



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

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

Till
Fastighetsnämnden
2016-12-13
Idrottsnämnden
2016-12-20

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

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner, under förutsättning att idrottsnämnden godkänner, genomförandet av en ny skridsko- och bandyhall på Gubbängens IP till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 150 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna hyresavtal med idrottsförvaltningen till följd av investeringen.
2. Fastighetsnämnden överlämnar detta underlag för genomförandebeslut till kommunfullmäktige.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för uppförande av träningshall för skridsko och bandy på Gubbängens IP, till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 150,0 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för godkännande av hyrestillägg om cirka 8,6 mnkr år 1.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsen, förvaltningen uppdrag att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 8,6 mnkr år 1.

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
Tf. Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

I september 2016 togs beslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden om en inriktning för ny skridsko- och bandyhall på Gubbängens IP. Målet är att skapa en enklare träningshall för skridsko och bandy i Stockholm. Hallen är tänkt att placeras på den befintliga gruspisten för bandy på Gubbängens IP.

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

För uppförandet av en skridsko- och bandyhall beräknas investeringsutgiften till cirka 150 mnkr. Därutöver tillkommer utgifter för verksamhetsutrustning (maskiner och inventarier) som tas inom idrottsnämndens budgetram för inventarier och beräknas till cirka 6,0 mnkr. Självkostnadshyran beräknas bli 8,6 mnkr år¹. Idrottsnämndens driftkostnader beräknas till cirka 6,4 mnkr per år.

Genomförandetiden bedöms till cirka 2 år efter beviljad detaljplan och bygglov.

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 skridsko- och bandyhall 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 Tellus IK från säsongen 2016/2017.

I februari 2016 togs beslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden om att utreda förutsättningarna för att uppföra en träningshall för skridsko- och bandysporten på Gubbängens IP. I september 2016 beslutades inriktningen om uppförandet av ny träningshall för

skridsko- och bandysporten i fastighetsnämnden och idrottsnämnden.

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 placeras på den befintliga gruspisten på Gubbängens IP. 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 Placeringar för träningshallen och den nya utomhusispisten.

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 vilket även är en fördel vid andra evenemang än bandy. I förslaget kommer detta kompletteras med mer buss- och bilparkering söder om hallen för att förbättra tillgängligheten för verksamheten och besökarna. Detta kommer att täcka behovet för området. Cykelparkering kommer att finnas vid hallens huvudentré och spelarentré.

För en ändamålsenlig hall har Rättviks arena och Stinsen arena i Nässjö varit referensanläggningar.



2 Referensanläggning Stinsen arena

Tidplan

Efter genomförandebeslut kommer upphandling av entreprenörer att genomföras och produktionen planeras starta under 2017.

Genomförandetiden bedöms till cirka 2 år. Beslut om detaljplan och bygglov sker enligt plan i mars 2017 och hallen beräknas vara färdig sommaren 2019.

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för projektering och byggnation av hallen och kringliggande markarbeten, befintliga byggnader, fasta inredningar och installationer samt kontakter med stadsbyggnadskontoret gällande detaljplanearbetet för idrottsplatsen.

Idrottsförvaltningen bevakar funktionskraven för uppförandet av hallen samt ansvarar för lösa inventarier och kontakter med brukarna (föreningar, skolor och allmänhet).

Ekonomi

För uppförandet av skridsko- och bandyhallen beräknas investeringsutgiften till cirka 150 mnkr. Investeringsutgiften är planerad inom investeringsram. Självkostnadshyran beräknas bli cirka 8,6 mnkr år 1. Räntor och avskrivningar motsvarar cirka 6,5 mnkr per år.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget för 2017 har medel flyttats från idrottsnämnden till fastighetsnämnden vilket påverkat fördelningen av driftkostnader.

Avvägning har gjorts vid val av gruspist alternativt betongpist i hallen. En ispist i betong underlättar för drift och skötsel samt ger lägre driftkostnader. Betongpist går även att använda sommartid. Därutöver är en betongpist att föredra vid evenemang som exempelvis kräver kompletteringar i form av mobila läktare. Ett anläggande av en betongpist bedöms kosta minst 10 mnkr. En gruspist innebär enklare åtkomst av kylrör vid reparationsbehov. I samband med kommande planerade upphandling kommer en prissatt option gällande en betongpist att finnas med i förfrågningsunderlaget.

Kostnadskalkyl år 1 mnkr/år

Finansiella kostnader, räntor och avskrivningar	6,5
Driftkostnader, fastigheten	2,1
Självkostnadshyra	8,6
Driftkostnader, verksamheten	6,4
Intäkter, verksamheten	-0,5
Resultat verksamheten	5,9

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

I investeringsramen för 2017 till 2019 finns en planerad budget enligt nedan om 160 miljoner kronor.

	2016	2017	2018	2019	
Hallen	6	44	78	22	150
Ispist	28	16	0	0	44
Fleråring 2017- 2019		60	78	22	160

Omprioriteringar har gjorts inom ramen för idrottsinvesteringar. Budgeten för den nyanlagda ispisten innanför speedwayovalen tog i ett särskilt beslut om 44 miljoner kronor. Budget för skridskohallen är motsvarande som angavs i inriktningsbeslutet om 150 miljoner kronor.

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, media och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 6,4 mnkr år 1. Därutöver tillkommer utgifter för lösa inventarier, som redskap och utrusning samt skötselfordon på cirka 6,0 mnkr.

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. Men idrottsförvaltningen bedömer ändå att det finns goda förutsättningar för att även bandyföreningar i kranskommunerna är intresserade av att lägga sina träningstider på för- och eftersäsong i hallen, allteftersom hallen börjar användas.

Samråd

Investeringsråd och finansieringsråd 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.

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. Samhällsrisker 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 för oförutsett är beaktad i investeringskalkylen.

Andra risker är överklaganden av detaljplan och bygglov. Med anledning av marknadsläget för entreprenader finns risk i bedömningen som görs i samband med upphandling av entreprenad.

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.

Plan för uppföljning

Lägesrapporteringar kommer att ske under projektets gång följt av en slutrapport efter hallen är klar.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl