

Handläggare

Mathias Uhrner
Telefon: 0850827005

Hans Eriksson
Telefon: 0850826754

Till

Fastighetsnämnden
2022-02-22

Idrottsnämnden
2022-02-22

Ny simhall, idrottshall och ishall samt upprustning och utveckling av Skarpnäcks sportfält, Skarpnäcks Gård 1:1

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för ny simhall, idrottshall och ishall samt upprustning och utveckling av Skarpnäcks sportfält som underlag till kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 45 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslag till utredning.
4. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa framtagande av handlingar för ny simhall, idrottshall och ishall samt upprustning och utveckling av Skarpnäcks sportfält som underlag för kommande inriktningsbeslut till en utredningsutgift upp till 45 mnkr.

Sammanfattning

Skarpnäcks sportfält (från början av 1980-talet) är en välbesökt idrottsanläggning om cirka 132 000 kvm mark, fördelat på grönytor verksamhetsytor, kommunikationsytor och byggnader.

Flertalet av servicebyggnaderna är i dåligt skick, exempelvis den enklare idrottshallen är i stort behov av renovering. Antalet omklädningsrum behöver utökas. Även driftutrymmen, som garage som är till för drift- och skötsfordon, behöver iordningsställas istället för nuvarande utspridda containerlösningar.

Konsekvenser som kan uppkomma om projektet senareläggs är bland annat att det tidsbegränsande bygglovet för den enklare idrottshallen, som maximalt kan förlängas till år 2027, löper ut och en ny hall bör om möjligt stå klar innan dess.

Sportfältet skulle utgöra en bra lokalisering för en ny sim- och idrottshall samt ishall. Antalet individer mellan 7-20 år förväntas öka med cirka 2 500 till år 2030 inom Skarpnäcks stadsdel.

Ett dokumenterat behov är en permanent ishall med läktare för publik. Därför är en byggrätt för en ishall med publikkapacitet angeläget att få till på sportfältet i samband med kommande detaljplanearbete. En konstfrys anläggning ger bra synergieffekter med en simhall ur energibesparingssyfte. Förslag finns om att flytta verksamheten Träffstugan till sportfältet och inrymmas i planerade byggnader.

En behovsanalys är framtagen som redogör för nödvändiga åtgärder av ny- och ombyggnationer, samt dess konsekvenser och förutsättningar. Ett fortsatt utredningsarbete behövs för att säkerställa rätt åtgärder i rätt tid.

Syftet med projektet är att upprusta och utveckla Skarpnäcks sportfält med fler idrottsfunktioner. Vidare att anläggningen kan vidmakthållas samt att initierat och beställt detaljplanearbete ger förutsättningar för ett utvecklat sportfält.

En översyn av nuvarande drift- och servicefunktioner är nödvändig liksom att se över möjligheterna att flytta hela eller delar av befintliga funktioner till en ny sammanhängande byggnad.

Största vikt ska läggas vid öppenhet, enkel överblick över samtliga delar av verksamheten och trygghet, särskilt ur barnperspektiv,

jämlikhet samt tillgänglighetsaspekter till anläggningens samtliga delar.

Anläggningen ska innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern sim- och idrottshall samt ishall och ha en sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för området. Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallarna enkla att sköta och kostnadseffektiva ur drift- och underhållssynpunkt.

Risker med projektet har konstaterats gällande främst rådande markförutsättningar och befintliga samt planerade ledningsstråk till omgivande bostadsprojekt.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 45 mnkr, varav 0,4 mnkr är upparbetade hittills. Utredningsutgifterna bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens investeringsplan för idrottsinvesteringar.

Ärendet

Bakgrund

Skarpnäcks sportfält är en välbesökt idrottsanläggning om cirka 132 000 kvm mark, fördelat på verksamhetsytor, funktioner och byggnader, kommunikationsytor och grönytor.

