



Handläggare fastighetskontoret
Stefan Hagdahl
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 938
stefan.hagdahl@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Sophie Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 27 639
sophie.dahlberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-12-13

Idrottsnämnden
2016-12-20

Ny idrottshall på Västberga IP

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner, under förutsättning att idrottsnämnden godkänner, genomförandet av en fullstor idrottshall vid Västberga IP till en beräknad sammanlagd investeringsutgift av 89,0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna hyresavtal med idrottsförvaltningen till följd av investeringen.
2. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner genomförandet av en fullstor idrottshall vid Västberga IP till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 89,0 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för godkännande av hyrestillägget om cirka 5,9 mnkr år 1 till följd av investeringen.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsen, förvaltningen uppdrag att teckna erfoderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 5,9 mnkr år 1.
4. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett andra-handshyresavtal med Västbergaskolan om maximalt 3 000 tkr år 1.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Steinunn Á Håkansson
Tf. Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen tagit fram handlingar i syfte att uppföra en fullstor idrottshall på Västberga idrottsplats.

Den nya anläggningen ska ersätta den befintliga uttjänta gymnastikbyggnaden intill Västberga IP som idag ägs av SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, och kommer att övergå till fastighetsnämndens ägo vid årsskiftet 2016/17. I projektet ingår även att bygga omklädningsrum och förråd till idrottsplatsen.

Investeringen beräknas uppgå till cirka 89 mnkr. Hyreskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och uppgår enligt nuvarande självkostnadsprinciper till cirka 5,9 mnkr för idrottshallen. Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya idrottshallen. Kostnader för personal, underhåll, media och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 1,6 mnkr år 1.

Ett separat avtal föreslås tecknas mellan Idrottsförvaltningen och Västbergaskolan om att skolan kan få nyttja hallen dagtid.

Byggnationen av en ny idrottshall planeras kunna påbörjas under hösten 2017 och färdigställas under 2018/2019.

Bakgrund

En förtätning och utbyggnad av staden skapar konkurrens om mark för idrott, motion och rekreation och gör det allt svårare att inrymma idrottsanläggningar i stadsutvecklingsområden. I många delar av innerstaden är möjligheterna att bygga fler anläggningar liten. Detta medför att befintliga idrottsanläggningar behöver utnyttjas optimalt för att tillgodose stockholmarnas behov och önskemål om idrott.

Sedan några år tillbaka pågår inom staden ett arbete för att uppföra en fullstor idrottshall vid Västberga idrottsplats i stadsdelen Hägersten. Behovet av en fullstor idrottshall styrks av idrottsnämndens långsiktiga investeringsplan.

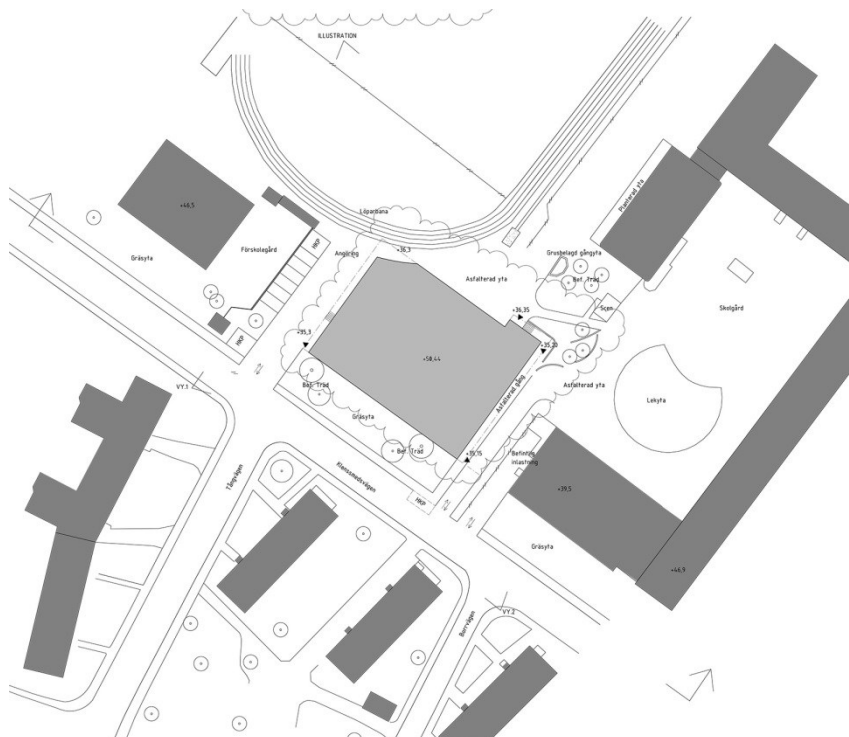
Den befintliga gymnastikhallen vid Västberga IP, som idag ägs av SISAB är uttjänt och antalet befintliga omklädesrum tillgodoser inte behovet från inom- och utomhusidrotterna som bedrivs på idrottsplatsen och i gymnastiksalen. Gällande detaljplan är från 1945 och byggnaden är uppförd år 1961.

