

**Utlåtande 2017:32 RI+RIII (Dnr 122-2118/2016)**

## **Nybyggnad av dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan**

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Nybyggnad av dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan till en investeringsutgift om 170,0 mnkr.
2. Utgifterna för 2017 ska inrymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018.
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.

1. Idrottsnämnden medges rätt att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden om cirka 12 mnkr år 1 till följd av investeringen.
2. Avsteg från närhetsprincipen medges för idrottshallen vid Kämpetorpsskolan.

**Föredragande borgarrådet Emilia Bjuggren** anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden föreslår i ett gemensamt ärende att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra nybyggnation av en dubbel

idrottshall och en 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan till en investeringsutgift om 170,0 mnkr, samt att hemställa till kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av projektet. I ärendet överlämnas samtidigt till kommunstyrelsen att medge en hyra för idrottsnämnden om cirka 12 mnkr år 1.

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll som beräknas uppgå till cirka 3,3 mnkr för dubbelhallen respektive 0,4 mnkr för konstgräsplanen. Det tillkommer utgifter för lösa inventarier, som redskap och utrustning, om cirka 2,0 mnkr.

En av idrottshallarna kommer att blockförhyras av Kämpetorpsskolan under dagtid på vardagar. Den andra idrottshallen och bollplanen kommer under dagtid att nyttjas av både Kämpetorpsskolan och andra skolor i närområdet.

Andrahandshyran som utbildningsnämnden ska betala till idrottsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,8 mnkr år 1.

På kvällar och på helger kommer anläggningarna att vara tillgängliga för föreningslivet. Intäkterna för planhyror i dubbelhallen och för konstgräsplanen beräknas dock bli marginella.

## Beredning

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

*Stadsledningskontoret* anser att projektet är i linje med stadens ambitioner att bygga ikapp den anläggningsbrist som råder på fullstora idrottshallar och konstgräsplaner.

Stadsledningskontoret ser positivt på att planeringen inkluderar att Kämpetorpsskolan under skoltid ska få exklusiv tillgång till den idrottsfunktion som skolan behöver genom ett särskilt blockuthyrningsavtal med utbildningsnämnden. Det bidrar till ett effektivt utnyttjande av stadens lokaler.

## Mina synpunkter

Majoriteten har anslagit en extra idrottsmiljard för att börja bygga ikapp den rådande anläggningsbristen för idrottsytor i staden, som tar sin utgångspunkt ur den investeringsskuld som ärvts sedan tidigare styren. Fram till år 2022

beräknas behovet till 16 nya fullstora hallar i staden, varav tre redan har färdigställts. Utöver det har tolv nya konstgräsplaner anlagts sedan år 2015.

Det är mycket glädjande att projektet med en ny dubbelidrottshall och en 11-spelsplan i Kämpetorp nu går vidare i nästa fas. Utifrån den rådande anläggningsbristen i staden, där behovet av nya hallar och konstgräsplaner är särskilt stort, är två nya hallar och ytterligare en konstgräsplan av betydelse för stadens idrottsrörelse.

Färdigställandet av projektet är ett led av kommunfullmäktiges mål om att Stockholm ska ha ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla. En viktig del är att nå barn och ungdomar som i dagsläget inte är fysiskt aktiva.

För majoriteten är ett ekonomiskt hållbart Stockholm ett viktigt mål. Samtidigt som investeringar ska ske inom ram, måste viktiga investeringar bli av för att öka det jämlika idrottandet. Ökning av kostnaderna i förhållande till tidigare kalkyler grundar sig i de fördjupade geotekniska utredningar som visat att ytterligare grundläggningsåtgärder krävs samt ökat riskpåslag.

Majoriteten ser positivt på att planeringen inkluderar att Kämpetorpsskolan under skoltid ska få exklusiv tillgång till den idrottsfunktion som skolan behöver genom ett särskilt blockuthyrningsavtal med utbildningsnämnden. Det bidrar till ett effektivt och smart utnyttjande av stadens lokaler.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl endast hallen FSK
3. Investeringskalkyl endast hallen staden
4. Investeringskalkyl endast konstgräs FSK
5. Investeringskalkyl endast konstgräs staden

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut avslås.
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt berörda nämnder att återkomma med ett reviderat förslag i enlighet med vad som anføres nedan.
3. Därutöver anføres följande

Alliansen påbörjade under föregående mandatperiod arbetet med att ta fram konceptidrottshallar i syfte att bygga enklare hallar som förvisso uppfyllde breddidrottens krav och behov men som samtidigt möjliggjorde för att pressa kostnaderna.

