

## Utlåtande 2004:65 RII+III (Dnr 308-8/2004)

# Genomförandebeslut om uppförande och förvaltning av Sjöstadshallen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av projektet Sjästadshallen i Hammarby Sjästad med en investeringsutgift om 107 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgiften om 31 mnkr för 2004 finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004.
3. ?? en för 2005 om 74 mnkr, varav 50 mnkr avser minskning av idrottsnämndens investeringsplan, får beaktas vid upprättande av budget för 2005
4. Följande förändring av idrottsnämndens hyreskostnad för Sjästadshallen om 3,5 mnkr för halvåret 2005 och 7,0 mnkr per år fr o m 2006 får beaktas vid upprättande av budget för 2005.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

**Föredragande borgarråden Kersti Py Börjeson och Jan Valeskog anför följande.**

## Ärendet

Gatu- och fastighetsnämnden har den 1 oktober 2002 och idrottsnämnden den 23 oktober 2002 beslutat om uppförande av en idrottshall inom kvarteret Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad. Efter att gatu- och fastighetskontoret, idrottsförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret gemensamt utvärderat förslagen från tre inbjudna arkitektkontor beslutade gatu- och fastighetsnämnden den 1 april 2003 och idrottsnämnden den 25 mars 2003 att

2003 och idrottsnämnden den 25 mars 2003 att vidareutveckla förslaget från Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 27 januari 2004 och idrottsnämnden den 16 december 2003 att godkänna gatu- och fastighetskontorets och idrottsförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande av den 8 december 2003, vilket i huvudsak innebär att nämnderna godkänner uppförande av Sjöstadshallen med en investeringsutgift om 107 mnkr.

#### *Remisser*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* tillstyrker genomförandet av Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad. Kontoret finner den ökade driftskostnaden inklusive kapitalkostnader med anledning av bl.a. den arkitektoniska utformningen/bulleravskärmningen något hög, men konstaterar att utformningen är motiverad enligt antagen planbeskrivning p.g.a. att bebyggelse längs Södra Länken kräver en skärmverkan för att avgränsa bullerstörningar.

#### *Våra synpunkter*

Det här är ett mycket positivt ärende som bidrar till lösningen av flera angelägna frågor. Stockholm lider stor brist på såväl idrottshallar som bostäder och detta innebär att Stockholm får en helt ny fullstor idrottshall. Det möjliggör även byggandet av ca 100 hyreslägenheter, som är beroende av en stor byggnad för att hindra bullerutbredningen från Södra Länken. Sjöstadshallen hjälper dessutom till att lösa problemen med parkering i Hammarby Sjöstad då det nedersta parkeringsplanet avsätts till boendeparkering.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) enligt följande.

Idrottshallar är viktiga inslag för medborgarna i en storstad. Det framstår dock fortfarande som märkligt att den här typen av investeringar hanterats av stadens gatu- och fastighetsnämnd. Beslut gällande idrott och hälsa, inklusive investeringar i nya anläggningar, måste rimligtvis fattas av idrottsnämnden för att inte gömma investeringarna på fel ställe.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av projektet Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad med en investeringsutgift om 107 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgiften om 31 mnkr för 2004 finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004.
3. Finansieringen av investeringsutgiften för 2005 om 74 mnkr, varav 50 mnkr avser minskning av idrottsnämndens investeringsplan, får beaktas vid upprättande av budget för 2005.
4. Finansieringen av idrottsnämndens hyreskostnad för Sjöstadshallen om 3,5 mnkr för halvåret 2005 och 7,0 mnkr per år fr o m 2006 får beaktas vid upprättande av budget för 2005.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 12 maj 2004

