

Utlåtande 2005:20 RII (Dnr 328-4716/2004)

Genomförandebeslut om nybyggnad av idrottshall i Hässelby

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Nybyggnad av Hässelbyhallen med investeringsutgift om 50,0 mnkr godkänns.
2. Finansieringen av investeringsutgifterna för år 2005 och 2006 sker inom idrottsnämndens investeringsplan för 2005 och 2006.
3. Finansieringen av drift- och kapitalkostnader för år 2006 och framöver får beaktas i samband med upprättande av kommande budgetar.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendet

Idrottsnämnden beslutade den 2 november 2004 att godkänna förvaltningens förslag till nybyggnad av idrottshall i Hässelby. Nämnden beslutade att godkänna projektering för i ärendet angivna åtgärder inom en total kostnadsram av 50,0 mnkr. Nämnden begärde därutöver att kommunfullmäktige anslår 6,5 mnkr för ökade drift- och kapitalkostnader i idrottsnämndens budget 2006.

Projektet har som mål att tillgodose behovet av en fullstor idrottshall inom Hässelby-Vällingbyområdet. Upptagningsområdet för hallen blir hela västerort. Idrottshallen uppförs i anslutning till Hässelby Villastads skola. Anläggningen kommer att bestå av en fullstor idrottshall på övre planet och en aktivitetsyta på nedre planet. Lokalytan kommer totalt att uppgå till 3 500 kvm. Det övre planet innehåller förutom en fullstor spelplan en läktare som rymmer 300

åskådare. Golvet på det övre planet ligger i samma nivå som golvet på den befintliga gymnastiksalen till vilken passage kan ske. Den nedre aktivitetsytan kan bl.a. nyttjas för bordtennis, innebandy, kampsporter m.m. samt som uppvärmningsyta. I bakkanten på anläggningen kommer även att finnas en klättervägg. På detta sätt utnyttjas den kuperade terrängen.

Remisser

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att investeringsutgiften godkänns. Den sammanlagda investeringsutgiften får uppgå till högst 50,0 mnkr. Stadsledningskontoret anser vidare att ökade drift- och kapitalkostnader för år 2006 och framöver får beaktas vid upprättande av kommande års budgetar.

Mina synpunkter

Det här är ett mycket angeläget ärende. Det råder stor brist på idrottshallar i Stockholm och många föreningar tvingas säga nej till flera medlemmar på grund av anläggningsbristen. Majoriteten satsar under mandatperioden runt 700 miljoner kronor i investering och upprustning av nya och befintliga anläggningar. Vi har redan uppfört en fullstor idrottshall i Sköndal och två nya fullstora hallar kommer att byggas i innerstaden. Jag är mycket glad att vi nu genom majoritetens satsning på idrottsanläggningar äntligen har möjligheten att bygga en ny fullstor idrottshall inom Hässelby-Vällingbyområdet som har ett mycket stort behov av nya fullstora hallar. Upptagningsområdet för hallen blir hela västerort. Idrottshallen uppförs i anslutning till Hässelby Villastads skola, vilket medför att hallen kommer att utnyttjas från morgon till kväll.

Förutom att tillföra en ny fullstor hall för inomhusbollsporter kan den nedre aktivitetsytan bl.a. nyttjas för bordtennis, innebandy, kampsporter m.m. vilket också utgör ett mycket välkommet tillskott i stadens anläggningsutbud.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Behovet av hallar i staden är stort. Under föregående mandatperiod inledde den borgerliga majoriteten arbetet med att uppföra tre nya hallar: Skanstullshallen, Sköndalshallen och Spångahallen. Man var även mycket positiv till byggnation av en hall i

västerort då man uppfattade behovet som stort. I området kring Hässelby-Vällingby har det rått brist på idrottshallar och det är glädjande att beslut om en ny idrottshall i Hässelby nu äntligen fattas.

Den nya anläggningen kommer bli till gagn för hela västerort vilket är positivt. Det är dock viktigt att påpeka att med de stora investeringsplaner som finns inom idrottsnämndens verksamhet måste man redan på ett mycket tidigt stadium planera för de driftskostnader som kommer att följa med investeringarna. Inriktningen bör vara att kostnader för nya verksamheter ska täckas inom den givna ekonomiska ramen. Vi anser därför att den ökade driftbudgeten för hallen i Hässelby bör täckas inom ordinarie ekonomisk ram.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Nybyggnad av Hässelbyhallen med investeringsutgift om 50,0 mnkr godkänns.
2. Finansieringen av investeringsutgifterna för år 2005 och 2006 sker inom idrottsnämndens investeringsplan för 2005 och 2006.
3. Finansieringen av drift- och kapitalkostnader för år 2006 och framöver får beaktas i samband med upprättande av kommande budgetar.