Flera servicebyggnader är i dåligt skick och i behov av renovering. Funktioner som omklädningsrum behöver utökas. Även driftutrymmen, som garage som är till för drift- och skötselfordon, behöver iordningsställas istället för nuvarande utspridda containerlösningar. En enklare idrottshall, uppförd med tidsbegränsat bygglov, är i mycket dåligt skick och behöver ersättas.

Skarpnäcks sportfält skulle utgöra en bra lokalisering för en sim- och idrottshall. Ytterligare dokumenterat behov är en permanent ishall med publikkapacitet. En byggrätt för en ishall med publikkapacitet är angeläget att få till på sportfältet. En ishall ger bra synergieffekter med en simhall på energiområdet.



Fotot från dpMap över Skarpnäcks sportfält

Antalet individer mellan 7-20 år förväntas öka med cirka 2 500 till år 2030 inom Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde.

För att kunna uppföra fler idrottsbyggnader på Skarpnäcks sportfält så har idrottsförvaltningen initierat ett behov av ett detaljplanearbete till fastighetskontoret. Stadsbyggnadskontoret har av fastighetskontoret erhållit en begäran om en ny detaljplan för byggrätter som avser en utveckling av sportfältet.

Arbetet med en ny detaljplan för sportfältet samt markområden intill fältet planeras att starta under kvartal 1, 2023. Förutom nya planerade idrottsanläggningar, så planeras nya bostäder på och intill sportfältet.

I översiktsplanen för Stockholms Stad (2018) gällande Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde anges behov av följande idrottsanläggningar:

- två idrottshallar
- en simhall
- en ishall

I stadens strategi för idrottsanläggningar, baserat på befolkningsprognoser och nyckeltal avseende barn och ungdomar per anläggningstyp/stadsdelsnämndsområde, framförs att det föreligger ett behov av ytterligare idrottsfunktioner inom Skarpnäck. Behovet av simhall, idrottshall och ishall på Skarpnäcksfältet är också förankrat med de berörda förbunden.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Mål och syfte

Syftet med projektet är att upprusta och utveckla Skarpnäcks sportfält med fler idrottsfunktioner.

Öster ut längs Nynäsvägen, från Hammarbyhöjden till Skarpnäck finns ingen simhall med ett utbud som exempelvis Åkeshovs simhall. Vidare så är befintlig provisorisk idrottshall uttjänt och uppförd med ett tidsbestämt bygglov och ska ersättas med en ny sim- och idrottshall.

En byggrätt för en ishall med publikkapacitet är angeläget att få till på sportfältet. Målsättningen är att byggrätter ska innefatta sim- och idrottshall, ishall samt övriga servicebyggnader.

I utredningsskedet ingår att ta fram en strukturplan för planerade nya idrottsanläggningar, vilket ska samordnas med stadsbyggnadskontorets strukturplan för bostäder på och intill sportfältet.

I bilagan projektdirektiv finns ett avsnitt som belyser investeringens mål och syfte. Bland annat bidrar projektets genomförande till att uppfylla två av kommunfullmäktiges inriktningsmål samt mål i översiktsplanen för Stockholms stad om en klimatsmart och tålig stad.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att ha fokus på att begränsa driftkostnaderna för staden, genom att bland annat:

- Återvinna överskottsvärme från planerad ishall
- Anlägga solcellsanläggning
- Utredda nyttjande av befintlig bergvärme
- Där så är möjligt tillskapas gröna tak

Idrottsstandard för idrottsanläggningar när det gäller funktioner, volymer och prestanda för exempelvis idrottshallar och simhallar ska vara styrande i kommande projekt.

Skarpnäcks sportfält ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens behov, både för breddidrott och internationella tävlingar.

Tidplan

Utredningsarbete startar	Q1 2022
Detaljplanarbetet startar	Q1 2023
Inriktningsbeslut	Q3 2023
Detaljplanarbete klart	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q3 2024
Produktion	Q2 2026

Ekonomi

Utgifter för utredningsarbetet inklusive tidigare nedlagda utgifter för förstudier beräknas uppgå till 45 mnkr, varav hittills nedlagda utgifter uppgår till 0,4 mnkr. I utredningsutgiften om 45 mnkr ingår ett riskpåslag för att hantera eventuella behov av ytterligare utredningar inom utredningsfasen samt plankostnader för detaljplanarbetet.