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson Jan Valeskog

*Kerstin Tillkvist*

**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

Gatu- och fastighetsnämnden har den 1 oktober 2002 och idrottsnämnden den 23 oktober 2002 beslutat om uppförande av en idrottshall inom kvarteret Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad. Efter att gatu- och fastighetskontoret, idrottsförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret gemensamt utvärderat förslagen från tre inbjudna arkitektkontor beslutade gatu- och fastighetsnämnden den 1 april 2003 och idrottsnämnden den 25 mars 2003 att vidareutveckla förslaget från Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB. Vidare beslutade gatu- och fastighetsnämnden den 9 september 2003 och idrottsnämnden den 23 september 2003 att gatu- och fastighetskontoret skall vara byggherre, ägare och förvaltare av Sjöstadshallen och att idrottsnämnden förhyr del av hallen av gatu- och fastighetskontoret.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslöt den 27 januari 2004 och **idrottsnämnden** den 16 december 2003 att godkänna gatu- och fastighetskontorets och idrottsförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande av den 8 december 2003, vilket i huvudsak innebär att nämnderna godkänner uppförande av Sjöstadshallen med en investeringsutgift om 107 mnkr. Gatu- och fastighetsnämnden och idrottsnämnden har begärt att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet med en investeringsutgift om 107 mnkr. Vidare föreslås att kommunfullmäktige godkänner en utökad investeringsram om 74 mnkr för 2005 för gatu- och fastighetsnämnden. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner en utökad driftbudgetram för halvåret 2005 om 3,5 mnkr och ytterligare 3,5 mnkr per år fr o m 2006 och godkänner idrottsnämndens investeringsutgifter om 2,0 mnkr för lös egendom och utrustning samt att idrottsnämndens investeringsram för idrottshallar minskas med 50 mnkr.

**Idrottsförvaltningens och gatu- och fastighetskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande av den 8 december 2003 har i huvudsak följande lydelse.

## SAMMANFATTNING

Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad innehåller en idrottshall, ett friskvårdsplan samt två parkeringsvåningar. Sjöstadshallen bedöms ha en investeringskostnad av 102 mnkr i 2003 års prisnivå.

Gatu- och fastighetskontoret blir byggherre och ägare av Sjöstadshallen och föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter för uppförande av Sjöstadshallen inom en ram om 107 mnkr i förväntad prisnivå.



Idrottsförvaltningen föreslår hyra idrottshallen av gatu- och fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden godkänner utökade driftskostnader om 7 mnkr årligen för hyres-, drift-, underhålls och personalkostnader m.m. samt godkänner investeringsutgifter om 2 mnkr för lös inredning och utrustning.

Extern friskvårdsentreprenör hyr friskvårdsplanet. Ett parkeringsbolag hyr parkeringsvåningarna.

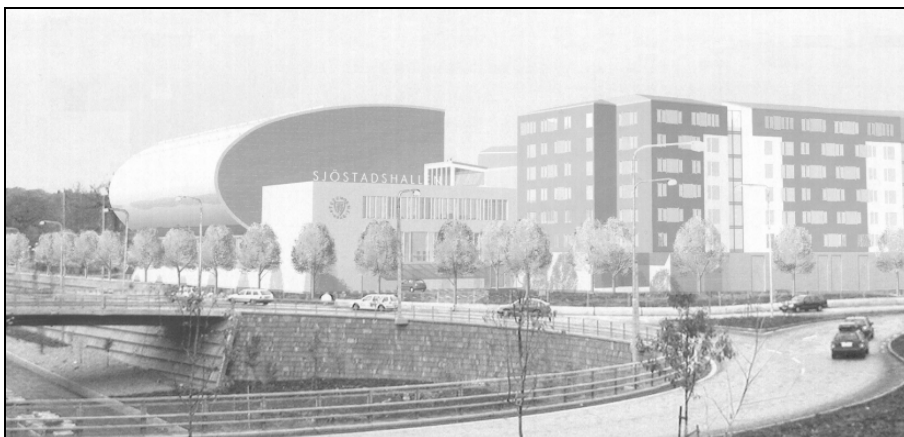


Bild 5. Perspektiv från rondellen över Södra Länken in mot kvarter Vågskvalpet och Sjöstadshallen. Illustration av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB till detaljplanens utställning.

