering på cirka 80 mnkr.

## Bakgrund

I fastighetsnämndens investeringsprogram för 2013 med inriktning 2014-2017 angavs att lämplig placering av en ny specialhall för gymnastik ska utredas och redovisas till idrottsnämnden. Idrottsförvaltningen, tillsammans med gymnastikförbundet, bedömde att det fanns ett stort behov av en ny specialhall för gymnastik i söderort. Denna bedömning kvarstår.

Hallens placering föreslogs till Mälarhöjdens idrottsplats i söderort, en plats med mycket goda allmänna kommunikationer. På idrottsplatsen finns också en grusplan som inte nyttjas regelbundet. Bollplanen bedöms vara en utmärkt plats för uppförande av en ny idrottshall då byggnaden ger en viss bullerreducerande effekt mellan motorväg E4/E20 och de intilliggande bostadsområdena samt att den skapar en mer levande och trygg miljö i närområdet.

Intill bollplanen finns i norr E4/E20, nya och gamla bostadsområden i söder samt småindustrier i öster. Under bollplanen går

en vattenledning som beroende på hallens utbredning, kan komma att behöva läggas om i samarbete med Stockholm Vatten AB.

I hela utredningsarbetet har företrädare från gymnastiken deltagit i frågor om placering och utformning av specialidrottshallen. Anläggningen skulle vara av enklare karaktär och ha samma byggnadstekniska standard som de koncepthallar som kontoret har uppfört under de senaste åren. Serviceutrymmen som exempelvis omklädnad skulle ha idrottsstandard vad gäller ytskiktet. Vidare fördes diskussioner med Gymnastikförbundet Öst om att det skulle kunna bedrivas flera discipliner inom gymnastik samtidigt i anläggningen. Detta gällde särskilt artistisk gymnastik och truppgymnastik. Detta innebär att två hallar krävs för att verksamheterna ska kunna pågå samtidigt utan att störa varandra. Föreningen Solflickorna framförde önskemål om att också rytmisk gymnastik skulle kunna bedrivas i anläggningen.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden beslutade i ett inriktningsärende 2014-06-17 att en dubbelhall skulle byggas till investeringsutgift om 49 mnkr.

Under 2014-2015 togs handlingar fram inför genomförandebeslut för en planerad dubbelhall. Kalkylen visade då på betydligt högre produktionskostnader än kalkylen inför inriktningsbeslutet. Hallens placering nära E4/E20 innebär höga kostnader för att hantera högt trafikbuller. Geotekniska undersökningar visade på svåra grundläggningsförhållanden som innebär pålning samtidigt som högt grundvatten medför kostsamma konstruktioner då de hoppgröpar som verksamheten kräver kommer att grundläggas under grundvattenytan.

Arbete inleddes för att sänka kostnaderna genom att minska hallens storlek och en större enkelhall togs fram i samarbete med idrottsförvaltningen och Gymnastikförbundet Öst. Ny placering på grusplanen föreslogs för att undgå att flytta den vattenledning som korsar grusplanen. Dock fortfarande med komplicerade grundläggningsförhållanden.

Då projektet väsentligt förändrats jämfört med inriktningsbeslutet beslutade därför fastighetsnämnden och idrottsnämnden i ett reviderat inriktningsbeslut den 14 juni respektive 21 juni 2016 att bygga en enkelhall till en investeringsutgift om 80 mnkr.

## Mål och syfte

Syftet med en specialanläggning för gymnastik är att ge gymnastikföreningarnas cirka 3 000 medlemmar bättre förutsättningar för att utöva sin idrott. En ny hall för gymnastik kan innebära att många av de cirka 1 000 barn, som enligt uppgift från föreningarna står i kö, ska kunna börja träna.

Stockholms stads vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – innebär bland annat att det ska finnas ett rikt utbud av idrott. Enligt de senaste prognoserna kommer över en miljon människor att bo inom staden år 2020, vilket ställer krav på god infrastruktur med bland annat bra tillgång till idrottsanläggningar.

Stockholms stads verksamhet bidrar till ett tillgängligt och inkluderande idrottsliv som präglas av kvalitet och mångfald i uttryck, aktörer och utövare. Stadens arbete för ett rikt föreningsliv tillsammans med upprätthållandet av en god anläggningsstruktur skapar förutsättningar för integrering, folkhälsa och ett jämställt samhälle.

Hallen skall ses som ett led i stadens idrottspolitiska program, med bland annat möjlighet till fysisk aktivitet för idag inaktiva ungdomar samt en likställd investeringsfördelning mellan pojkar och flickor. I den nya anläggningen ska viss tävlingsverksamhet kunna bedrivas med en mindre publikkapacitet.