Förhandlingar med SISAB pågår för överföring av mark till fastighetskontoret och planeras vara färdiga inför årsskiftet 2016/17. Detta innebär en lantmäteriförrättning i syfte att stycka markområdet kring idrottsplatsen och gymnastikhallen från fastigheten Likriktaren 1 och skapa en självständig fastighet som idrottsplatsen och den kommande idrottshallen ska ligga på.

Bygglov har beviljats 2016-05-16 för uppförande av den nya idrottshallen. En reviderad bygglovsansökan skickades in vecka 46.



Vy med utsikt över Västberga IP.



Situationsplan ny idrottshall (den nya hallen är ljusgrå).

Mål

I ett Stockholm som växer behöver staden tillgängliggöra idrotts- och fritidsverksamhet enligt det idrottspolitiska programmet. En stor utmaning är att bygga anläggningar i takt med att staden växer. Under kommande år ska fler idrottshallar, konstgräsplaner och andra idrottsanläggningar färdigställas.

Målet är att öka antalet tillgängliga halltider så att fler barn och ungdomar får möjlighet att idrotta. Den nya anläggningen ska ersätta den befintliga uttjänta gymnastikbyggnaden som idag ägs av SISAB och kommer att övergå till fastighetsnämndens ägo. Den nya idrottshallen kommer dagtid under vardagar att blockförhyras av Västbergaskolan och kommer att vara till nytta för föreningslivet, Västbergaskolan samt utgöra ett bra komplement till Västberga IP.

Idrottshallen ska hålla en god kvalitet och funktionalitet vad gäller gestaltning och tillgänglighet såväl exteriört som interiört. Idrottshallen ska också utgöra ett bra komplement till Västberga idrottsplats och Västbergaskolan både i form och funktion genom att utveckla befintliga förhållanden mellan anläggningarna.

Åtgärder

Hallens placering

Den nya idrottshallen kommer att uppföras på samma plats som den befintliga gymnastikhallen vilket förutsätter att gymnastikhallen rivs. Den nya idrottshallen öppnar mot idrottsplatsen och skolan genom entrén som är placerad i norrvästra hörnet av byggnaden där den ligger närmast skolan. Då den nya hallen upptar en större yta på marken mot idrottsplatsen utformas norra fasaden så att idrottsaktiviteterna på idrottsplatsen inte påverkas negativt.

Mark- och anläggningsarbete

Resultatet av den geotekniska undersökningen som utfördes i området vecka 42 visar att marken har en bra hållfasthet och att inget utförligt pålningsarbete behöver göras.

Den del av skolgården som ligger i anslutning till idrottsplatsen och idrottshallens norra fasad ska utvecklas med hänsyn till rumsliga och visuella kvalitéer. Denna åtgärd syftar till att kommunikationen mellan skolan och idrottshallen förbättras.

