

2016-05-24

Handläggare Fastighetskontoret
Royne Julin
08-508 269 27
royne.julin@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
08-508 267 54
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-06-14

Idrottsnämnden
2016-06-21

Nybyggnation av en specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens IP. Reviderat inriktningsbeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden fastställer ändringar gentemot tidigare fattat inriktningsbeslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till byggnation av en ny specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens IP till en beräknad investeringsutgift om cirka 80 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut till en utgift om 2 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden fastställer ändringar gentemot tidigare fattat inriktningsbeslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för byggnation av en ny specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens idrottsplats, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om cirka 80,0 mnkr samt en tillkommande hyreskostnad om cirka 4,6 mnkr år 1. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att av fastighetskontoret beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Steinunn Å Håkansson
T.f. förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen tagit fram handlingar i syfte att uppföra en specialhall för gymnastik på Mälarhöjdens idrottsplats.

Behovet av en ny hall i söderort, specialanpassad för gymnastik, bedöms av idrottsförvaltningen som mycket stort. Mälarhöjdens idrottsplats passar utmärkt med sina goda kommunikationer för både kollektiv och bilburen trafik. Hallen föreslås uppföras på befintlig grusfotbollsplan och planerades först som en dubbelhall om cirka 3 350 kvm. Hallens utformning innebär att redskap och utrustning kan stå kvar i stor omfattning, vilket sparar mycket tid och kraft, liksom att förråden för redskap kan minimeras.

Under 2014 togs inför genomförandebeslut handlingar fram för den planerade dubbelhallen och kalkylen visade på betydligt högre produktionskostnader än kalkylen inför inriktningsbeslutet. Hallens placering nära E4/E20 innebär höga kostnader för att hantera högt trafikbuller. Geotekniska undersökningar visade på svåra grundläggningsförhållanden som innebär pålning samtidigt som högt grundvatten medför kostsamma konstruktioner, då de hoppgropar som verksamheten kräver kommer att grundläggas under grundvattenytan.

Arbete inleddes för att sänka kostnaderna genom att minska hallens storlek och en större enkelhall togs fram i samarbete med Gymnastikförbundet Öst och idrottsförvaltningen. Ny placering på grusplanen föreslogs för att undgå att flytta den vattenledning som korsar grusplanen. Dock fortfarande med komplicerade grundläggningsförhållanden.

Hallens area har i detta förslag minskats med cirka 35 % och produktionskalkylen visar på en total investering på cirka 80 mnkr.

Bakgrund

I fastighetsnämndens investeringsprogram för 2013 med inriktning 2014-2017 angavs att lämplig placering av en ny specialhall för gymnastik ska utredas och redovisas till idrottsnämnden. Idrottsförvaltningen, tillsammans med gymnastikförbundet bedömde att det fanns ett stort behov av en ny specialhall för gymnastik i söderort. Denna bedömning kvarstår.

Hallens placering föreslogs till Mälarhöjdens idrottsplats i söderort, en plats med mycket goda allmänna kommunikationer. På idrottsplatsen finns också en grusplan som inte används regelbundet. Bollplanen bedöms vara utmärkt för uppförande av en ny idrottshall. Intill bollplanen finns i norr E4/E20, nya och gamla bostadsområden i söder samt småindustrier i öster. Under bollplanen går en vattenledning som kommer att behöva läggas om i samarbete med Stockholm Vatten AB.

Diskussioner fördes med Gymnastikförbundet Öst om att det skulle kunna bedrivas flera discipliner inom gymnastiken samtidigt i anläggningen. Detta gällde särskilt artistisk gymnastik och trupp gymnastik. Föreningen Solflickorna framförde önskemål om att också rytmisk gymnastik skulle kunna bedrivas i anläggningen. I hela utredningsarbetet har företrädare från gymnastiken deltagit i frågor om placeringen och utformningen av specialidrottshallen. Anläggningen skulle vara av enklare karaktär och ha samma byggnadstekniska standard som de koncepthallar som uppförts under de senaste åren. Serviceutrymmen som exempelvis omklädnad skulle ha idrottsstandard vad gäller ytskiktet.

Under 2014 togs handlingar fram inför genomförandebeslut för en planerad dubbelhall. Kalkylen visade då på betydligt högre produktionskostnader än kalkylen inför inriktningsbeslutet. Hallens placering nära E4/E20 innebär höga kostnader för att hantera högt trafikbuller. Geotekniska undersökningar visade på svåra grundläggningsförhållanden som innebär pålning samtidigt som högt grundvatten medför kostsamma konstruktioner då de hoppgröpar som verksamheten kräver kommer att grundläggas under grundvattenytan.