Mellan 2010 och 2014 byggdes två stycken dubbelstora hallar; en i Farsta för cirka 20 miljoner kronor och en på Stora Mossens IP som kostade 44 miljoner kronor. Utifrån detta är det inte rimligt att den dubbelhall som nu planeras i anslutning till Kämpetorpsskolan är beräknad i 140 miljoner kronor. Det finns heller inga vettiga förklaringar till varför den planerade konstgräsplanen kostar två till tre gånger så mycket som en konstgräsplan normalt sett brukar kosta.

I samband med att idrottsnämnden fattade beslut om verksamhetsplanen för 2016 och därmed också investeringsplaneringen för de kommande fem åren så låg investeringsbudgeten för det aktuella projektet i sin helhet på 86 miljoner kronor. Sedan dess har investeringskostnaderna skenat med 98 % till den beräknade totala investeringskostnaden på 170 mnkr. Inte heller stadsledningskontoret eller kommunstyrelsen ekonomiskt ställer sig bakom förslaget. I ett tjänsteutlåtande, som utskottet ställde sig bakom, till kommunstyrelsens ekonomiska utskott i juni 2016 skriver de följande: *"Idrottshallarnas andel av projektkostnaden uppgår till 140 miljoner kronor. Hallarna omfattar enligt uppgift en bruttoarea om 3 180 m<sup>2</sup>. Produktionskostnaden motsvarar i så fall drygt 44 000 kronor per m<sup>2</sup>, exklusive moms. Detta hallprojekt riskerar därmed att bli ett av stadens dyraste beräknat på produktionskostnaden per m<sup>2</sup>. Kontoret uppfattar även att konstgräsplanen är mycket dyr, uppskattningsvis mer än dubbelt så dyr jämfört med vad en likvärdig plan skulle kunna kosta. Så som projektet redovisas ser inte kontoret, bortsett från komplicerade markförhållanden, några speciella omständigheter som motiverar denna kostnad. Om det är markförhållandena som är orsaken så måste valet av placering ifrågasättas. Även omfattningen på projektet kan i så fall ifrågasättas. Är det rimligt att bygga en dubbelhall med dessa förutsättningar, eller skulle det räcka med en enkelhall. Utbyggnaden av specifika idrottshallar och konstgräsplaner kan inte och får inte ske till vilka kostnader som helst. Nämnden uppmanas att i samarbete med fastighetsnämnden reducera kostnaderna i projektet."*

Vi delar fortsatt stadsledningskontorets analys i detta ärende och tycker det är anmärkningsvärt att de ledande företrädarna i idrottsnämnden och fastighetsnämnden valt att gå emot sina partikamrater i ekonomiska utskottet. Markförutsättningarna har varit länge kända och av ärendet framgår inte heller att markförhållandena skulle vara svårare på den aktuella platsen jämfört med andra placeringar i Stockholm.

Om berörda förvaltningar inte kan pressa markkostnaderna på de nu föreslagna placeringarna så ska man titta på alternativa lösningar och placeringar som medför lägre kostnader, vilket även stadsledningskontoret anser. Vi har ett ansvar att värna skattebetalarnas pengar och se till att de används på ett effektivt sätt där vi får ut så mycket verksamhet som möjligt för pengarna. Att lägga 170 miljoner kronor på en dubbelstor idrottshall samt en konstgräsplan är inte att använda pengarna på ett effektivt sätt, särskilt inte när vi har jämförelseprojekt som kostat drygt en tredjedel av den nu föreslagna kostnaden.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Nybyggnad av dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan till en investeringsutgift om 170,0 mnkr.
2. Utgifterna för 2017 ska inrymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018.
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.

1. Idrottsnämnden medges rätt att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden om cirka 12 mnkr år 1 till följd av investeringen.
2. Avsteg från närhetsprincipen medges för idrottshallen vid Kämpetorpsskolan.

Stockholm den 1 februari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

Emilia Bjuggren

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Markus Nordström (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden föreslår i ett gemensamt ärende att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra nybyggnation av en dubbel idrottshall och en 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan till en investeringsutgift om 170,0 mnkr, samt att hemställa till kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av projektet. I ärendet överlämnas samtidigt till kommunstyrelsen att medge en hyra för idrottsnämnden om cirka 12 mnkr år 1.