Stockholm den 26 januari 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin, Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Idrottsnämnden beslutade den 2 november 2004 att godkänna förvaltningens förslag till nybyggnad av idrottshall i Hässelby. Nämnden beslutade att godkänna projektering för i ärendet angivna åtgärder inom en total kostnadsram av 50,0 mnkr. Nämnden begärde därutöver att kommunfullmäktige anslår 6,5 mnkr för ökade drift- och kapitalkostnader i idrottsnämndens budget 2006.

Reservation anfördes av *Billy Östh* (m) mot beslutet till förmån för sitt förslag: ”att-sats 3 ersätts med följande: 3. Den ökade driftbudgeten för 2006 måste täckas inom ordinarie ekonomisk ram.”

Bilagor: 1. Situationsplan, 2. fasad mot norr samt 3. sektion

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande av den 2 november 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Projektet byggande av en fullstor idrottshall i Hässelby-Vällingbyområdet startade med en skrivelse från Hässelby-Vällingbys stadsdelsnämnd till Idrottsnämnden, Gatu- och fastighetsnämnden samt Stadsbyggnadsnämnden i mars 2001 där man redovisade behovet och redovisade fyra alternativa lägen.

Man förordade dock ett alternativ inom skoltomten vid Hässelby Villastads skola.

Fördelarna med detta läge var att gällande detaljplan medgav uppförande av byggvolymen, att det kunde finnas ekonomiska och övervakningsmässiga fördelar med en sammanbyggnad till befintlig gymnastiksalsbyggnad samt att fjärrvärme redan fanns framdraget. Nackdelen var att den kuperade tomten med sina grundförhållande skulle medföra högre grundläggningskostnader jämfört med en hall på plan mark (platta på mark).

Så småningom utmynnade projektet i ett inriktningsärende som behandlades av idrottsnämnden 2003-09-08 varvid beslutades att förvaltningen fick i uppdrag att söka bygglov och påbörja projekteringen samt skicka ut ärendet på remiss för synpunkter från berörda sakägare och berörda specialdistriktsförbund och idrottsnämndens handikappråd. Remissvaren som inkom i november redovisades för idrottsnämnden 2003-12-16 och projektet spikades.

För projektets finansiering avsattes inom ramen för planeringsprojekt 25 mnkr i 2005 års budget och lika mycket 2006. Totalt 50 mnkr. Den kostnadskalkyl som upprättats på basis av de färdiga förfrågningsunderlaget visar att den totala kostnaden för projektet kan bli ca 5 mnkr högre. Det finns dock en osäkerhet i kalkylen kopplad till marknaden. Erfarenhet från tidigare genomförda projekt (t ex Sköndalshallen) visar att inkomna anbud legat under kalkylerad kostnad. Eftersom ramen för planeringsprojekt

genom tidigare beslut i och med Hässelbyhallen kommer att vara intecknad i sin helhet, måste förvaltningen finansiera eventuella överskjutande kostnader på annat sätt inom ordinarie budget. Efter genomförd upphandling då slutkostnaden säkrare kan anges, återkommer förvaltningen om detta, troligen i samband med tertialrapport 1 för 2005.

Projektering av hallen påbörjades under våren 2004 och avslutades i oktober månad. Anläggningen består av en fullstor idrottshall i två plan om vardera 1 750 kvm totalt 3 500 kvm. Det övre planet innehåller förutom en fullstor spelplan på 2- x 40 meter en läktare som rymmer 300 åskådare. Golvet på detta plan ligger i samma nivå som golvet på den befintliga gymnastiksalen till vilken passage kan ske genom en större dubbeldörr. Den nedre aktivitetsytan kan bli nyttjas för pingis, innebandy, kampsporter mm samt som uppvärmningsyta. I bakkanten på anläggningen kommer även att finnas en klättrvägg för att ge möjlighet till klättring på berg och även artificiellt uppbyggda hinder i form av överhäng och liknande. I övrigt innehåller detta plan entré till hallen, personalutrymmen, 6 st omklädningsrum och 2 st lärarum förutom teknikrum, förråd, korridorer mm.

Grundläggningen varierar. Marken där byggnaden ska placeras är stark sluttande med en höjdvariation på 11 meter. 2/3-delar av byggnaden grundläggs på berg medan 1/3-del måste pålas ca 12 meter till fast grund. Grundläggningen kan inte ske direkt utan ca 3 300 m³ jord måste schaktas bort. Likaså behöver ca 5 400 m³ berg sprängas ut för att skapa utrymme för hallen. På grund av anslutningen till den befintliga gymnastiksalen så måste detta ske mycket försiktigt vilket kostar mer än traditionell sprängning.