Arbete inleddes för att sänka kostnaderna genom att minska hallens storlek och en större enkelhall togs fram i samarbete med Gymnastikförbundet Öst och idrottsförvaltningen. Ny placering på grusplanen föreslogs för att undgå att flytta den vattenledning som korsar grusplanen. Dock fortfarande med komplicerade grundläggningsförhållanden.

Mål och syfte

Syftet med en specialanläggning för gymnastik är att ge gymnastikföreningarnas cirka 3 000 medlemmar bättre förutsättningar. En ny hall för gymnastik kan innebära att många

av de cirka 1 000 barn, som enligt uppgift från föreningarna står i kö, ska kunna börja träna.

Stockholms stads vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – innebär bland annat att det ska finnas ett rikt utbud av idrott. Enligt de senaste prognoserna kommer över en miljon människor att bo inom staden år 2020 vilket ställer krav på god infrastruktur med bland annat bra tillgång till idrottsanläggningar.

Stockholms stads verksamhet bidrar till ett tillgängligt och inkluderande idrottsliv som präglas av kvalitet, mångfald i uttryck, aktörer och utövare. Stadens arbete för ett rikt föreningsliv tillsammans med upprätthållandet av en god anläggningsstruktur skapar förutsättningar för integrering, folkhälsa och ett jämställt samhälle.

Som ett led i stadens idrottspolitiska program, med bland annat möjlighet till fysisk aktivitet för idag inaktiva ungdomar samt en likställd investeringsfördelning mellan pojkar och flickor, föreslås att den nya hallen inom ramen för ledarledd verksamhet blir tillgänglig även för i dag inaktiva ungdomar. I den nya anläggningen ska viss tävlingsverksamhet kunna bedrivas med en mindre publikkapacitet.

Placeringen av den nya gymnastikhallen är vald utifrån god tillgänglighet vad gäller både kollektivtrafik, bil och cykel. Syftet med att bygga en gymnastikhall på Mälarhöjdens idrottsplats är även att öka synergieffekterna med övriga verksamheter på idrottsplatsen, skapa en mer levande och trygg miljö i närområdet samt att byggnaden ska fylla en stadsbyggnadsmässig funktion som ”bullerplank” mellan E4/E20 och bostadsområdena. Dock minskar den bullerdämpande effekten med den föreslagna placeringen enligt detta tjänsteutlåtande.

Åtgärder

Fastighetskontoret har i samråd med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret tagit fram förslagshandlingar och bedömt kostnaderna för hallen.

Hallens placering

Den tidigare dubbelhallens placering föreslogs till den norra delen av idrottsplatsen som i nuläget används som grusplan. Placeringen var optimal som bullerskydd från E4/E20 mot nya och befintliga bostadsområden, en effekt som nu får begränsad

omfattning. Enkelhallens föreslagna placering mot kortändan av fotbollsplanen lämnar en större del av grusplanen orörd som kan nyttjas som en 7-spelsplan.

Gällande detaljplan för området medger nybyggnation av en idrottshall. Detaljplaneändring bedöms inte behövas.

Mark- och anläggningsarbete

Med hallens nya placering krävs inte flytt av den vattenledning som korsar grusplanen. Enligt Stockholm Vatten AB skulle en flytt medföra kostnader på cirka 2,5–3 mnkr vilket nu kan undvikas.

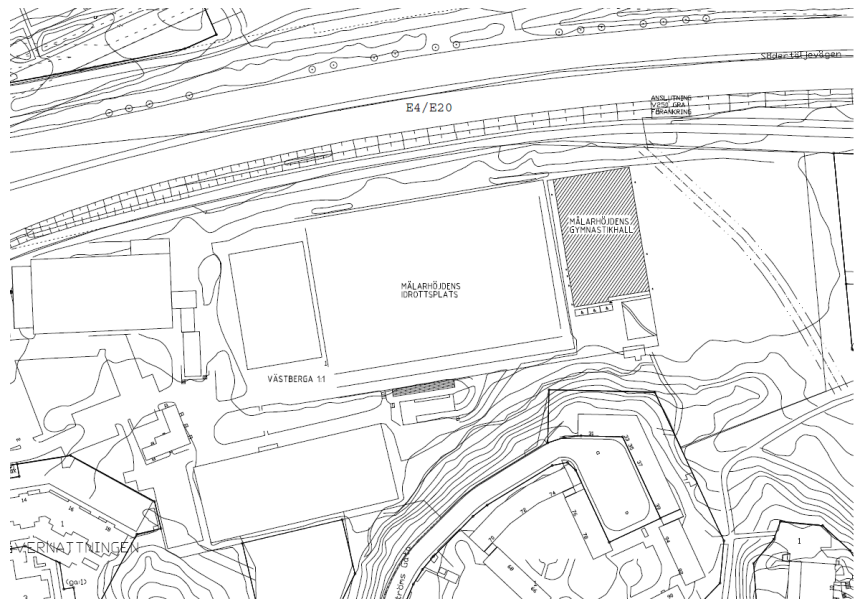
Gymnastikhallen kräver nedsänkningar i marken på vissa ställen med 2,5 meters djup för planerade hoppgröpar. En geoteknisk undersökning är gjord och den visar på grundläggningsförhållanden som innebär pålning samtidigt som högt grundvatten medför kostsamma konstruktioner då de hoppgröpar som verksamheten kräver kommer att grundläggas under grundvattenytan. Hallens nya placering innebär att sprängning inte längre krävs.