Av den totala investeringen avser 140,0 mnkr idrottshallarna och 30,0 mnkr anläggande av konstgräsplan i ett nytt läge med tillhörande ny markkuppbyggnad- och stabiliseringsåtgärder, ny dränering, planbelysning med mera. Idrottshallen kommer att ha två fullstora verksamhetsytor med en sammanlänkande servicedel i två våningar. De två verksamhetsytorna i hallen har måtten 24 x 43 meter vardera. Hallarna utrustas med linjemarkeringar och fast utrustning för handboll, basket, innebandy, volleyboll, badminton och skolidrott enligt läroplanen, men kan även användas för annan idrottsverksamhet.

Konstgräsplanen har totalmått 102 x 66 meter, vilket ger godkända spelmått för ungdomsmatcher (98 x 60 meter). Bollplanen kan även användas som två samtidiga 7-spelsplaner eller till spontanidrott.

En översiktlig geoteknisk undersökning av området visar att marken till stor del består av lerjord och att sättningar förekommer runt befintliga byggnader. På grund av leran är den naturliga infiltrationen dålig och vatten ansamlas därför lätt i lågpunkterna. En av dessa befinner sig där bollplanen ska anläggas. Det förutsätts därför att byggnader behöver pålas och att åtgärder för hantering av dagvatten (exempelvis i form av infiltrationsmagasin) måste vidtas.

Tidplanen innehåller flera beroenden mellan olika byggherrar. Exempelvis måste den befintliga förskolan rivas innan bollplanen kan anläggas. Den befintliga förskolan kan dock inte rivas förrän den nya förskolan byggts, och denna kan inte byggas förrän exploateringsnämnden har byggt den nya infartsvägen.

Byggstart för idrottshallen planeras till andra kvartalet 2017 med invigning hösten 2018. Bollplanen blir klar samtidigt, men börjar inte anläggas förrän våren 2018.

Hyreskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden uppgår enligt beslutet till cirka 9,5 mnkr för idrottshallarna och cirka 2,7 mnkr för konstgräsanläggningen.

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll som beräknas uppgå till cirka 3,3 mnkr för dubbelhallen respektive 0,4 mnkr för konstgräsplanen. Det tillkommer utgifter för lösa inventarier, som redskap och utrustning, om cirka 2,0 mnkr.

En av idrottshallarna kommer att blockförhyras av Kämpetorpsskolan under dagtid på vardagar. Den andra idrottshallen och bollplanen kommer under dagtid att nyttjas av både Kämpetorpsskolan och andra skolor i närområdet.

Andrahandshyran som utbildningsnämnden ska betala till idrottsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,8 mnkr år 1.

På kvällar och på helger kommer anläggningarna att vara tillgängliga för föreningslivet. Intäkterna för planhyror i dubbelhallen och för konstgräsplanen beräknas dock bli marginella.

## **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2016 följande.

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna, under förutsättning att idrottsnämnden godkänner, förslag till genomförandebeslut gällande byggnation av en dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan godkänd för ungdomsmatcher vid Kämpetorpsskolan, till en beräknad investeringsutgift av 170 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna hyresavtal med idrottsförvaltningen till följd av investeringen.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar att överlämna ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

*Reservation* anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

## **Idrottsnämnden**

**Idrottsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 20 december 2016 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner nybyggnation av en dubbel idrottshall och 11-

spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 170,0 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.

2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna ett andrahandshyresavtal med utbildningsförvaltningen om cirka 2,8 mnkr år 1, enligt redovisat förslag.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för godkännande av hyreshöjningen om cirka 12 mnkr år 1 till följd av investeringen.
4. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsen, förvaltningen uppdrag att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 12 mnkr år 1.

*Reservation* anfördes av Sopiha Granswed m.fl. (alla M) och Mikael Valier (KD), *bilaga 1*.

**Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande** daterat den 30 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

#### **Bakgrund**

Området mellan Älvsjö station och Kämpetorpsskolan består idag till största delen av verksamheter, men omarbetas till ett område med uppåt 1 500 nya bostäder. Detta ställer ökade krav på kapacitet för Kämpetorpsskolan, förskolor och idrotten.

Utbildningsförvaltningen tog hösten 2012 ett inriktningsbeslut avseende om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan från dagens cirka 300 elever till cirka 1 000 elever. I december 2013 fick fastighetskontoret i uppdrag av idrottsförvaltningen att starta förprojektering och medverka i arbetet för upprättande av ny detaljplan. Samrådsskedet för den nya detaljplanen avslutades i juni 2015 och planen antogs i juni 2016.