## UTLÅTANDE

### Orienterande karta över Hammarby Sjöstad samt läge för Sjöstadshallen

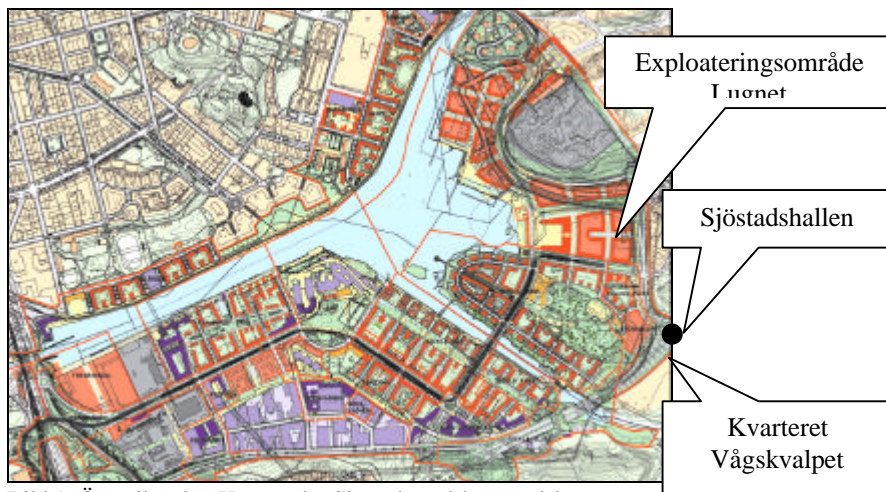


Bild 1. Översiktsplan Hammarby Sjöstad, stadsbyggnadskontoret.

## Bakgrund och tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden 2002-10-01 och Idrottsnämnden 2002-10-23 beslutade att lokalisera en idrottshall till Hammarby Sjöstad inom kvarteret Vågskvalpet.

I kvarterets inre delar finns det plats för bostäder. Anslutande bostadsbebyggelse (ca 100 hyresrätter) kommer att ha en höjd på drygt 20 m. För att klara buller från Södra Länken måste hallbyggnaden ha ungefär samma höjd, vilket en traditionell idrottshall inte har.

Under projektets förarbete föreslogs att planerad idrottshall kompletterades med ett friskvårdsplan för extern uthyrning samt två våningar parkering. I Sjöstaden finns ett underskott på parkeringsplatser. En bra lokal för friskvård i Hammarby Sjöstad är värdefullt för stadsdelen och det kan finnas samordningsfördelar med idrottshallen.

Arbetet med ny detaljplan inleddes med att parallella arkitektuppdrag genomfördes för idrottshallen samt för anslutande bostadsdel. Tre inbjudna arkitektkontor ritade förslag på idrottshallsbyggnad. Gatu- och fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret utvärderade förslagen tillsammans. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 1 april 2003 och Idrottsnämnden beslutade den 25 mars 2003 att vidareutveckla förslaget ritat av *Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB*. Byggnaden innehöll en idrottshall, ett friskvårdsplan alternativt kommersiellt plan och två våningar garage. *Se bild 2 sid 3.*



Bild 2. Förslag till exteriör gestaltning. Tävlingsförslag från Brunnberg & Forshed Arkitektkontor Ab.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 9 september 2003 och Idrottsnämnden beslutade den 23 september 2003 att gatu- och fastighetskontoret skall vara byggherre, ägare och förvaltare av Sjöstadshallen. Vidare beslutades att idrottsförvaltningen hyr idrottshallen av gatu- och fastighetskontoret.

