



## IDROTTSFÖRVALTNINGEN FASTIGHETSKONTORET

2011-05-26  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR IDN 125/354/09  
DNR 4.1.1-265/2011

Tore Söderström, idrottsförvaltningen  
Telefon: 08-508 275 07  
tore.soderstrom@stockholm.se

Till  
Idrottsnämnden 2011-06-14  
Fastighetsnämnden 2011-06-14

Thomas Helland, fastighetskontoret  
Telefon: 08-508 266 23  
thomas.helland@stockholm.se

## **Nybyggnation av Skanstullshallen på Södermalm** Slutrapport

### **Idrottsförvaltningens förslag till beslut**

Idrottsnämnden godkänner redovisad slutrapport avseende den nybyggda Skanstullshallen på Södermalm

### **Fastighetskontorets förslag till beslut**

Fastighetsnämnden godkänner redovisad slutrapport avseende den nybyggda Skanstullshallen på Södermalm

Olof Öhman  
Förvaltningschef  
Idrottsförvaltningen

Juan Copovi-Mena  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

### **Sammanfattning**

Fastighetskontoret övertog den 1 januari 2011 det nästan färdigställda byggprojektet uppförande av en ny fullstor idrottshall i anslutning till Frans Schartaus gymnasium på Södermalm. Hallen färdigställdes invändigt i månads-

skiftet mars - april 2011. Den officiella invigningen skedde den 12 april 2011. Den totala byggtiden inklusive rivning av en befintlig uttjänt gymnastikbyggnad och till projektet hörande mark- och anläggningsarbeten är drygt 20 månader. Slutkostnaden för projektet beräknas uppgå till ca 60 mnkr inkl vissa smärre ännu ej avslutade markarbeten. Dessa blir på grund av nedan redovisad försening klara den 1 juni 2011. Slutkostnaden kan dock komma att ändras något med avseende på en återstående uppgörelse om ett viteskrav som beställaren framfört på grund av den försening som projektet drabbades av. Totalkostnaden för projektet rymms inom avsatt budgetram.

I projektet har i enlighet med stadens s.k. 1-procentsregel också avsatts 550 tkr av byggkostnaden för konstnärlig utsmyckning. Ett konstverk gjort av aluminiumprofiler hänger i taket vid huvudentrén. Konstverket som är målat i olika färger symboliserar de linjemarkeringar som finns på själva spelplanen.

Sammanfattningsvis har den nya hallen blivit mycket bra och utgör ett efterlängtat tillskott på Södermalm till stadens utbud av idrottshallar. Ursprungligen avsåg hallen att ersätta Åsöhallen inom kvarteret Gamen (Skatteskrapan) som revs för att ge plats för ny bebyggelse. Detta var 2004, men byggstarten för Skanstullshallen sköts av olika skäl upp i fem år. Under tiden tjänade en provisorisk hall (Sprallhallen) som sattes upp på Eriksdals bollplan invid Eriksdalshallen som ersättningshall för den rivna Åsöhallen.



*Den nya Skanstullshallen, fasad mot Bohusgatan*

## **Utlåtande**

### **Bakgrund**

Idrottsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 15 maj 2008 för sin del att en ny fullstor idrottshall inom kv Nätet 2 vid Frans Schartaus gymnasium på Södermalm skulle uppföras. Som ett ytterligare underlag inför ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige, godkände idrottsnämnden den 18 november 2008 ett kompletterande material i ärendet som förvaltningen redovisade.

Kommunfullmäktige fattade ett genomförandebeslut för projektet den 9 mars 2009 enligt vilket totalkostnaden angavs till 75,8 mnkr. Beslutsunderlaget hade då kompletterats med en nuvärdesberäkning enligt stadens modell. Efter vissa kompletteringar i förfrågningsunderlaget, skedde publiceringen för anbudsinfordran den 11 mars 2009.

Eftersom det handlade om ett projekt med en beräknad kostnad över gällande gränsvärde (ca 46 mnkr) skedde publiceringen även i EU:s databas TED. Efter upphandling beslutade idrottsnämnden den 9 juni 2009 att tilldela NCC Konstruktion Sverige AB uppdraget att för 43 400 000 kr uppföra den nya hallen. Inklusiva tidigare nedlagda kostnader för projektering, byggherrekostnader, tillkommande kostnader samt i projektet ingående inventarier och utrustning beräknades kostnaden för idrottshallen på grundval av anbudet då till 56,5 mnkr i juni 2009.