I fastighetsnämndens investeringsbudget kommer utgifter för kommande detaljplanarbete och utredningar att inrymmas.

Utredningarna syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur nya och upprustade idrottsfunktioner kan inrymmas och kunna se ut. En programhandling för tekniska discipliner och anläggningens konstruktion behöver tas fram för att kunna säkerställa en tidig kalkyl och utgöra ett tillräckligt bra underlag för ett inriktningsbeslut.

Förvaltningarna kommer även att analysera omfattning av evakueringsbehov inklusive möjlig tillfällig placering av idrottsfunktioner i projektets genomförandeskede.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet väsentligt kommer att överstiga 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet beslutas i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförandet av projektet kommer inte vara möjligt att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Förvaltningarna har under 2021 tagit fram en behovsanalys samt ett PM med betoning på funktioner, prestanda och volymer gällande nya idrottsfunktioner på Skarpnäcks sportfält. I dokumenten anges behov av bland annat en ny sim- och idrottshall samt ishall.

Risker och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som mycket hög. Följande kritiska faktorer för att investeringen ska kunna genomföras i enlighet med beslut har identifierats:

- Skyfalls/dagvattenhantering ”hundraårsregn”
- Stråk med befintliga och planerade ledningar vilket omöjliggör ovanpåliggande idrottsbyggnader.
- Markförutsättningar som exempelvis sulfidberg och mäktig lera. Byggnader med källare för exempelvis garage innebär kraftiga fördyringar.
- Närheten till bostäder kopplat till idrottsytor kan innebära ljus- och ljudstörningar.
- Planerade tillfälliga byggvägar för tung trafik intill och på sportfältet för flera planerade bostadsprojekt.
- Att målet i parkeringsstrategin vid idrottsanläggningen inte kan uppnås.

Uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under kvartal 3 2023 i fastighetsnämnden respektive i idrottsnämnden.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barnens perspektiv. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig på anläggningen och röra sig säkert.

Ung livsstil, en forsknings- och utvärderingsgrupp med bas i Stockholm, har sedan 1984 studerat ungas kultur- och fritidsvanor, preferenser och tendenser, och deras arbete består idag bland annat av ett samarbete med 18 kommuner. Enligt rapporter från *Ung livsstil* når simhallar i hög utsträckning en bred variation av målgrupper. Detta gäller inte minst barn och ungdomar.

Med hänsyn tagen till barns och ungdomars önskemål om framtida kommunala satsningar inom idrottsområdet kommer simanläggningar högt upp på listan.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Sportfältet liksom nya planerade idrottsfunktioner är i behov av att bli mer tillgänglig för besökare.

Jämställdhetsanalys

Upprustningen och utvecklingen av sportfältet kommer att till lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Det är exempelvis ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker stadens simhallar. *Ung livsstil* har studerat besökarfördelningen i simhallar. De har konstaterat att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen anses vara en anläggningstyp som i samma utsträckning gynnar pojkars och flickors idrottande.

Förvaltningarnas synpunkter

Projektet är viktigt att genomföra då anläggningar som en sim- och idrottshall samt ishall med viss publikkapacitet saknas i området. Dessutom blir Skarpnäcks sportfält med nya och upprustade idrottsanläggningar ett kraftigt bidrag till att succesivt attrahera och utveckla flera stadsdelar som Skarpnäck och Farsta inklusive Sköndal. Ett förbättrat utbud av motion, rekreation och idrott kommer att gagna föreningar, skolor och allmänhet.

Nämnas ska att diskussioner pågår med en idrottsförening angående deras visade intresse av att förlägga bredd- och elitverksamhet på delar av sportfältet, vilket kan komma innebära flytt av befintliga verksamheter.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv för projekt ny simhall, idrottshall och ishall samt upprustning och utveckling av Skarpnäcks sportfält

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2022-02-10
Britta Marina,Högländ	2022-02-10