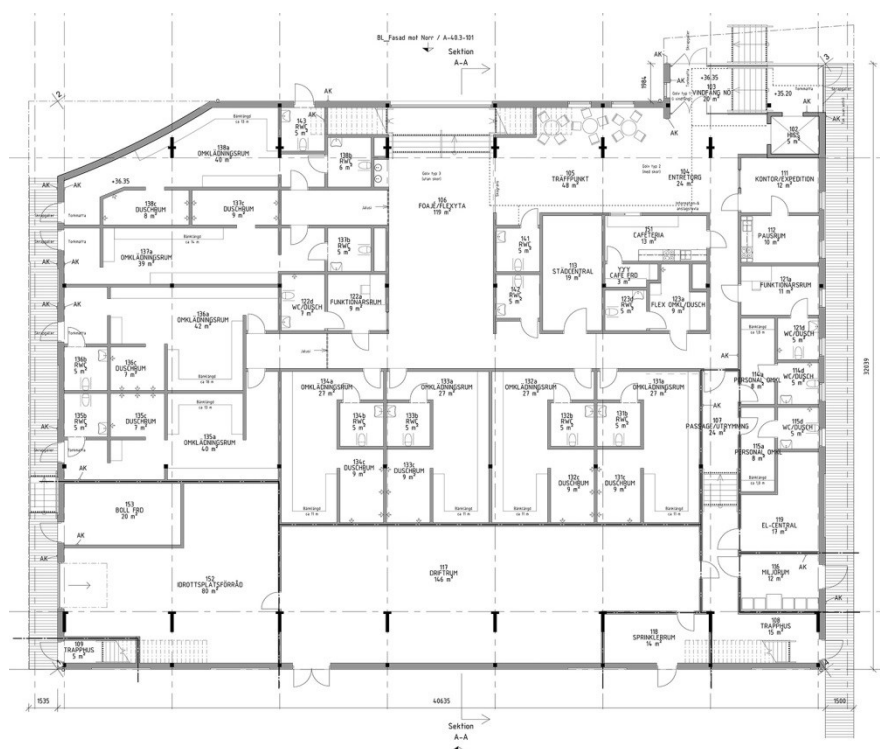
Enligt plan ska växtbäddar för hållbar dagvattenhantering på cirka 10 % av den totala ytan runt byggnaden anläggas. Dessa ska vara höjdsatta så att 0,15 meter vatten kan lagras ovanför jorden. Föreslagna åtgärder beräknas minska näringsinnehåll och föroreningar på ett kostnadseffektivt sätt och flödet vid ett 20-årsregn med omkring 1/3-del.

Idrottshallens utformning

Den nya hallen är en fullstor idrottshall som uppfyller kraven på mått och standarder. Idrottshallen innehåller:

- Omklädningsrum för idrottshallen.
- Omklädningsrum för idrottsplatsen.
- Serviceutrymmen och förråd för Västberga IP.

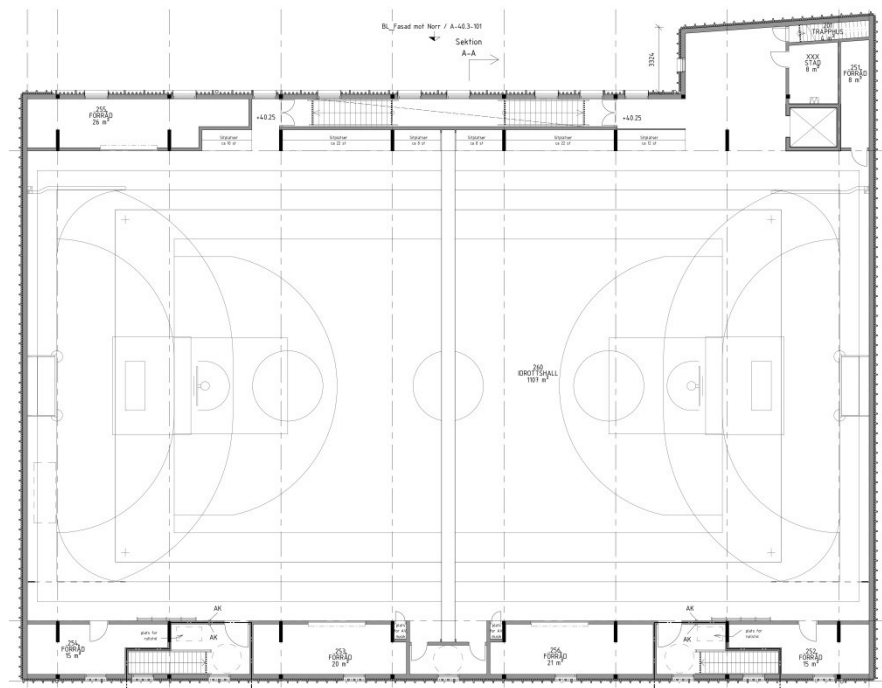
Hallen byggs i två våningar i och med att ytan som medger en idrottshall i detaljplanen och på idrottsplatsen är mycket begränsad.