Placeringen av den nya gymnastikhallen är vald utifrån god tillgänglighet vad gäller både kollektivtrafik, bil och cykel. Syftet med att bygga en gymnastikhall på Mälarhöjdens idrottsplats är även att öka synergieffekterna med övriga verksamheter på idrottsplatsen, skapa en mer levande och trygg miljö i närområdet samt att byggnaden ger en viss bullerdämpande effekt mellan E4/E20 och de intilliggande bostadsområdena.

## Åtgärder

Fastighetskontoret har i samråd med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret tagit fram systemhandlingar, det vill säga mer detaljerade handlingar, och bedömt kostnaderna för hallen.

### Hallens placering

Enkelhallens föreslagna placering mot kortändan av befintlig konstgräsplan är vald för att undgå att flytta den vattenledning som korsar grusplanen. Enligt Stockholm Vatten AB skulle en flytt medföra kostnader på cirka 2,5–3 mnkr, vilket nu alltså kan undvikas. Denna placering lämnar en större del av grusplanen orörd, som därför kommer kunna nyttjas som en 7-spelsplan.

Gällande detaljplan för området medger nybyggnation av en idrottshall. Detaljplaneändring bedöms inte behövas.

### Mark- och anläggningsarbete

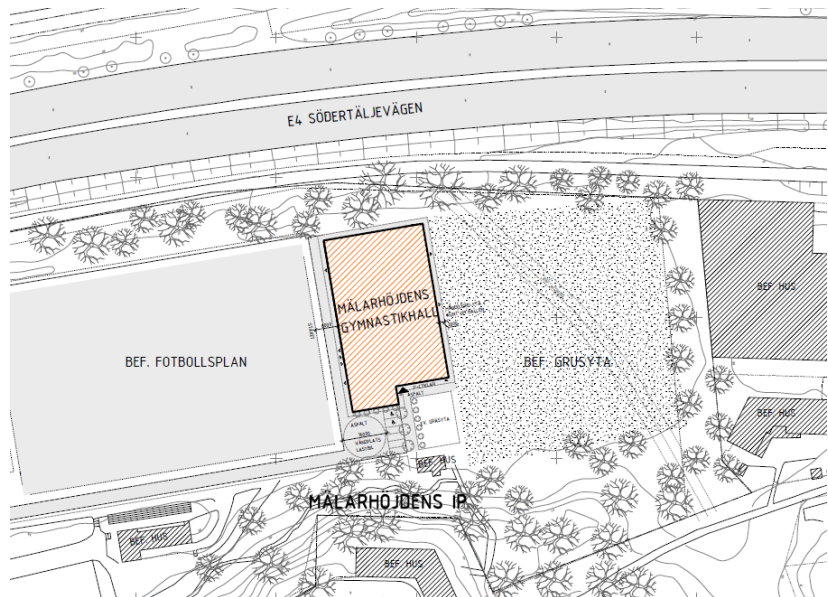
Gymnastikhallen kräver nedsänkningar i marken på vissa ställen med 2,5 meters djup för planerade hoppgröpar. En geoteknisk undersökning är gjord och den visar på grundläggningsförhållanden som innebär pålning samtidigt som högt grundvatten medför kostsamma konstruktioner då de hoppgröpar som verksamheten kräver kommer att grundläggas under grundvattenytan. Hallens föreslagna placering innebär att sprängning inte längre krävs.