*Illustration av det nya området kring Kämpetorpsskolan, hämtad ur planbeskrivning.*

I den nya detaljplanen ingår för idrottens del en idrottshall med två fullstora verksamhetsytor samt en 11-spels konstgräsplan. De två verksamhetsytorna i hallen har måtten 24 x 43 meter vardera, och är sammanlänkade av en servicedel. Servicedelen är en tvåvåningsbyggnad som förutom omklädningsrum, förråd och driftytor för idrottshallen även inrymmer en avgränsningsbar del med omklädningsrum och förråd för konstgräsplanen. Konstgräsplanen har totalmåtten 102 x 66 meter, vilket ger godkända spelmått för ungdomsmatcher (98 x 60 meter).



*Illustration av entrén till Kämpetorpshallarna.*

I detaljplanearbetet för området har den byggnadsarkivariskt värdefulla Kämpetorpsskolan varit styrande gestaltningsmässigt. Den nya idrottshallens gestaltning går därför i samklang med Kämpetorpsskolan och taket kommer att delvis

täckas av växtlighet.

Inriktningsbeslut för Kämpetorpshallarna antogs i idrottsnämnden 2016-06-21 och i fastighetsnämnden 2016-08-30. Sedan dess har arbetet främst inriktats på upphandlingsfrågor och beredning för bygglovsansökan inför förslag till genomförandebeslut.

### Mål och syfte

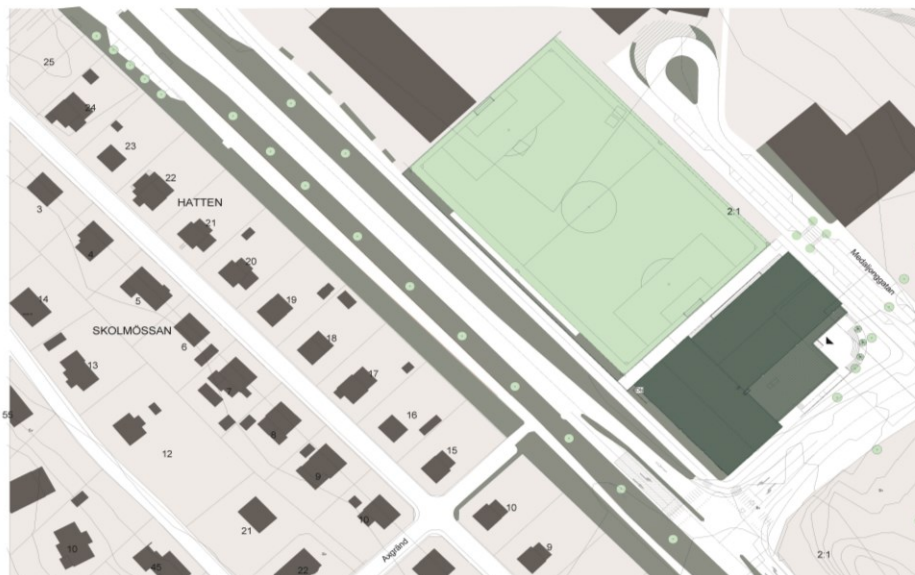
Syftet med byggnation av en dubbel idrottshall och en 11-spels konstgräsplan för ungdomsmatcher vid Kämpetorpsskolan är att öka antalet tillgängliga hall- och bollplanstider, så att fler barn och ungdomar får möjlighet att idrotta.

### Placering

Idrottshallen kommer att byggas längs med Nya Götalandsvägen, längst i öster i den nya detaljplanen. Mellan idrottshallen och skolan ligger bollplanen. De tillgängliga utrymmena för idrottshallen respektive bollplan är mycket begränsade och bollplanens kortsida med stängsel eller nät ligger endast 2 meter från skolans östra gavel.



*Föreslagen plankarta för området Medaljongen 3 med flera.*



*Situationsplan för idrottshallarna och fotbollsplanen.*

### **Mark-och anläggningsarbete**

En översiktlig geoteknisk undersökning av området visar att marken till stor del består av lerjord och att sättningar förekommer runt befintliga byggnader. På grund av leran är den naturliga infiltrationen dålig, och vatten ansamlas därför lätt i lågpunkterna. En av dessa befinner sig där bollplanen ska anläggas. Det förutsätts därför att byggnader behöver pålas och att åtgärder för hantering av dagvatten (exempelvis i form av infiltrationsmagasin) måste vidtas.