Byggnaden uppförs med en stomme av betong beklädd med tegel. Entrén utförs med ett mindre glasat parti. Takstommen utförs av limträbalkar och samtliga golv utförs ventilerade. Även väggarna invändigt tegelbekläds. Eftersom marken även vid mätningar visat sig innehålla förhöjda halter av radon, har hänsyn till detta tagits vid konstruktionen av hallen. Som extra säkerhetsåtgärd läggs slangar ut under plattan som vid behov ger möjlighet att skapa en radonbrunn för uppsugning av eventuella gaser.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med planeringsavdelningen.

Bakgrund

Hässelby idrottshall tillhör de projekt som ingår i och ska finansieras av de 300 mnkr som avsattes för planeringsprojekt för genomförande 2004-2006.

I ett tidigt skede bestämdes att den fullstora hallen skulle uppföras på den befintliga skoltomten i anslutning till Hässelby Villastadsskola. Detta trots ganska besvärliga markförhållanden. För att tillgodose många skiftande behov skulle hallen uppföras i två plan med två skilda aktivitetsytor i nedre planet och en fullstor idrottshall i det övre. Den senare skulle även förses med läktare för ca 300 personer.

Handlingar har nu tagits fram och efter ett av kommunfullmäktige fattat genomförandebeslut, kan en upphandling påbörjas. Projektet har kostnadsberäknats till 55 mnkr vilket är mer än vad som kan rymmas inom planeringsprojektramen. Detta innebär att förvaltningen behöver finansiera eventuella överskjutande kostnader på annat sätt. Förvaltningen återkommer om detta i tilldelningsärendet.

Projekt mål, syfte samt plan för åtgärder och prestationer

Projektet har som mål att tillgodose behovet av en fullstor idrottshall inom Hässelby-Vällingbyområdet. Många föreningar hade under flera år till politikerna i området framfört olika behov. Hallen ska tillgodose dessa och under dagtid kunna nyttjas av skolorna och på kvällstid och helger av idrottsrörelsen. Upptagningsområdet för hallen är hela Västerort.

Projektet har arbetats fram i projektorganisationsform med först en programgrupp och därefter projektgrupp. Programansvarig inom förvaltningen har varit Tore Söderström och projektledare Mats Asplind. All projektering och framtagning av beskrivningstexter för anbudsupphandling har utförts med hjälp av konsulter.

Kostnaden för hallen ligger över gällande gränsvärde vid upphandlingar av byggentreprenader, vilket innebär öppen upphandling och publicering i de Europeiska Gemenskapernas officiella databas TED. Detta innebär en anbudstid på minst 52 dagar. Byggtiden för projektet från det att man sätter spaden i jorden är med tanke på de omfattande grundläggnings- och schaktningsarbetena beräknat till ca 14-15 månader. I projektet ingår också att en avstyckning för den nya hallen kommer att ske av den befintliga skoltomten för bildande av egen fastighet.

Tidplan, organisation samt ansvarsfördelning

Med en beräknad upphandlingstid på ca 2,5 – 3 månader efter taget genomförandebeslut och en byggtid på 15 månader kan projektet under förutsättning av att ett genomförandebeslut tas under 2004 kan idrottshallen vara i drift aug. 2006.

Föreslagen finansiering samt investerings- och driftkalkyler

Projektet finansieras inom ramen för planeringsprojekt där totalt 50 mnkr avsatts för åren 2005 och 2006. Avskrivningstiden är 33 år och räntan har beräknats till 5 %. En sammanställning av projektets investerings- och driftkostnader ser ut enligt följande år 1 (på helårsbasis):

Investeringskostnad för gymnastikhall och mark	50,0 mnkr
Kapitalkostnader, ränta och avskrivning (5% resp 33 år)	4,0 mnkr
Drift- och underhållskostnader netto	2,5 mnkr

Miljökonsekvenser och uppföljningsplan för projektet

I den inledande sammanfattningen har beskrivits omfattningen av de schakt- och sprängningsarbeten som ingår i projektet, liksom mängden pållning för den del av hallen som inte kan grundläggas direkt på fast mark och den förhöjda radonhalten i viss

del av marken samt de förebyggande åtgärder för detta som ingår i projektet. En annan miljöfaktor är att grundvattennivån i slänten kommer att ligga högre än hallens bottenplatta. Detta problem åtgärdas genom att bakre bergväggen ridåinjekteras till ca 8 meter under grundläggningsdjupet, vilket bidrar till att öka grundläggningskostnaden i förhållande till mer konventionella byggen på plan mark. Hallen innebär naturligtvis också en ökning av energiförbrukningen.