Inklusiva kostnader för ny entrékiosk och grind samt omgivande markarbeten i anslutning till Hammarby IP beräknas slutkostnaden nu uppgå till ca 60 mnkr, varav bokförda kostnader per den 25 maj 2011 uppgår till 54,8 mnkr.

Projektet började med att den gamla och uttjänta gymnastikbyggnaden som tillhörde Frans Schartaus gymnasium revs för att bereda plats för den nya fullstora idrottshallen. Därefter skedde diverse mark- och ledningsarbeten för anslutning till vatten, avlopp samt el och omläggning av en befintlig parkväg. En ny entrékiosk och grind samt omgivande markarbeten till Hammarby IP har också ingått i projektet. Innan entreprenaden startade hade en ny fastighetsbildning skett genom att en del av tomträtten för skolfastigheten (Frans Schartaus gymnasium) genom sammanläggning överfördes till intilliggande idrottsfastighet som är Hammarby IP. Den nya hallen och Hammarby IP tillhör nu samma fastighet med fastighetsbeteckning, Nätet 3.

Slutbesiktning av den 2 237 kvm stora hallen skedde den 11 mars 2011. Den totala byggtiden har uppgått till drygt 20 månader inklusive en försening på tre

månader. Förseningen huvudsakligen orsakad av att det ursprungligen levererade konstruktionsstålet till byggnaden var av fel kvalitet.

Detta uppmärksammades genom entreprenörens egenkontroll. Entreprenören fick därför anlita en ny leverantör för att få stål av rätt kvalitet. Efter detta har projektet löpt utan större avvikelser från tidplanen och den nya hallen kunde invigas officiellt den 12 april 2011.

De utförda arbetena har följt de riktlinjer som anges i idrottsförvaltningens ”Program för miljöanpassat byggande”. Särskilt stor vikt har lagts vid att skydda befintliga träd i området genom att dessa skyddades noga mot skador genom inplankning och krav på höga vitesbelopp om skador trots detta skulle uppstå.

Vissa ekonomiska mellanhavanden återstår att lösa. Bland annat det ovan nämnda kravet på förseningsvite. Enligt en lägesrapport som redovisades för idrottsnämnden i slutet av september 2010, uppskattas förseningen till ca 3 månader. Viteskravet uppgår till 1,3 mnkr.



*Interiörbild från invigningen av den nya hallen den 12 april 2011*

## Upphandlingsgranskning

Under våren 2010 granskades den gjorda upphandlingen av Konkurrensverket och nedanstående begärda underlag översändes. Allt var i sin ordning.

- Annonser, publicerad i AnbudsJournalen och TED 2009-03-11
- Förteckning över företag som rekvirerat förfrågningsunderlaget
- Tilldelningsbeslut, utdrag ur idrottsnämndens protokoll 2009-06-09
- Upphandlingsprotokoll 2009-06-10 från möte med beställare och entreprenör
- Information 2009-06-10 till övriga anbudsgivare om tilldelningsbeslutet
- Beställningsskrivelse nr 139/2009 till NCC AB som också gäller som kontrakt
- Förfrågningsunderlag AF-delen
- Förteckning över ritning ingående i förfrågningsunderlaget

## Byggnaden och dess tak

En nyhet i detta projekt är det gröna taket som är beklätt med Sedum vilken är en så kallad suckulent eller fetbladsväxt som klarar sig med lite vatten och jord att växa i. Det sistnämnda viktigt av viktsskäl, det vill säga man behöver inte förstärka taket speciellt för att klara lasten. I branschen talar man om något av en världsomspännande boom för gröna tak det senaste årtiondet. Många storstäder har insett värdet av att kompensera bortbyggda grönytor. I Basel till exempel finns en bestämmelse om att alla nya, platta tak måste vara gröna och utformade för att gynna den biologiska mångfalden. Det som dominerar i Sverige och som använts på taket till Skanstullshallen är de cirka fem centimeter tjocka prefabricerade sedumtaken med en mix av lågväxande och tåliga fetbladsväxter och fetknoppar. Mattan väger ca 50 kg per kvm, ungefär som betongpannor, vilket gör att de kan läggas utan att kräva extra förstärkning.