Hallens utformning

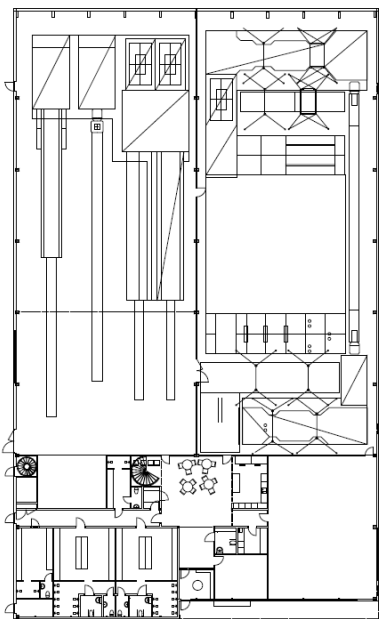
Hallen utformas nu som en större enkelhall, dock med en avskiljande vägg för att de två gymnastikgrenarna, artistisk respektive trupp gymnastik, ska kunna utföras utan att störa varandra. En servicedel med omklädningsutrymmen, toaletter, personalutrymmen, förråd samt entrétytor uppförs likt tidigare förslag. Även denna med minskad area.

Duschutrymmen och toaletter ska vara av idrottsstandard med kakel och klinker som ytskikt. Entrén ska ha god tillgänglighet. Här ska även finnas möjligheten att följa träningen genom glaspartier mot träningshallarna.

Förrådsutrymmen i begränsad omfattning finns i anslutning till hallen. Merparten av utrustning och redskap i hallarna är fast monterade. Hallarna ska vara energieffektiva och ha en bra hållbarhet i ytskikt och fasadmateriäl.



Situationsplan.



Entréplan.

Tillfart och parkering

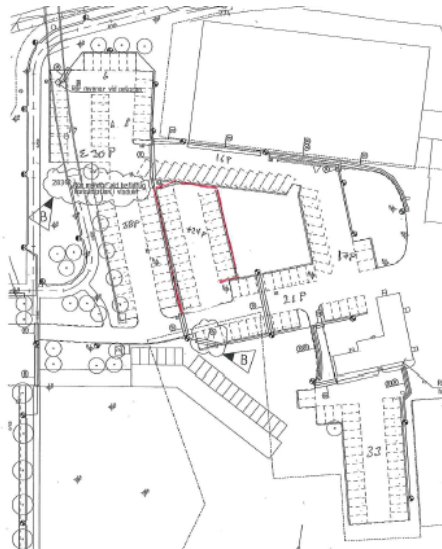
Det är möjligt att köra på befintliga vägar fram till den nya hallen, men det är idag tillåtet bara för driftsfordon. Så bör det i huvudsak vara även fortsättningsvis.

Idrottsplatsen har nu en tennishall, en ishall, tre tennisbanor utomhus, en konstgräsfotbollsplan och en grusfotbollsplan. Infarten med parkering ligger i väster och där finns 144 parkeringsplatser.

Vid infarten byggs nu de sista delarna för nya bostäder (gamla Gyllene Ratten). Gymnastikhallen planeras i idrottsplatsens nordöstra del. Tillfart och en mindre parkeringsyta för skötsel-fordon, varutransporter och handikapplatser ska anordnas.

Mälarhöjdens IP har mycket goda förbindelser genom allmänna kommunikationer med gångavstånd från Fruängens tunnelbane-station och bra cykelvägar. Etableringen av den nya hallen för gymnastik, som är en individuell sport, bedöms marginellt öka behovet av parkeringsplatser.

En utredning visar att det vid behov är möjligt att utöka parke-ringen vid infarten till idrottsplatsen med sammantaget ytterligare 24 parkeringsplatser, för att därmed klara den något ökade trafiken till och från idrottsplatsen.



Plan för utökning av parkeringsplatser.