### **Idrottshallens utformning**

Idrottshallen kommer att ha två fullstora verksamhetsytor med en sammanlänkande servicedel i två våningar. Servicedelen innehåller bland annat omklädningsrum, toaletter, förråd samt entréytor för idrottshallen. Utöver detta innehåller den omklädningsrum, toaletter och förråd för bollplanen. Bilderna nedan illustrerar idrottshallens volymer.

### **Tidplan**

Tidplanen innehåller flera beroenden mellan olika byggherrar. Exempelvis måste den befintliga förskolan rivras innan bollplanen kan anläggas. Den befintliga förskolan kan dock inte rivras förrän den nya förskolan byggts, och denna kan inte byggas förrän exploateringskontoret byggd den nya infartsvägen.

Kämpetorpsskolan planerar att återöppna inför höstterminen 2019. Idrottshallen måste liksom bollplanen stå klara i god tid till dess.

Översiktliga tider för beslut och genomförande är enligt nedan (tider markerade med kursiv stil är inte under fastighetskontorets kontroll, men påverkar fastighetskontorets tidplan):

<i>Planerad byggstart exploatering</i>	<i>2016 kvartal 2</i>
Genomförandebeslut IDN och FN	2016 december
<i>Genomförandebeslut KF</i>	<i>2017 februari</i>
Planerad byggstart idrottshall	2017 kvartal 2
Planerad invigning idrottshall	2018 kvartal 3
Planerad byggstart bollplan	2018 kvartal 2
Planerad invigning bollplan	2018 kvartal 3

### **Organisation**

Fastighetskontoret ansvarar för projektering och byggnation av idrottshall och bollplan inklusive markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer.

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

Exploateringskontoret leder genomförandet av den nya detaljplanen och har en samordnande roll mellan de involverade byggherrarna, Fastighetskontoret, SISAB samt byggherrar i angränsande detaljplaneområden. Marken är tilldelad av exploateringskontoret i samband med detaljplanens framtagande.

### **Ekonomi**

Fastighetskontorets kalkyl är beräknad på programhandlingar framtagna av idrottsnämnden och jämförd med erfarenhetskostnader från liknande idrottshallar och bollplaner. Utöver avstämning av erfarenhetskostnader har kalkyler tagits fram för utökade kostnader gällande grund- och markarbete.

Investeringen beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 170 mnkr. I detta ingår projektering, nödvändiga undersökningar, utredningar och tillstånd, mark- och grundläggningsarbeten, byggnation av idrottshall och bollplan, byggherrekostnad och projektledning samt samordning med övriga byggherrar. I investeringen finns medräknat kostnadsutveckling, risk och utökade grundläggningsåtgärder för idrottshallarna och konstgräsplanen. Av den totala investeringen går 140 mnkr till idrottshallarna och 30 mnkr till anläggande av konstgräsplan i ett nytt läge med tillhörande ny markuppbbyggnad- och stabiliseringsåtgärder, ny dränering, planbelysning med mera.

Projektet ska delvis finansieras som en ersättningsinvestering om 30 mnkr i och

med att nuvarande Kämpetorps bollplan tas i anspråk för förskola och bostadsprojekt. Idrottsmarken minskas med den nya detaljplanen från cirka 15 000 till cirka 10 000 kvm. I idrottsnämndens budget för 2017-2020 föreslås denna ersättningsinvestering.

Hyseskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och uppgår enligt nuvarande självkostnadsprinciper till cirka 9,5 mnkr för idrottshallarna och cirka 2,7 mnkr för konstgräsanläggningen. Summan för idrottshallarna består till 7,3 mnkr av kapitalkostnad och till 2,2 mnkr av drift, underhåll och OH-kostnader samt för konstgräsanläggningen till 2,1 mnkr av kapitalkostnad och till 0,6 mnkr av drift, underhåll och OH-kostnader. Kapitalkostnaden är beräknad med en internränta på 0,95 %.

### **Samråd**

Under detaljplanens framtagande har kontinuerlig samordning skett med SISAB, utbildningsförvaltningen, exploateringskontoret, idrottsförvaltningen, stadsdelsnämnden och stadsbyggnadskontoret. Samråd med stadsledningskontoret gällande investeringen har skett 2016-10-03

### **Miljökonsekvenser**

Projektet genomförs enligt Stockholms stads miljöprogram. Idrottshallen kommer att projekteras och byggas enligt det frivilliga miljöklassificeringssystemet Miljöbyggnad. Eftersom det är en ny anläggning som byggs, så medför idrottshallen och bollplanen dock en ökad miljöbelastning i form av ökad användning av exempelvis värme, vatten och el.