Risk- och osäkerhetsbedömning för projektet

I den upprättade kalkylen har man ganska detaljerat gått igenom projektet, mängd- och volymeräknad ingående delar och tagit hänsyn till de kostnads-påverkande grundläggningsförhållanden som ovan redovisats. Skulle någon osäkerhetsfaktor uppträda under byggets gång, skulle det i så fall vara under grundläggningsarbetet genom att berget visar sig vara i betydligt sämre skick än man antagit och att sprängnings- och schaktningsarbetet måste utföras ännu försiktigare. Idag finns dock ingen anledning att befara detta.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår med hänvisning till vad som redovisas ovan i detta tjänsteutlåtande att idrottsnämnden godkänner förslaget till byggande av en ny idrottshall i anslutning till Hässelby Villastadsskola. Förvaltningen föreslår också att idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för erhållande av ett genomförandebeslut och hemställan om att få ta 50 mnkr i anspråk ur ramen för planeringsprojekt samt i 2006 års driftbudget tillföras erforderliga medel för ökade kapital- och driftkostnader med total 6,5 mnkr.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 10 december 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Investeringsutgift

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 50,0 mnkr. Investeringsutgiften ingår i den av kommunfullmäktige särskilda satsning på nya och befintliga idrottsanläggningar på totalt 300 mnkr för åren 2003 – 2005. Investeringsutgiften skall fördelas med 25,0 mnkr år 2005 och 25,0 mnkr år 2006.

Fördelen med att bygga idrottshallen i anslutning till skolan var att gällande detaljplan medgav uppförande av byggvolymen och att det finns ekonomiska fördelar med en sammanbyggnad till befintlig gymnastiksalsbyggnad eftersom exempelvis fjärrvärme redan är framdraget. Nackdelen är att den kuperade tomten med sina grundför-

hållande medför högre grundläggingskostnader jämfört med en hall uppförd på plan mark.

Kompletterande uppgifter inhämtade av stadsledningskontoret

Grundläggingskostnaderna utgör 20 % av den totala investeringsutgiften. Resterande avser byggkostnader. Vid en jämförelse med kostnaden för att uppföra Sköndalshallen (som ligger på plan mark) utgjorde grundläggingskostnaden 12 % av den totala investeringsutgiften. Vid en jämförelse av byggkostnaden mellan hallarna fördelat per kvm lokalyta blir Hässelbyhallen något billigare enligt kalkylen trots en dyrare grundläggingskostnad. För Sköndalshallen uppgick byggkostnaden till 12 200 kr/kvm lokalyta och för Hässelbyhallen beräknas byggkostnaden uppgå till 11 500 kr/kvm lokalyta.

Investeringen genererar inga investeringsinkomster.

Driftskonsekvenser

Kompletterande uppgifter inhämtade av stadsledningskontoret

Idrottsnämnden yrkar om ökade budgetmedel om totalt 6,5 mnkr för ökade drift- och kapitalkostnader, fördelat enligt följande:

Fastighetsanknutna kostnader	5,4 mnkr (<i>varav 4,0 mnkr avser kapitalkostnader</i>)
------------------------------	---

Verksamhetsdriftskostnader (<i>personal, städ, inventarier mm.</i>)	1,7 mnkr
--	----------

Uppskattade planhyresintäkter	0,6 mnkr
-------------------------------	----------

Summa:	6,5 mnkr
---------------	-----------------

Risk och osäkerhetsfaktorer

Den osäkerhetsfaktor som redovisas i idrottsnämndens underlag hänförs till grundläggningsarbetet. Grundläggningen kan inte ske direkt utan ca. 3 300 kubikmeter jord måste schaktas bort. Likaså behöver ca. 5 400 kubikmeter berg sprängas ut för att skapa utrymme för hallen. På grund av anslutningen till befintlig gymnastiksal måste detta ske mycket försiktigt. Eftersom marken vid mätningar visat sig innehålla förhöjda halter av radon, har hänsyn till detta tagits vid konstruktionen av hallen. Som extra säkerhetsåtgärd läggs slangar ut under plattan som vid behov ger möjlighet att skapa en radonbrunn för uppsugning av eventuella gaser.

Stadsledningskontorets synpunkter

Enligt budget 2004 skall idrottsnämnden återkomma till kommunfullmäktige med genomförandebeslut vid anspråkstagande av investeringsplan med 300,0 mnkr för investeringar i nya och befintliga hallar. Detta ärende avser nybyggnad av idrottshall i

Hässelby. Stadsledningskontoret föreslår att investeringsutgiften godkänns för dessa ändamål. Den sammanlagda investeringsutgiften får uppgå till högst 50,0 mnkr.

Några ytterligare medel än de som anvisas i budget för ökade drift- och kapitalkostnader kan idrottsnämnden inte räkna med för närvarande. Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige skall besluta att ökade drift- och kapitalkostnader för år 2006 och framöver får beaktas vid upprättande av kommande års budgetar.