Markplan ny idrottshall.

Markplanen innehåller åtta omklädningsrum, varav fyra betjänar utomhusidrott under sommarsäsong, personalutrymmen, driftrum, ett förråd för idrottsplatsen med separat bollförråd, en cafeteria med serveringsutrymme och en foajé i form av en flexibel yta som är ansluten till vilplanen mellan trapphusen och vid behov kan användas som en liten scen för mindre samlingar. Idrottshallens utformning följer det lokalprogram som idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen gemensamt har tagit fram för idrottshallar.

Planlösningen syftar till att säkerställa ungdomars integritet genom att placera funktionärsrummen i närheten av omklädningsrum så att funktionärer kan ha uppsikt över vad som händer kring omklädningsrummen. Markplanen inrymmer även ett könsneutralt omklädningsrum där man i enskildhet kan byta om.



Övre plan, ny idrottshall.

Idrottshallen ligger på övre plan och nås via två trapphus som leder till vardera sidan om idrottshallen. Detta möjliggör att flera grupper kan utnyttja hallen samtidigt utan att störa varandra. Hallen förses med en ridåvägg som vid behov kan användas som en ljuddämpande vägg, ett bollhinder eller en visuell avskärmning för att optimera användning av idrottshallen.

I anslutning till idrottshallen längs sidorna finns förrådsutrymmen och sittplatser för en mindre publik om ca 80 personer.

Tillgänglighet

Västberga IP ligger inom gångavstånd från Telefonplans tunnelbanestation och omgiven av cykelvägar på Mikrofonvägen i norr och Tvingvägen i öst. Parkeringsplats för rörelsehindrade finns på Klensmedsvägen och ansluter till entrén genom en väderskyddad gångväg längs östra fasaden. Kommunikation mellan idrottshallens två plan sker genom en hiss som är placerad intill entrén för snabb åtkomst till idrottshallen. Hänsyn tas till tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse-, syn- och orienteringsförmåga genom generella tillgänglighetskrav som ställs i PBL, PBF, BBR och Svensk Standard. Därutöver används handböcker ”Bygg ikapp” och ”Stockholm – en stad för alla” som underlag.

Ersättningslokaler för skolan under byggtiden ingår inte i projekt-kostnaden. Evakuering av Västbergaskolans idrottsundervisning kommer att utredas vidare. Västbergaskolan kommer av idrottsförvaltningen att erbjudas möjlighet till idrottsundervisning i andra närliggande idrottshallar.



Bild från idrottsplatsen som visar den nya idrottshallen.

Tidplan

Tidplanen innehåller flera beroenden. Exempelvis måste den befintliga gymnastikbyggnaden rivas innan den nya hallen kan byggas. Här handlar det om att i möjligaste mån anpassa rivningsarbetena så att skol- och förskoleverksamheterna inte störs.

Tidplan:

- Genomförandebeslut, december 2016
- Systemhandlingar, januari 2017
- Förfrågningshandlingar, april 2017
- Rivning av befintlig gymnastikhall, sommaren 2017
- Byggstart hösten 2017
- Invigning ny hall 2018/2019

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för avtalstecknande gentemot SISAB, rivning av befintlig gymnastiksal, projektering samt byggnation av idrottshall och bollplan inklusive markarbeten, byggnad, fasta inredningar och installationer.

Idrottsförvaltningen bevakar funktionskraven för uppförandet av idrottsanläggningen samt ansvarar för lösa inventarier och kontakter med brukarna (föreningar och skolor).