Under detaljplanearbetet har stort fokus lagts på att bevara befintliga naturvärden som projektet ansluter till.

### **Konsekvenser för barn**

Alla de ingående projekten i den nya detaljplanen för området har sina utgångspunkter i barns och ungdomars behov. Stor vikt har därför lagts vid att utforma hela området så att detta perspektiv dominerar. Bland annat har möjligheter till trafik och parkering begränsats till förmån för gång- och cykeltrafikanter och området har utformats för att vara tryggt, tillgängligt och säkert för alla som rör sig till, från och runt skolan, förskolan, idrottshallen och bollplanen.

Både idrottshallen och bollplanen ska utformas så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

### **Risker**

De risker som finns för projektet är:

- Omfattningen av mark- och grundläggningsarbeten. Dock har det inför

inriktningsbeslutet utretts där åtgärder och utökade kostnader för mark och grund är inräknad i kalkylen.

- Överklaganden av bygglov.
- Samordning och samverkan med övriga byggherrar i området, då många byggprojekt i området ska ske samtidigt. Det finns dock en samordningsplan med övriga byggherrar.

### **Plan för uppföljning**

Slutrapportering ska ske till fastighetsnämnden och idrottsnämnden efter det att idrottshallen och bollplanen har slutbesiktigats och tagits i bruk. Samt lägesrapporter enligt kontorets plan.

### **Beredning**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 9 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Investeringen i en dubbel fullstor idrottshall och en 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan prioriteras relativt högt av idrottsnämnden. Projektet är i linje med stadens ambitioner att bygga ikapp den anläggningsbrist som råder på fullstora idrottshallar och konstgräsplaner. Stadsledningskontoret ser positivt på att planeringen inkluderar att Kämpetorpsskolan under skoltid ska få exklusiv tillgång till den idrottsfunktion som skolan behöver genom ett särskilt blockuthyrningsavtal med utbildningsnämnden. Det bidrar till ett effektivt utnyttjande av stadens lokaler.

För stadens del innebär detta att skolan långsiktigt måste tillförsäkras tillgång till hallen via ett separat hyresavtal. Avsteg sker därmed från den närhetsprincip som annars gäller för upplåtelse av idrottsnämndens hallar. Ett sådant avsteg ska godkännas av kommunstyrelsen och stadsledningskontoret föreslår att avsteg medges för detta projekt.

Enligt nämnderna ska projektet delvis finansieras som en ersättningsinvestering om 30 mnkr, i och med att nuvarande Kämpetorps bollplan tas i anspråk för förskola och bostadsprojekt.

I tidigare års budgetar har kommunfullmäktige beslutat om en princip för ersättningsinvesteringar som innebär att fastighetsnämnden kan få utökad investeringsbudget för en investering med motsvarande funktion. I kommunfullmäktiges budget för 2017 har principen förtydligats avseende krav på beslutsprocessen och relevanta underlag. Ianspråktagandet av den aktuella bollplanen



skedde innan hanteringsordningen förtydligades och det går därför inte att härleda till någon exploateringskalkyl. Projektet är dock angeläget. Principen om ersättningsinvesteringen får prövas i samband med upprättandet av budget för 2018. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden uppmanas att behandla detta i sina budgetunderlag.

Nämnderna uppger att de i investeringskalkylen ingår utgifter för utökade grundläggningsåtgärder för idrottshallarna och fotbollsplanen samt riskpåslag för oförutsedda utgifter. Svåra grundförhållanden är en omständighet som kan påverka byggprojekt, vilket många gånger uppdragas i sent skede med fördyringar som följd. Det framgår att nämnden är medveten om denna risk och stadsledningskontoret utgår därmed från att den översiktliga geotekniska undersökning som gjorts är tillräcklig i detta avseende och att inga fördyringar av denna anledning ska uppkomma.

Stadsledningskontoret förutsätter att den investeringskalkyl som nu ingår i underlaget för genomförandebeslut innehåller tillräckliga marginaler för att hantera kvarstående risker och oklarheter. Stadsledningskontoret förutsätter vidare att nämnden har tillräckligt utvecklade metoder för projektuppföljning för att säkerställa att projektet inte överskrider budget och att inga ytterligare utgiftsökningar uppstår i genomförandefasen.