Tidplan

Kompletterande uppdragsbeställning till FSK	2014-01-16
Inriktningsärende	2014-06-17
Startprojektering	juli 2014
Reviderat inriktningsärende	juni 2016
Projektering klar	augusti 2016
Genomförandebeslut	oktober 2016
Planerad byggstart	april 2017
Planerad invigning	april 2019

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för projektering och genomförande av anläggningen inklusive markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer.

Idrottsförvaltningen ansvarar för programhandlingar, lösa inventarier och kontakter med brukarna (gymnastikförbund).

Ekonomi

Den tidigare kostnadsbedömning för dubbelhallen gjordes utifrån ett referensobjekt som nyligen genomförts av fastighetskontoret, en dubbelidrottshall på Stora Mossens IP. Hallarna har ungefär samma standard och storlek. En gymnastikhall kräver dock bland annat sänkningar i golvet för hoppgröpar, vilket medför utökade kostnader liksom fler infästningar för redskap i tak, väggar och golv.

Investeringen bedömdes av fastighetskontoret uppgå till cirka 49,0 mnkr. Flera stora kostnadsposter saknades i denna tidiga kostnadsuppskattning.

Projekteringen av systemhandlingar visade dock att denna budget inte var möjlig att uppnå och kalkylen visade på nära dubbla summan. Hallens area har i detta förslag minskats cirka 35 % och produktionskalkylen visar på en total investering på cirka 80 mnkr. Denna kalkyl är baserad på ett mer detaljerat och utförligt underlag än brukligt för en programkalkyl samt att geoteknisk undersökning är utförd. Hyreskonsekvensen för idrottsnämnden innebär en hyresökning med cirka 4,6 mnkr år beräknat enligt självkostnadsprincipen. I sammanhanget ska nämnas att gymnastiken i Stockholm ansökt om medel från idrottslyftet och stockholmsidrotten för att inrymma ytterligare ytor genom att bygga ett extra bjälklag inom del av hallens volym. Detta innebär ytterligare verksamhetsyta för i första hand trupp gymnastik. Gymnastiken har fått ett positivt förhandsbesked för de sökta 3 mnkr. Förutsättningarna för att erhålla bidraget är bland annat att anläggningen och verksamheten kan garanteras att nyttja det tillkommande våningsplanet under en 10-årsperiod.

Finansieringen sker inom avsatt ram i fastighetsnämndens gällande flerårsprogram avseende idrottsinvesteringar.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver kostnader för hyrestillägg till fastighetsnämnden kommer den nya specialhallen för gymnastik att medföra ökade drift- och underhållskostnader för idrottsnämnden om cirka 2,2 mnkr. Därutöver tillkommer utgifter för lösa inventarier, som redskap och utrustning, på mellan 3-4 mnkr.

Intäkter för planhyra beräknas bli marginell, cirka 0,2 mnkr. Intäkterna förutses bli lägre då det just är en specialhall för gymnastik.

Samråd

Samråd har skett mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen samt trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholm Vatten AB, Gymnastikförbundet Öst och Mälarhöjden Tennis. Samråd har skett med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret inför anmälan till ekonomiutskott den 20 maj 2016.

Miljökonsekvenser

Uppförandet av en idrottshall ger en positiv effekt på miljön i kringliggande bostadsområden genom att byggnaden kommer att fungera delvis som ett bullerplank mot en mycket hårt trafikerad motorväg. Den nya hallen bedöms kunna skapa en ökad känsla av trygghet och trivsel i närområdet. Byggandet av den nya hallen för gymnastik ska ske enligt gällande ”program för miljöanpassat byggande”.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet ska vara omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De vuxna som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn. Idrottshallar, i detta fall en specialhall för gymnastik, innebär en satsning på i första hand flickor vilka utgör flertalet av de aktiva inom denna idrott.

Risker

En geoteknisk undersökning är utförd och den visar på höga grundvattennivåer med risk för läckage i de hoppgruppar som verksamheten kräver samt lyftkrafter på konstruktionen. Grundkonstruktioner under grundvattenytan utförs av vattentät betong. Lyftkrafter balanseras med hjälp av en grundkonstruktion som nyttjar den omgivande markfyllningens massa. Hallens

placering intill trafikleden E4/E20 innebär högt trafikbuller och därigenom kostsamma konstruktioner. Tillfarten till hallen genom idrottsplatsen är inte optimal.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen planerar att återkomma med förslag till genomförandebeslut i september 2016. Slutrapportering ska ske till fastighetsnämnden och idrottsnämnden efter det att hallen slutbesiktigats och tas i bruk.

Slut

Bilaga

1. Investeringskalkyl Mälarhöjden- staden
2. Investeringskalkyl Mälarhöjden- fastighetskontoret