## Projektinnehåll markarbeten

Förutom själva byggnaden ingår en hel del mark och anläggningsdelar i projektet enligt följande:

- Flyttning av befintlig gångväg
- Anslutning av värme, vatten och avlopp samt el Yttre VA-arbeten med ledningar och brunnar
- Byggande av fyra större trappor
- Breddning av nedfarten till Hammarby IP
- Ny biljettkur till Hammarby IP



- Återställande av bollplan till ny 5-mannaplan
- Terrassyta och boulebana
- Diverse asfaltarbeten
- Grönytor runt byggnad

## Ekonomi

Den totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till cirka 60 mnkr inklusive förvärv till bokfört värde av den befintliga gymnastikhallsbyggnaden för att ge plats för den nya Skanstullshallen. Alla yttre markarbeten är ännu inte avslutade och det pågår vissa smärre tvistediskussioner med entreprenören. Beställaren dvs Stockholms stad, har också framfört ett viteskrav på grund av försening.

Ett kompletterande genomförandebeslut avseende Skanstullshallen fattades av kommunstyrelsen i januari 2009. Tjänsteutlåtandet som underlag för beslutet, innehöll en analys av kostnadsutvecklingen under planeringen av projektet samt en nuvärdeskalkyl enligt stadens modell. Slutkostnaden beräknades till 70 mnkr. I ett tidigare inriktningsärende i mars 2007 hade kostnaden beräknats till cirka 44 mnkr men utvecklingen på marknaden och de anbud som lämnades för likartade projekt, indikerade att detta var alldeles för lågt. Som orsak till kostnadsökningen angavs därför i ärendet till kommunstyrelsen marknads-situationen och förvaltningens kostnadserfarenheter från andra jämförbara projekt (Hässelbyhallen 57 mnkr) och en avbruten upphandling för uppförande av en ny idrottshall i Hjulsta (anbud 65 mnkr). Den beräknade slutkostnaden på 60 mnkr kommer nu att bli något högre än vad som redovisades i tilldelningsbeslutet. Där bedömdes kostnaden till 56,5 mnkr. Skillnaden beror bland annat på tillkommande markarbeten, breddning av väg, ny entrékiosk och grind m.m. vid Hammarby IP för cirka 2,8 mnkr som ingått i det samlade projektet. Detta som en konsekvens av placeringen av den nya och betydligt större byggnaden på den plats där tidigare en betydligt mindre byggnad stått. Den nya hallen har påverkat infrastrukturen i närområdet och konsekvenserna har omhändertagits i projektet.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets fastighetsavdelning och idrottsförvaltningens planeringsstab.

## Idrottsförvaltningens synpunkter

Idrottsförvaltningen kan konstatera att den färdiga Skanstullshallen blivit den hall anpassad för funktionsnedsatta och för en lång rad inomhusidrotter som är byggd i kvalitativt och miljömässigt material. Gestaltningen av hallen, ritad av Thomas Eriksson Arkitekter AB, är enligt förvaltningen mycket lyckad och gör att den stora byggnadsvolymen på ett bra sätt finner sin plats i landskapet. Den stora idrottshallen utgör en ljus och trevlig verksamhetsyta som enligt förvaltningen



kommer till stor nytta och glädje för idrottsföreningar liksom för elever från Frans Schartaus gymnasium och andra skolor i närområdet.

### **Fastighetskontorets synpunkter**

Fastighetskontoret som i samband med den genomförda omorganisationen vid årsskiftet 2010/2011 övertagit en nästan färdigbyggd idrottshall kan konstatera att hallen blivit mycket bra och uppfyller de mål som gällt för projektet. Den största avvikelserna som ovan redan beskrivits är förseningen på cirka tre månader på grund av felaktig stålqualität. Detta har hanterats på ett bra sätt. Kontoret kan konstatera att egenkontrollen har fungerat. Spännande ur miljösynpunkt är det nya sedumtaket. Detta kommer kontoret att följa upp bland annat ur energihänseende vid jämförelse med motsvarande stora hallar. Slutkostnaden blir också något lägre än beslutad budget men något högre än vad som bedömdes i samband med tilldelningsbeslutet för entreprenaden. Vissa smärre diskussioner om ekonomi kvarstår mellan beställare och entreprenör. Helhetsintrycket är att slutresultatet blivit mycket lyckat.

---