### Hallens utformning

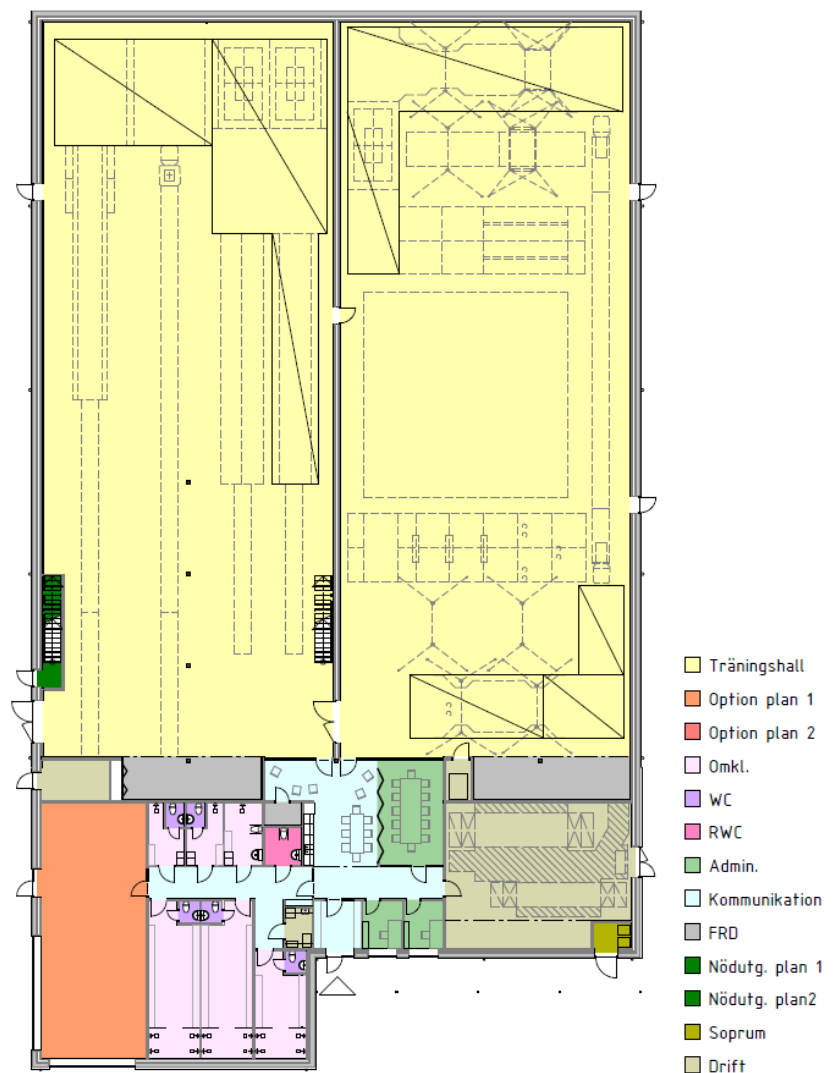
Hallen utformas som en större enkelhall, dock med en avskiljande vägg för att de två gymnastikgrenarna, artistisk respektive trupp gymnastik, ska kunna utföras utan att störa varandra. Hallens utformning innebär att redskap och utrustning i stor omfattning kan stå kvar, vilket sparar mycket tid och kraft, liksom att förråden för redskap kan minimeras. En servicedel med omklädningsutrymmen, toaletter, personalutrymmen, förråd samt en uppehållsyta för mindre caféverksamhet uppförs.

Duschutrymmen och toaletter ska vara av idrottsstandard med kakel och klinker som ytskikt. Entrén ska ha god tillgänglighet. Här ska även finnas möjligheten att följa träningen genom glaspartier mot träningshallarna.

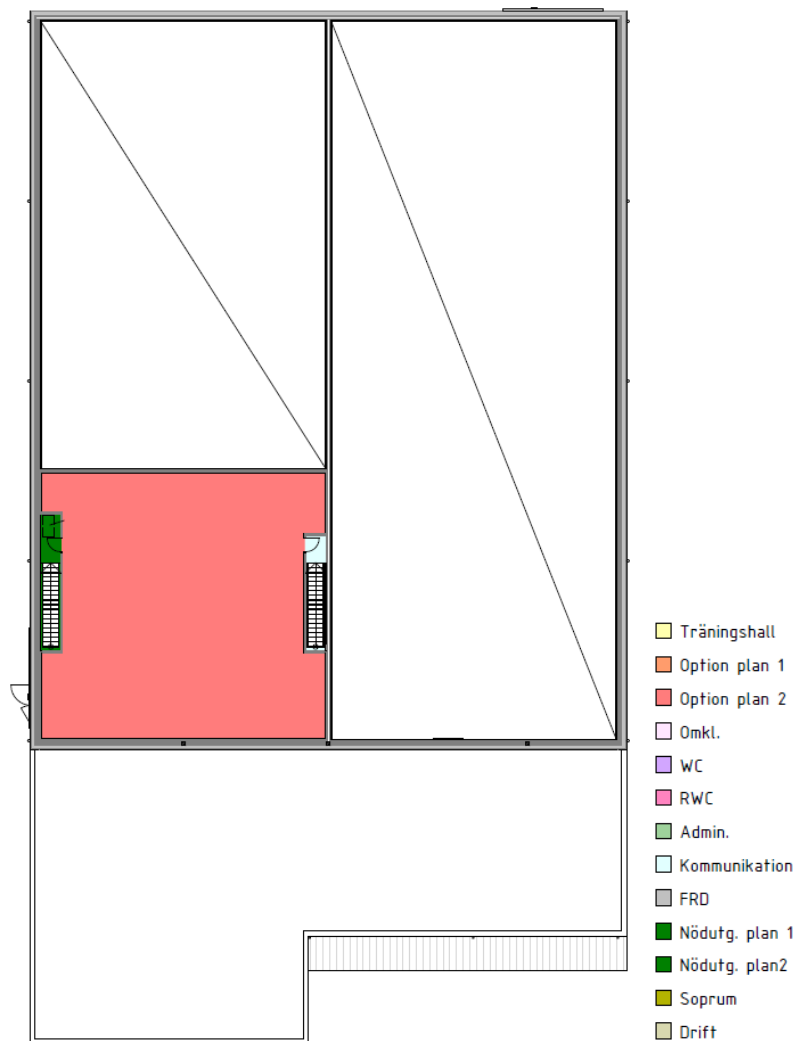
Förrådsutrymmen i begränsad omfattning finns i anslutning till hallen. Merparten av utrustning och redskap i hallen är fast monterade. Hallen ska vara energieffektiv och ha en bra hållbarhet i ytskikt och fasadmateriäl.