Idrottsnämnden har föreslagit att kommunstyrelsen ska medge nämnden rätt att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden om totalt cirka 12 mnkr. I avsnittet som beskriver beräkningen av fastighetsnämndens kostnader, som ligger till grund för självkostnadshyran som idrottsnämnden ska betala, noterar stadsledningskontoret att den bifogade resultat-kalkylen inte helt och hållet överensstämmer med beskrivningen. Enligt beskrivningen uppgår kostnaderna till cirka 9,5 mnkr för idrottshallarna och cirka 2,7 mnkr för konstgräsanläggningen. I kalkylen anges 9,4 mnkr respektive 2,6 mnkr. Beloppen fördelas på kapitalkostnader respektive kostnader för drift och underhåll, vilka inte överensstämmer med beskrivningen. Kontoret har erfarit att det är kalkylen som är korrekt, vilket innebär att det totala beloppet fördelas så att kapitalkostnaderna utgör 10,8 mnkr istället för 9,4 mnkr, och drift- och underhållskostnaderna uppgår till 1,2 mnkr i stället för 2,8 mnkr.

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 projekt Nybyggnad av dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan till en investeringsutgift om 170,0 mnkr. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018.

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av den föreslagna investeringen i Nybyggnad av dubbel idrottshall och 11-spels konstgräsplan vid Kämpetorpsskolan föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen för egen del beslutar att idrottsnämnden medges rätt att teckna ett tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetsnämnden med en hyra om cirka 12 mnkr år 1, samt att avsteg

från närhetsprincipen medges. Såväl hallen som bollplanen beräknas bli klara till kvartal 3 år 2018 och hyran beräknas därmed få helårseffekt år 2019.



## Reservationer m.m.

### Fastighetsnämnden

*Reservation* anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M) enligt följande.

1. Att återremittera ärendet.
2. Att uppdra åt fastighetsnämnden att i dialog med idrottsnämnden omarbeta förslaget och återkomma till nämnden med hänvisning till vad som anförs nedan.
3. Att därutöver anföra följande.

Alliansen påbörjade under föregående mandatperiod arbetet med att ta fram konceptidrottshallar i syfte att bygga enklare hallar som förvisso uppfyllde breddidrottens krav och behov men som samtidigt möjliggjorde för att pressa kostnaderna.

Mellan 2010 och 2014 byggdes två stycken dubbelstora hallar; en i Farsta för cirka 20 miljoner kronor och en på Stora Mossens IP som kostade 44 miljoner kronor. Utifrån detta är det inte rimligt att den dubbelhall som nu planeras i anslutning till Kämpetorpsskolan är beräknad i 140 miljoner kronor. Det finns heller inga vettiga förklaringar till varför den planerade konstgräsplanen kostar två till tre gånger så mycket som en konstgräsplan normalt sett brukar kosta.

I samband med att idrottsnämnden fattade beslut om verksamhetsplanen för 2016 och därmed också investeringsplaneringen för de kommande fem åren så låg investeringsbudgeten för det aktuella projektet i sin helhet på 86 miljoner kronor. Sedan dess har investeringskostnaderna skenat med 98 % till den beräknade totala investeringskostnaden på 170 mnkr.

Vi noterar att stadsledningskontoret skriver att produktionskostnaden för idrottshallarna motsvarar drygt 44 tkr per m<sup>2</sup>, exklusive moms. Detta hallprojekt riskerar därmed att bli ett av stadens dyraste beräknat på produktionskostnaden per m<sup>2</sup>. Stadsledningskontoret uppfattar även att konstgräsplanen är mycket dyr, uppskattningsvis mer än dubbelt så dyr jämfört med vad en likvärdig plan skulle kunna kosta.

Så som projektet redovisas ser inte stadsledningskontoret, bortsett från komplicerade markförhållanden, några speciella omständigheter som motiverar denna kostnad. Om det är markförhållandena som är orsaken så måste valet av placering ifrågasättas. Även omfattningen på projektet kan i så fall ifrågasättas. Är det rimligt att bygga en dubbelhall med dessa förutsättningar, eller skulle det räcka med en enkelhall. Utbyggnaden av specifika idrottshallar och konstgräsplaner kan inte och får inte ske till vilka kostnader som helst.

Vi delar stadsledningskontorets analys i detta ärende. Markförutsättningarna har varit länge kända och av ärendet framgår inte heller att markförhållandena skulle vara svårare på den aktuella platsen jämfört med andra placeringar i Stockholm. Om berörda förvaltningar inte kan pressa markkostnaderna på de nu föreslagna

placeringarna så ska man titta på alternativa lösningar och placeringar som medför lägre kostnader, vilket även stadsledningskontoret anser.