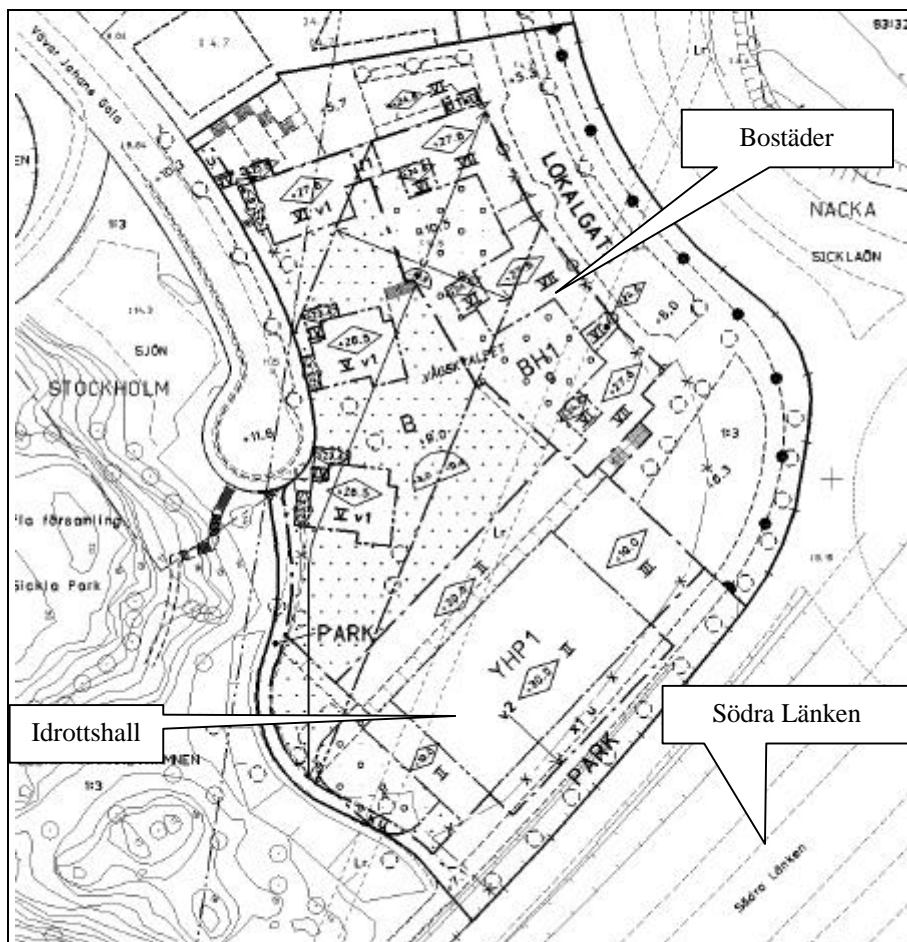


Bild 3. Del av förslag till Dp 2002-17468-54, Stadsbyggnadskontoret

### Beskrivning av detaljplanen

För uppförande av Sjöstadshallen krävs en ny detaljplan. Ett förslag har upprättats för kvarter Vågskvalpet, Dp 2002-17468-54. Se bild 3. Detaljplanen ställs ut under november/december 2003 och väntas vinna laga kraft under januari/februari 2004. Se bild 3, sid 4.

Detaljplaneförslaget möjliggör även för ny bebyggelse med bostäder, ca 10 000 kvm ljus BTA (ca 100 lägenheter), samt butiker i bottenvåningarna mot Skeppsmäklargatan. Planens idé är att skapa stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en del av Hammarby Sjöstad. Se bild 4 och 5.



Bild 4. Fågelperspektiv över kvarteret Vågskvalpet. Illustration av AIX Arkitekter AB till detaljplanens utställning.

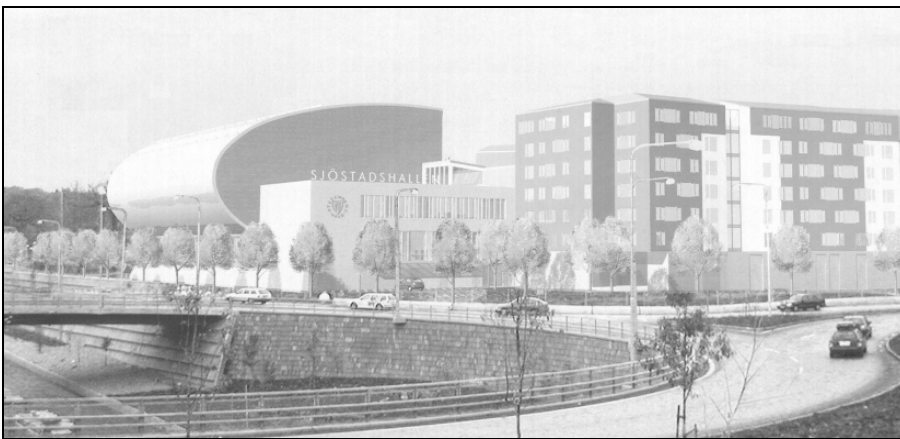


Bild 5. Perspektiv från rondellen över Södra Länken in mot kvarter Vågskvalpet och Sjöstadshallen. Illustration av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB till detaljplanens utställning.

