

Handläggare
Fredrik Månsson
Telefon: 508 27 640**Till**
Idrottsnämnden

Inhyrning av fullstor idrottshall på Årstafältet

Inriktningsbeslut

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner föreslag till inriktning för att anlägga en fullstor idrottshall på Årstafältet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av SISAB beställa handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift om 3,0 mnkr.

Marina Högländ
FörvaltningschefKersti Ruthström
Avdelningschef

Sammanfattning

SISAB ska på uppdrag av idrottsförvaltningen ta fram de handlingar som behövs för uppförande av en fullstor idrottshall invid Årstafältet. Arbetet innefattar även att medverka i framtagande av ny detaljplan, Årstafältet Etapp 3. I den nya detaljplanen ingår en byggrätt för en idrottshall med en fullstor verksamhetsyta med måtten 24 x 43 meter. Servicedel i ett plan med omklädningsrum, förråd och driftytor för idrottshallen placeras under idrottshallen i markplan.

Arbetet med idrottshallen samordnas med den skola som ingår i etapp 3 för Årstafältets stadsutveckling. Projektet beräknas vara klart till vårterminen 2024. Den tillkommande hyran per år uppgår till 6,4 mnkr. Inklusiv hyresreduktion som erhålls under de första fem åren beräknas hyreskostnaden uppgå till 5,8 mnkr år 1.

Utöver hyreskostnaden beräknas tillkommande driftkostnader för idrottsnämnden uppgå till 1,5 mnkr per år och tillkommande intäkter till 4,7 mnkr (inklusive 4,5 mnkr i andrahandshyra från utbildningsförvaltningen). Idrottsnämnden beräknas behöva anskaffa inventarier/maskiner med mera till en beräknad utgift om 0,9 mnkr.

Bakgrund

Etapp 3 markanvisades under vintern 2014 och detaljplanearbete påbörjades under hösten 2015 för skola och idrottshall. Inom Årstafältet pågår även detaljplaner för bebyggelse; etapp 1 (del av Årsta 1:1) och etapp 2 (Postgården). Staden ska utveckla Årstafältet till en attraktiv och varierad stadsdel. Planområdet ligger mycket centralt i den nya stadsdelen och är viktig för att länka samman den nya bebyggelsen på Årstafältet med intilliggande stadsdelar och skapa en levande stad. Den växande stadsdelen föranleder ett behov av en idrottshall.



Etappindelning för stadsutvecklingsområdet Årstafältet

Idrottsnämnden fattade 2015-02-17 beslut om att uppdra åt idrottsförvaltningen att initiera en ny detaljplan för att möjliggöra en fullstor idrottshall intill en planerad skola vid Årstafältet. Idrottsförvaltningen gav fastighetskontoret i uppdrag att beställa en ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret. Fastighetsnämnden fattade 2016-11-15 initieringsbeslut att utreda förutsättningarna för byggande av den fullstora idrottshallen. Idrottsnämnden godkände 2017-02-21 förvaltningens förslag till utredningsbeslut och gav förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.

För att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en samordnad planering för att klara skolförsörjningen i ett växande Stockholm startade staden SAMS. Representanter deltar från utbildningsförvaltningen, exploateringskontoret, idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt SISAB. Idrottsförvaltningen deltar i arbetet för att tillsammans med berörda aktörer samplanera behovet av idrottsanläggningar för både skolans och föreningslivets verksamheter. Utgångspunkten i SAMS är att de idrottshallar som placeras på samma tomt som en skola ska byggas av SISAB och de idrottshallar som är friliggande från skolan ska byggas av fastighetskontoret. Projektet för Årstafältets idrottshall drog igång innan det fanns en princip för vilken byggaktör inom staden som ska ansvara för idrottshallar i sådana fall. När projektet

startade var SISAB alltså endast ansvarig för skolan samt förskolan och fastighetskontoret var ansvarig för idrottshallen. 2018-04-24 fattade idrottsnämnden i ett reviderat utredningsärende beslut om att flytta över projektet till SISAB. 2018-10-23 beslutade SISABs styrelse att godkänna inriktningen för ny idrottshall och ta fram underlag för genomförandebeslut med en investeringsutgift om 110 mnkr i sin helhet hyresgenererande efter eventuellt beslut i idrottsnämnden.