Ekonomi

Fastighetskontorets kalkyl är beräknad på programhandlingar och jämförd med erfarenhetskostnader från liknande idrottshallar.

Den totala investeringen beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 89 mnkr. I detta ingår projektering, nödvändiga undersökningar, utredningar och tillstånd, mark- och grundläggningsarbeten, byggnation av idrottshall, byggherrekostnad och projektledning. I investeringen finns medräknat kostnadsutveckling, risk och oförutsedda kostnader och utökade grundläggningsåtgärder. Inför överföring av den befintliga gymnastikhallen från SISAB till fastighetskontoret kommer en bedömning av byggnadens marknadsvärde att göras av en extern värderare och tilläggas i utgiften. Det bokförda värdet för byggnaden är per 2016-08-31 878 867 kr.

Hyreskostnaden som idrottsnämnden ska betala till fastighetsnämnden är beräknad med komponentavskrivningsmetoden och uppgår enligt nuvarande självkostnadsprinciper till cirka 5,9 mnkr för idrottshallen. Summan för idrottshallen består till 4,7 mnkr av kapitalkostnad och till 1,2 mnkr av drift, underhåll och OH-kostnader. Kapitalkostnaden är beräknad med en internränta på 0,95 %.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya idrottshallen. Kostnader för personal, media och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 1,6 mnkr år 1. Därutöver tillkommer utgifter för lösa inventarier om cirka 0,9 mnkr. Ett separat avtal föreslås tecknas mellan idrottsförvaltningen och Västbergaskolan om att få nyttja hallen dagtid. Idrottsförvaltningen avser att förhandla med Västbergaskola om nyttjandevillkoren. **Hyresintäkten kommer att baseras på antalet timmar skolan hyr.** Idrottsförvaltningen kommer inte att debitera moms vid andrahandsuthyrningen.

Samråd

I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet sker samråd löpande med idrottsförvaltningens kontaktperson, som deltar i hela projekterings- och byggprocessen.

Samråd med stadsledningskontoret gällande investeringen har skett 2016-11-23.

Miljökonsekvenser

Projektet genomförs enligt fastighetskontorets miljöplan som är en sammanställning av lagkrav, Stockholms Stads miljöprogram samt fastighetskontorets specifika mål och krav på projekt.

Idrottshallen kommer att projekteras och byggas enligt det frivilliga miljöklassificeringssystemet Miljöbyggnad, med inriktning på att uppnå nivå silver.

Risker

De risker som finns för projektet är:

- Överklaganden av bygglov.
- Samordning och samverkan med skola och förskola i området då stor hänsyn måste tas till pågående verksamheter.
- Ersättningsnivå för den befintliga byggnadens förvärv (byggnadsöverföring SISAB och fastighetskontoret) är oklar för närvarande.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention, se <http://unicef.se/barnkonventionen>. 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 även tillsammans med sina barn.

De barn som främst kommer att beröras av byggnationen av den nya idrottshallen är barnen som går på Västbergaskolan samt de barn som bor i närområdet och som deltar i föreningslivet. När hallen är färdigbyggd så kommer den att erbjuda bättre möjligheter att utöva idrott, då den nya hallen är större och fräschare. Under själva byggperioden som pågår under cirka ett år kommer dock idrottsundervisningen samt föreningsidrotten att flyttas till andra idrottshallar i närområdet, något som innebär en längre resväg.

Verksamheten i idrottshallar har potential att nå ut till de prioriterade målgrupperna. En god tillgång till idrottshallar möjliggör att fler kan ägna sig åt traditionellt organiserad idrott samt att staden kan erbjuda idrott i alternativa organisationsformer. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt 53 procent pojkar och 47 procent flickor, vilket innebär att friidrottsanläggningar är en

anläggningstyp som är extra bra för att kunna nå ut till både pojkar och flickor.

Plan för uppföljning

Slutrapportering ska ske till fastighetsnämnden och idrottsnämnden efter det att idrottshallen och bollplanen har slutbesiktigats och tagits i bruk.

SLUT

Bilaga 1: Investeringskalkyl fastighetskontoret

Bilaga 2: Investeringskalkyl Stockholms stad