## Beskrivning av Sjöstadshallen

Sjöstadshallen är ritad för tre hyresgäster. Överst idrottsförvaltningen, i mitten en kommersiell friskvårdsentreprenör samt underst ett parkeringsbolag. Alla med olika förutsättningar och krav. Sjöstadshallen är även ritad för att vara en del av en stadsmässig bebyggelse med innerstadskaraktär. *Se bild 4 och 5 på sidan 5.*

## Exteriör

Idrottshallen har försetts med ett takform som i tvärsektion är en del av en ellips. Det ger ett arkitektoniskt uttryck som framhäver byggnaden som något särskilt i stadslandskapet. I detta fall idrott. Takformen berättar även om insidans fria höjd och ger plats för den mindre läktaren. *Se bild 6, 7 och 8.*

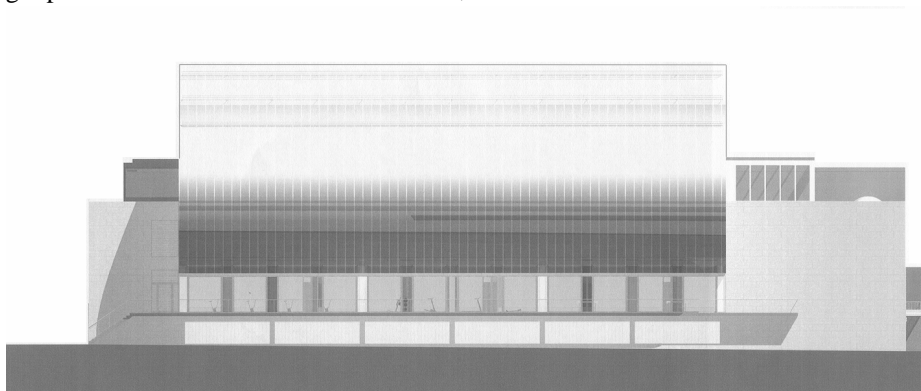


Bild 6. Fasad mot Södra Länken. Bild av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.



Bild 7. Fasad mot entretorget. Bild av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.

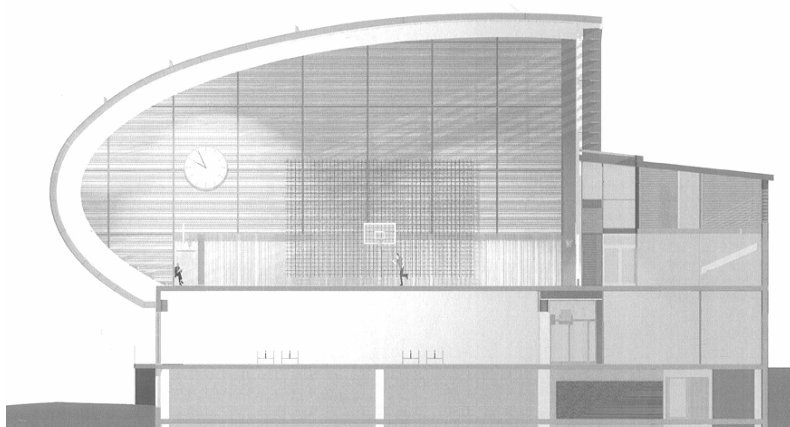


Bild 8. Genomskärning av Sjöstadshallen (understa garaget ej med på bild). Illustration av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.

### **Angöring, entréer och mark**

Sjöstadshallen ligger inom gångavstånd till kollektivtrafik med både bussar och tvärbana och ett av de regionala cykelstråken passerar förbi. Sjöstadshallen ligger även nära en av- och påfart till Södra Länken.

Sjöstadshallens alla entréer och yttre miljö uppfyller kraven enligt ”Utemiljöprogrammet”<sup>1</sup>. Huvudentrén och angöring till Sjöstadshallen sker från entrétorget som också utgör vändplan för Skeppsmäklargatan. *Se bild 9 och 10.* Byggnaden har även en smygentré från parksidan. Den är till för gående eller cyklande främst från närliggande skolor som ska till idrottshallen eller för boende som ska till boendeparkeringen i garaget.

---

<sup>1</sup> Stockholm – en stad för alla. Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Beslut av Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29.



Bild 9. Huvudentré för Sjöstadshallen. Perspektiv av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.