*Situationsplan.*



*Entréplan.*



Övre plan.

### Tillfart och parkering

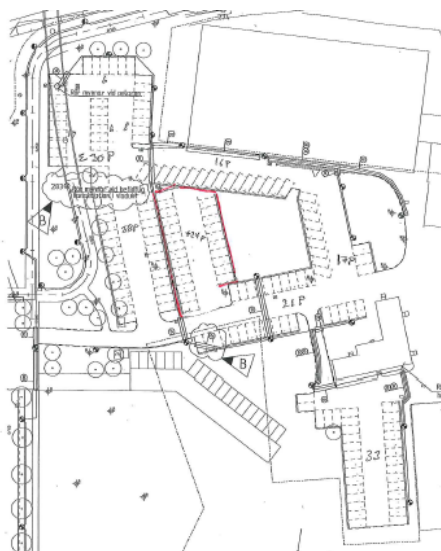
Det är möjligt att köra på befintliga vägar fram till den nya hallen, men det är idag tillåtet bara för driftsfordon. Så bör det i huvudsak vara även fortsättningsvis.

Idrottsplatsen har nu en tennishall, en ishall, tre tennisbanor utomhus, en konstgräs fotbollsplan samt en grusfotbollsplan. Infarten med parkering ligger i väster och där finns 144 parkeringsplatser. Vid infarten byggs nu de sista delarna för nya bostäder (gamla Gyllene Ratten). Gymnastikhallen planeras i idrottsplatsens nordöstra del. Tillfart och en mindre parkeringsyta för skötselfordon, varutransporter och handikapplatser ska anordnas.

Mälarhöjdens IP har mycket goda förbindelser genom allmänna kommunikationer med gångavstånd från Fruängens tunnelbane-

station och bra cykelvägar. Etableringen av den nya hallen för gymnastik bedöms marginellt öka behovet av parkeringsplatser.

En utredning visar att det vid behov är möjligt att utöka parkeringen vid infarten till idrottsplatsen med sammantaget ytterligare 24 parkeringsplatser, för att därmed klara den något ökade trafiken till och från idrottsplatsen.



*Plan för utökning av parkeringsplatser.*

## Tidplan

Genomförandebeslut	oktober 2016
Projektering förfrågningshandlingar klar	december 2016
Beslut i kommunfullmäktige	januari 2017
Planerad byggstart	april 2017
Planerad invigning	april 2019

## Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för projektering och genomförande av anläggningen inklusive markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer.

Idrottsförvaltningen ansvarar för programhandlingar, lösa inventarier och kontakter med brukarna (gymnastikförbund).

## Ekonomi

Projekteringen av systemhandlingar visar på en total investering på cirka 80 mnkr. Denna summa inkluderar projektets samtliga kostnader, det vill säga utredning- och projekteringskostnader, entreprenadkostnad samt byggherrekostnader. Kalkylen är



baserad på ett detaljerat och utförligt underlag samt att geoteknisk undersökning är utförd. En gymnastikhall kräver dock bland annat sänkningar i golvet för hoppgröpar, vilket har medfört utökade kostnader liksom fler infästningar för redskap i tak, väggar och golv.