Ärendet

2018-04-26 beställde idrottsförvaltningen på uppdrag av idrottsnämnden färdigställande av programhandling för ny idrottshall på Årstafältet. Utredningsarbetet har resulterat i handlingar med arkitekt, konstruktion, VVS, brand och akustik. I inriktningsärendet fastställs projektets omfattning och i förslag till inriktningsbeslut presenteras projektets totalekonomi med framräknade hyresnivå.

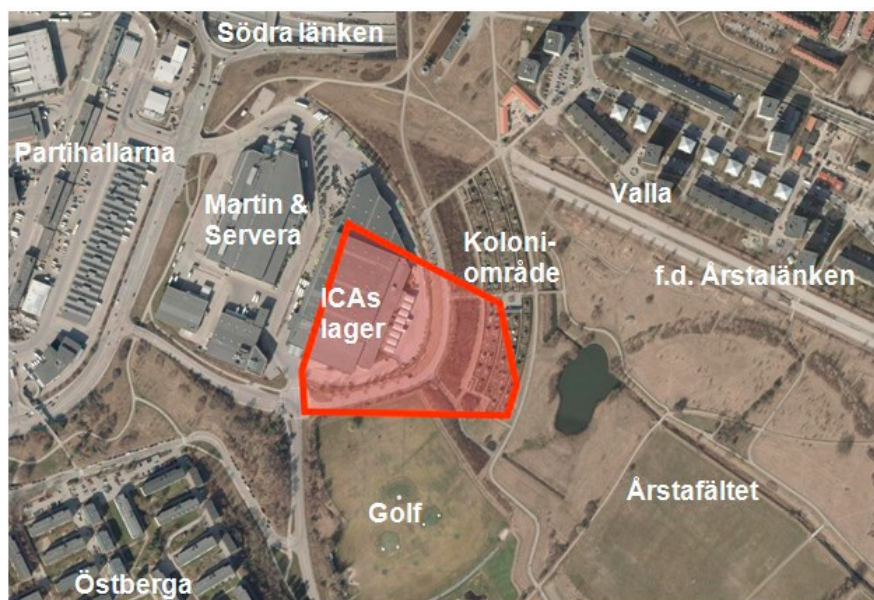
Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förvaltningens planeringsenhet.

Utlåtande

Åtgärder

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras ca 6000 nya bostäder och en stadspark i ett centralt läge. För Årstafältet etapp 3 ingår en idrottshall, en F-9 skola för 900 elever samt förskola. Den nya idrottsanläggningen ska bland annat innehålla en fullstor idrottshall, en mindre verksamhetsyta för exempelvis dans samt omklädningsrum, personal- och städutrymmen.



Orienteringskarta med planområdet markerat

Idrottshallen planeras invid en ny större gata med allmänna kommunikationsmedel. Eftersom idrottshallen är synlig från långt håll utmed huvudgatan är utformningen och gestaltningen viktig. I detaljplanearbetet beaktas också gång- och cykeltrafikanter särskilt då eleverna på skolan och besökare till idrottshallen till största delen bedöms röra sig på detta sätt. Nya gång- och cykelvägar kommer att finnas i området och cykelparkeringar planeras på flera strategiska platser. Bilparkeringsplatser för funktionshindrade samt cykelparkering planeras invid idrottshallens entré. Övrig parkering löses genom möjlighet att parkera i ett separat parkeringshus och genom att platser för korttidsparkering samt för hämtning och lämning finns utmed huvudgatan.

I den nya detaljplanen ingår en byggrätt för en idrottshall med en fullstor verksamhetsyta med måtten 24 x 43 meter. Servicedel i ett plan med omklädningsrum, förråd och driftytor för idrottshallen placeras under idrottshallen i markplan. En elnätstation för området med ytan 5 x 10 meter ryms i markplan inom fastigheten. Den ska stå färdig samtidigt som den planerade idrottshallen.



Situationsplan över den nya idrottshallen och skolan. Tillsammans utgör de en stor byggnadsvolym som dominerar stadsbilden och utgör viktiga målpunkter



Illustrationsbild idrottshall, fasad mot norr

Mål och syfte

Projektets mål är att bygga en ny idrottshall som ska integreras med F-9 skola inom ny detaljplan för Årstafältet etapp 3. Syftet är en idrottshall som kan nyttjas av både idrottsföreningar och skola. SISAB har som mål att uppnå miljöbyggnad silver för idrottshallen.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggaktörens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna.