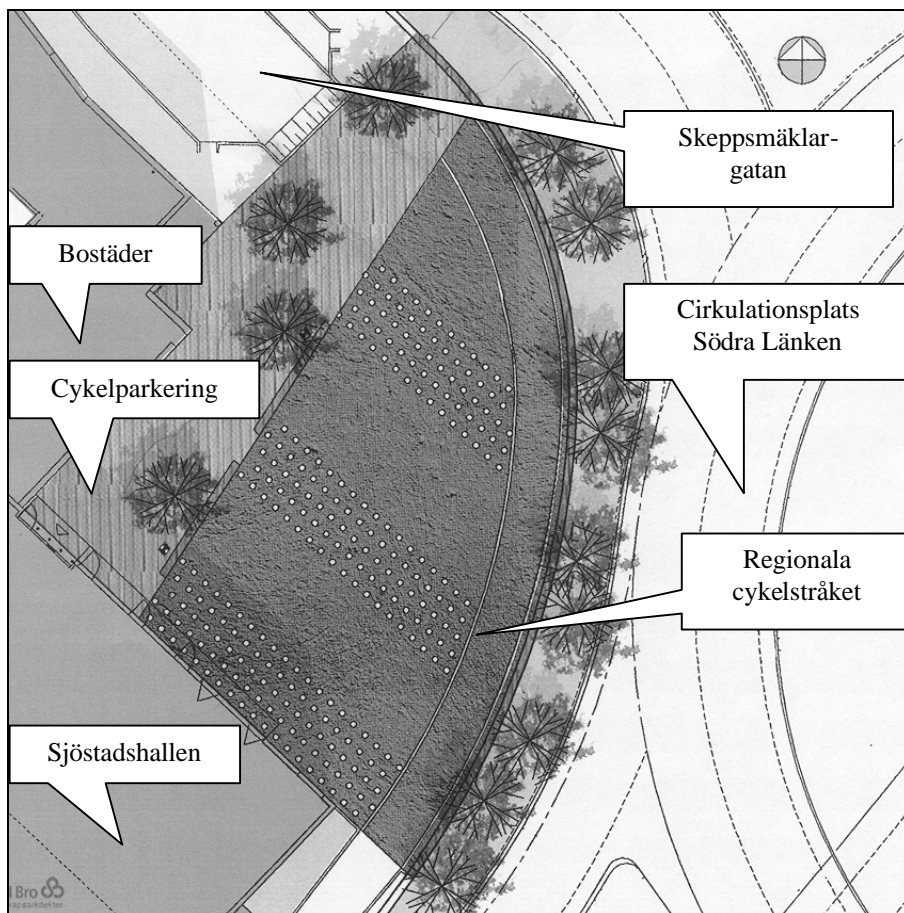


Bild 10. Entrétorget inrymmer funktionerna entré och angöring till Sjöstadshallen, vändplan för Skeppsmäklargatan samt en cykelbana som är en del av det regionala cykelstråket. Programförslag ritat av Carl Bro.

## Interiör idrottshallen, plan 2

Idrottshallen, *se bild 11*, uppfyller de krav som idrottsförvaltningen ställer på en modern idrottshall. Den inrymmer följande:

- ? En fullstor idrottsarena med fullhöjd. Detta innebär tävlingstandard för de flesta inomhusidrotter. *Se bild 12.*
- ? Tre stora förråd för idrottsutrustning.
- ? Fyra omklädningsrum med duschar och toaletter.
- ? Ett omklädningsrum för domare och funktionärer med dusch och toalett.
- ? Ett samlingsrum och taktikrum.



- ? En personal och lärardel innehållandes två omklädningsrum med dusch och toalett. Denna del innehåller även en expedition, två kontorsplatser, ett pausrum samt ett mötesrum.
- ? En entré- och samlingsyta. Här finns även ett mindre utrymme för kiosk där exempelvis föreningar kan ha förplägnad i samband med olika evenemang. *Se bild*
- ? ~~En~~ mindre antal åskådarplatser.
- ? Då hallen ej ligger i markplan förses den med en transporthiss.