Vi har ett ansvar att värna skattebetalarnas pengar och se till att de används på ett effektivt sätt där vi får ut så mycket verksamhet som möjligt för pengarna. Att lägga 170 miljoner kronor på en dubbelstor idrottshall samt en konstgräsplan är inte att använda pengarna på ett effektivt sätt, särskilt inte när vi har jämförelseprojekt som kostat drygt en tredjedel av den nu föreslagna kostnaden.

## Idrottsnämnden

*Reservation* anfördes av Sophia Granswed m.fl. (alla M) samt Mikael Valier (KD) enligt följande.

1. Återremiss på förslaget.
2. Uppdra åt idrottsförvaltningen att i dialog med fastighetskontoret omarbete förslaget och återkomma till nämnden med hänvisning till vad som anförs nedan.

Alliansen påbörjade under föregående mandatperiod arbetet med att ta fram konceptidrottshallar i syfte att bygga enklare hallar som förvisso uppfyllde breddidrottens krav och behov men som samtidigt möjliggjorde för att pressa kostnaderna.

Mellan 2010 och 2014 byggdes två stycken dubbelstora hallar; en i Farsta för cirka 20 miljoner kronor och en på Stora Mossens IP som kostade 44 miljoner kronor. Utifrån detta är det inte rimligt att den dubbelhall som nu planeras i anslutning till Kämpetorpsskolan är beräknad i 140 miljoner kronor. Det finns heller inga vettiga förklaringar till varför den planerade konstgräsplanen kostar två till tre gånger så mycket som en konstgräsplan normalt sett brukar kosta.

I samband med att idrottsnämnden fattade beslut om verksamhetsplanen för 2016 och därmed också investeringsplaneringen för de kommande fem åren så låg investeringsbudgeten för det aktuella projektet i sin helhet på 86 miljoner kronor. Sedan dess har investeringskostnaderna skenat med 98 % till den beräknade totala investeringskostnaden på 170 mnkr.

Inte heller stadsledningskontoret eller kommunstyrelsen ekonomiutskott ställer sig bakom förslaget. I ett tjänsteutlåtande, som utskottet ställde sig bakom, till kommunstyrelsens ekonomiutskott i juni 2016 skriver de följande:

*"Idrottshallarnas andel av projektkostnaden uppgår till 140 miljoner kronor. Hallarna omfattar enligt uppgift en bruttoarea om 3 180 m<sup>2</sup>. Produktionskostnaden motsvarar i så fall drygt 44 000 kronor per m<sup>2</sup>, exklusive moms. Detta hallprojekt riskerar därmed att bli ett av stadens dyraste beräknat på produktionskostnaden per m<sup>2</sup>. Kontoret uppfattar även att konstgräsplanen är mycket dyr, uppskattningsvis mer än dubbelt så dyr jämfört med vad en likvärdig plan skulle kunna kosta. Så som projektet redovisas ser inte kontoret, bortsett från komplicerade markförhållanden,*

*några speciella omständigheter som motiverar denna kostnad. Om det är markförhållandena som är orsaken så måste valet av placering ifrågasättas. Även omfattningen på projektet kan i så fall ifrågasättas. Är det rimligt att bygga en dubbelhall med dessa förutsättningar, eller skulle det räcka med en enkelhall. Utbyggnaden av specifika idrottshallar och konstgräsplaner kan inte och får inte ske till vilka kostnader som helst. Nämnden uppmanas att i samarbete med fastighetsnämnden reducera kostnaderna i projektet.”*

Vi delar fortsatt stadsledningskontorets analys i detta ärende och tycker det är anmärkningsvärt att de ledande företrädarna i idrottsnämnden och fastighetsnämnden valt att gå emot sina partikamrater i ekonomiutskottet. Markförutsättningarna har varit länge kända och av ärendet framgår inte heller att markförhållandena skulle vara svårare på den aktuella platsen jämfört med andra placeringar i Stockholm. Om berörda förvaltningar inte kan pressa markkostnaderna på de nu föreslagna placeringarna så ska man titta på alternativa lösningar och placeringar som medför lägre kostnader, vilket även stadsledningskontoret anser.

Vi har ett ansvar att värna skattebetalarnas pengar och se till att de används på ett effektivt sätt där vi får ut så mycket verksamhet som möjligt för pengarna. Att lägga 170 miljoner kronor på en dubbelstor idrottshall samt en konstgräsplan är inte att använda pengarna på ett effektivt sätt, särskilt inte när vi har jämförelseprojekt som kostat drygt en tredjedel av den nu föreslagna kostnaden.