Jämställdhetsanalys

Den planerade idrottshallen kommer att tillgodose både flickor och pojkar liksom kvinnor och män i deras idrottsutövande. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt 53 procent pojkar och 47 procent flickor.

Idrottsförvaltningen deltar i forskningsprojektet *Ung livsstil* som studerar hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet. Många av inomhusidrotterna är jämställda idrotter med ungefär lika många utövare bland pojkar och flickor. De stora inomhusidrotterna handboll och basket uppfyller båda målen för att anses vara jämställda idrotter. Omkring 53 procent av de barn och ungdomar som spelar handboll eller basket i en förening är flickor. Andra stora inomhusidrotter så som innebandy och gymnastik är inte lika jämställda. Omkring 27% av de barn och ungdomar som är med i en innebandyklubb är flickor medan 90% av de barn och ungdomar som är med i en gymnastikförening är flickor. Idrottsförvaltningens fördelning av tider ska vara jämställd, i den meningen att ingen får missgynnas på grund av kön.

Tidplan

Projektering av förslagshandling beräknas kunna starta i mars 2019 om detaljplanen vinner laga kraft som förväntat i början av året 2019. Preliminär tidplan för SISAB och idrottsförvaltningen:

- Beställning förslagshandling december 2018
- Projektering förslagshandling hösten 2019
- Offert för genomförandebeslut 2019/2020
- Genomförandebeslut idrottsnämnden våren 2020
- Projektering inför förfrågningsunderlag 2020-2021
- Byggstart 2021
- Invigning 2024

Organisation

Projektet är ett samverkansprojekt mellan idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB. Idrottsförvaltningen klargör programbehoven och SISAB ansvarar för genomförandet. Utbildningsförvaltningen kommer vara hyresgäst hos idrottsförvaltningen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för SISAB's utredningsprojektering har uppgått till 0,6 mnkr och kommer att direktfaktureras idrottsnämnden hösten 2018. Kostnaden för förslagshandlingsprojekteringen, som SISAB bedömer till 3 mnkr, ingår i beräknad utgift för projektet.

Bedömd investeringsutgift beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018 uppgå till 110,0 mnkr för idrottshallen. I projektutgiften har hänsyn tagits till kreditiv och fastighetstekniska risker.

Beräknad självkostnadshyra för idrottsnämnden uppgår till 6,4 mnkr per år. Hyran består av kapitalkostnader, som utgör cirka 4,8 mnkr av beräknad hyreskostnad. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning och 1,05 procent räntesats. Utöver beräknad kapitalkostnad tillkommer en kostnad om 1,3 mnkr för drift och underhåll inklusive el, värme, skadegörelse, administration med mera. Därutöver ingår även en beräknad kostnad om 0,3 mnkr för tomträttsavgäld i hyreskostnaden.

Summa tillkommande hyra år 1 beräknas bli 5,8 mnkr. I summan ingår en rabatt om 0,6 mnkr som erhålls de första fem åren för drift och underhåll, vilket motsvarar 204 kr/kvm.

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, inventarier/material med mera. Dessa beräknas uppgå till cirka 1,5 mnkr per år.

Beräknad tillkommande total kostnad för idrottshallen blir därmed 7,9 mnkr (inklusive hyra). Ett andrahandshyresavtal med en beräknad intäkt om 4,5 mnkr per år (4,2 mnkr de första 5 åren med hyresreduktion från SISAB) kommer att tecknas med utbildningsförvaltningen.

I samband med att hallen tas i drift beräknas idrottsnämndens utgifter avseende säkerhet, lösa inventarier och maskiner uppgå till cirka 0,9 mnkr.

I och med att utbildningsförvaltningen tecknar ett andrahandshyreskontrakt beräknas intäkterna av planhyrorna bli marginella, cirka 0,2 mnkr per år. Normalt bokar skolorna idrottshallar per timme.

Risker

Detaljplanearbetet förväntas vinna laga kraft i början av 2019 men eventuella överklagande av detaljplanen är en risk som kan påverka tidplanen. Den ursprungliga utformningen av fasaden visade sig under SISABs fortsatta utredningsprojektering inte uppfylla gällande brandkrav. Den nu redovisade fasadutformningen är fortfarande under utredning i samband med pågående detaljplaneprocess.

Slut