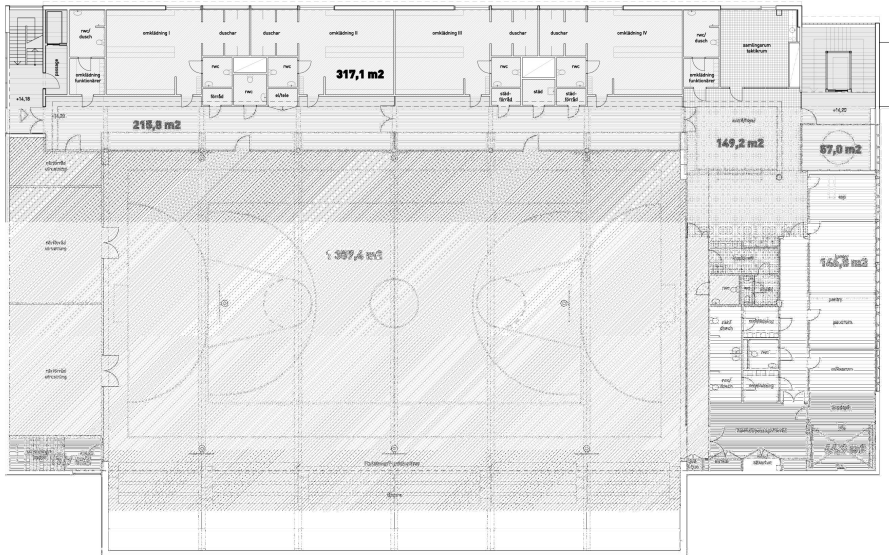


Bild 11. Idrottshallen (plan 2). Del av programhandling. Bild av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.

Idrottsförvaltningen har för idrottshallens tillgänglighet gjort bland annat följande:

- ? Hallen nås med två hissar från markplan samt båda garageplanen och har samma entréer för alla.
- ? Idrottshallen och dess utrymmen är utformade för personer med funktionsnedsättningar. Detta innebär bland annat inga trösklar, breda dörrar, svänggradier för rullstolar, dörröppnare, ledstråk och kontrastmarkeringar.
- ? Idrottshallen klarar de nationella kraven på utrymning utan att idrottshallen förses med sprinklingsanläggning. Idrottsförvaltning och gatu- och fastighetskontoret väljer ändå att förse idrottshallen med sprinkling för att ytterligare öka tiden för utrymning. Båda hissarna placeras i var sin brandcell, vilket minskar sannolikheten att de måste stängas av i händelse av brand.



Bild 12. Arenan. Illustration av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.



Bild 13. Entréplanet. Illustration av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.

### Interiör friskvårdplanet, plan 1

Friskvårdplanet är ett rent kommersiellt plan. Fastighetsförvaltningen kommer att hyra ut denna lokal som så kallad rålokal. Detta innebär att hyresgästen själv eller i medverkan med fastighetsägaren anpassar sina lokaler. Även friskvårdsplanet har full tillgänglighet från markplanet samt garageplanen. *Se bild 14.*

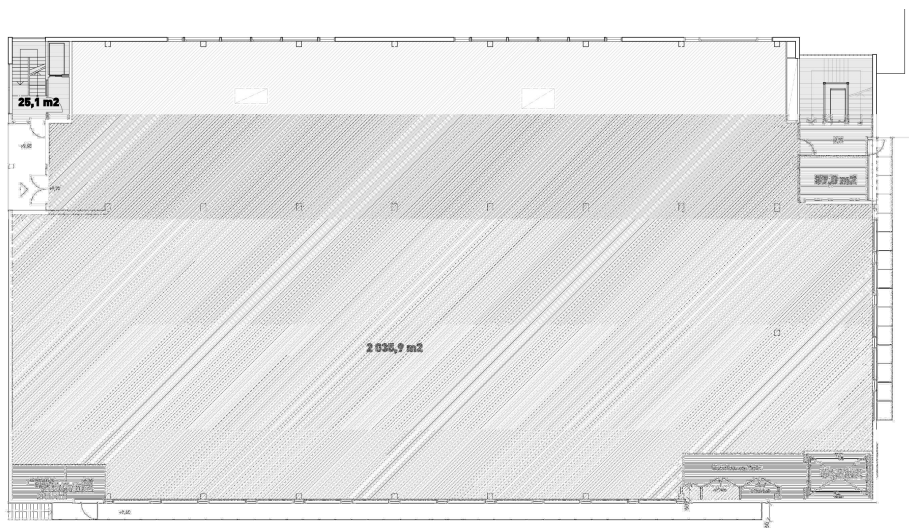


Bild 14. Friskvårdplanet för kommersiell uthyrning. Del av programhandling. Bild av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.