Uppskattad kostnadsfördelning	mnkr
Utredning och projektering	3
Entreprenadkostnad, cirka	65
Byggherrekostnad inkl index och budgetreserv	12
<b>Summa:</b>	<b>80</b>

Finansieringen sker inom fastighetsnämndens avsatta ram gällande flerårsprogram avseende idrottsinvesteringar samt enligt reviderat inriktningsbeslut 2016-06-14. Idrottsnämnden gör en omfördelning av 13,5 mnkr i sin investeringsplan.

Finansiering (mnkr)	IDN inv.plan	Omfördelning IDN inv.plan	Summa
Tidigare	2,0		2,0
År 2016	2,0		2,0
År 2017	29,0		29,0
År 2018	33,5	3,5	37,0
År 2019		10	10,0
<b>Summa</b>	<b>66,5</b>	<b>13,5</b>	<b>80,0</b>

Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av fastighetsnämndens kostnader för drift, underhåll och kapitalkostnader. Driftkostnaden består av rondering, service, myndighetsåtgärder, besiktningar samt 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. Hyreskonsekvensen för idrottsnämnden innebär en hyresökning med cirka 5,4 mnkr år 1 beräknat enligt självkostnadsprincipen.

Självkostnadshyra (mnkr)	År 1
Drift	0,6
Underhåll	0,2
Kapitalkostnad, komponentavskrivning	4,6
<b>Summa:</b>	<b>5,4</b>

I sammanhanget ska nämnas att gymnastiken i Stockholm ansökt om medel från idrottslyftet och stockholmsidrotten för att

inrymma ytterligare ytor genom att bygga ett extra bjälklag inom del av hallens volym. Detta innebär ytterligare verksamhetsyta för i första hand trupp gymnastik men även ytterligare ytor för rytmisk gymnastik. Gymnastikförbundet har fått ett positivt förhandsbesked för de sökta 3 mnkr. Vid beviljat bidrag kan investeringsutgiften för staden minska i motsvarande grad. Förutsättningarna för att erhålla bidraget är bland annat att anläggningen och verksamheten kan garanteras att nyttja de tillkommande ytorna under en 10-årsperiod.

### Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver kostnader för hyrestillägg till fastighetsnämnden kommer den nya specialhallen för gymnastik att medföra ökade drift- och underhållskostnader för idrottsnämnden om cirka 2,2 mnkr. Därutöver tillkommer utgifter för lösa inventarier, som redskap och utrustning, på mellan 2,0–3,0 mnkr. Intäkter för planhyra beräknas bli marginell, cirka 0,2 mnkr. Intäkterna förutses bli lägre då det just är en specialhall för gymnastik.

### Samråd

Samråd har skett mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen samt trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholm Vatten AB, Gymnastikförbundet Öst, Mälarhöjden Tennis och Stockholm Konst. Samråd har skett med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret inför anmälan till ekonomiutskott den 20 maj 2016 samt den 22 september 2016 inför genomförandebeslut.

### Miljökonsekvenser

Uppförandet av en idrottshall ger en positiv effekt på miljön i kringliggande bostadsområden genom att byggnaden kommer att ge en viss bullerdämpande effekt mot en mycket hårt trafikerad motorväg. Den nya hallen bedöms kunna skapa en ökad känsla av trygghet och trivsel i närområdet. Byggandet av den nya hallen för gymnastik ska ske enligt gällande ”program för miljöanpassat byggande”.

### 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. Idrottshallar, i detta

fall en specialhall för gymnastik, innebär en satsning på i första hand flickor vilka utgör flertalet av de aktiva inom denna idrott.

### **Risker**

En geoteknisk undersökning är utförd och den visar på höga grundvattennivåer med risk för läckage i de hoppgröpar som verksamheten kräver samt lyftkrafter på konstruktionen. Grundkonstruktioner under grundvattenytan utförs av vattentät betong. Lyftkrafter balanseras med hjälp av en grundkonstruktion som nyttjar den omgivande markfyllningens massa. Hallens placering intill trafikleden E4/E20 innebär högt trafikbuller och därigenom kostsamma konstruktioner. Tillfarten till hallen genom idrottsplatsen är inte optimal, men med en tydlig skyltning om att endast behöriga fordon har tillträde samt med en hastighetsbegränsning om 10 km/h reduceras risken.

### **Plan för uppföljning**

En lägesrapport kan lämpligen redovisas när byggnationen av den nya hallen kommit en bra bit på väg, till exempel våren 2018. Slutrapport sker enligt stadens modell för stora projekt efter drifttagning i april 2019.

### **Slut**

#### **Bilaga**

1. Investeringskalkyl Mälarhöjden- staden
2. Investeringskalkyl Mälarhöjden- fastighetskontoret