### Parkeringsgaraget, plan 0 samt -1

Sjöstadshallen har två våningar garage. Det övre garaget är i markplan och det undre en våning under markplan.. Det övre garaget innehåller 87 bilplatser och det undre 89. Det övre garaget är främst till för idrottshallens samt friskvårdplanets behov samt boendeparkering i mån av plats. Hela det undre garaget är tänkt som boendeparkering. I övrigt är garaget utformat i samråd med och följer den standard som Stockholm Parkering har i sina anläggningar. *Se bild 15 och 16.*



Gatu- och fastighetskontoret genom dess fastighetsförvaltning kommer att träffa avtal för garageuthyrning med Stockholm Parkering eller annat parkeringsbolag. Möjligheterna att finna en hyresgäst till parkeringsvåningarna bedöms som mycket goda.

### **Mark**

Sjöstadshallen berör fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 i Stockholms kommun. All mark inom blivande fastighet för Sjöstadshallen ägs av Stockholms stad.

### **Genomförande**

Projektet drivs under planering och genomförande av gatu- och fastighetskontoret, region innerstad och dess byrå för projekt Hammarby Sjöstad, vilka är byggherre. Efter genomförande överförs ägandet till kontorets fastighetsförvaltning och hanteras av dess affärsområde för kommersiella fastigheter.

#### **Huvudtidsplan:**

? Genomförande sanering	Hösten 2003
? Genomförandebeslut GFN och IDN	December/januari 2004
? Laga kraft för detaljplanen	Januari/februari 2004
? Genomförandebeslut KF	Februari/mars 2004
? Fastighetsbildning, bygglov	Våren 2004
? Genomförande arbetsgator/ledningar	Våren/sommaren 2004
? Byggstart Sjöstadshallen	Juni 2004
? Genomförande finplanering	Sommaren/hösten 2005
? Invigning Sjöstadshallen	Hösten 2005

Gatu- och fastighetskontoret och idrottsförvaltningen önskar omedelbar justering av ärendet så att byggproduktionen kan starta så fort som möjligt. Bland annat för att:

- ? Sjöstadshallen är en förutsättning för att bebygga området innanför med bostäder. Inflyttning av dessa är planerad till hösten 2005. Det berör ca 100 hyresrätter.
- ? Ytparkeringen, ca 350 bilplatser främst avsedda för boendeparkering, inom exploateringsområdet Lugnet försvinner från våren 2005, *se bild 1 sid 4*. Detta då området skall saneras från markföroreningar. Sjöstadshallens boendeparkering är nödvändig för att inte skapa en ohållbar parkeringssituation.

### **Konsekvenser av projektet**

#### **Trafik**

Bilplatserna i det övre garaget resulterar i ca 100 in- och utpassager per maxtimme eller högst 500 per dygn. Därtill kommer bostadsparkeringarna vilket bedöms innebära

högst 150 in- och utpassager per dygn. Denna trafikstring, som till stor del leds direkt ut på Södra Länken, bedöms inte medföra några ytterligare behov av trafikåtgärder i närområdet.

## Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Tyréns Infrakonsult AB på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. Ur miljökonsekvensbeskrivningen, som ingår i planhandlingarna, framgår att de väsentligaste miljökonsekvenserna att bemöta är trafikbuller, luft kvalitet samt transport av farligt gods.

Sjöstadshallen har utformats så att den har tillräcklig höjd för att kunna fungera som bullervall för kvarterets bostäder från trafiken på Södra Länken. *Se bild 17.*

Den bärande stommen samt fasaderna inklusive glaspartier m.m mot Södra Länken kommer att utformas så att de tål påfrestningar från eventuell brand eller explosion från transporter med farligt gods på Södra Länken.

## Grönytor

Byggandet av Sjöstadshallen innebär att ingen grönyta tas i anspråk. Platsen var innan omdaningens restmark och utnyttjades som upplag. I anslutning till projektet kommer träd att planteras och grönytor iordningställas utefter idrottshallen och på entrétorget. *Se bild 5 sid 5 och bild 10 sid 8.*

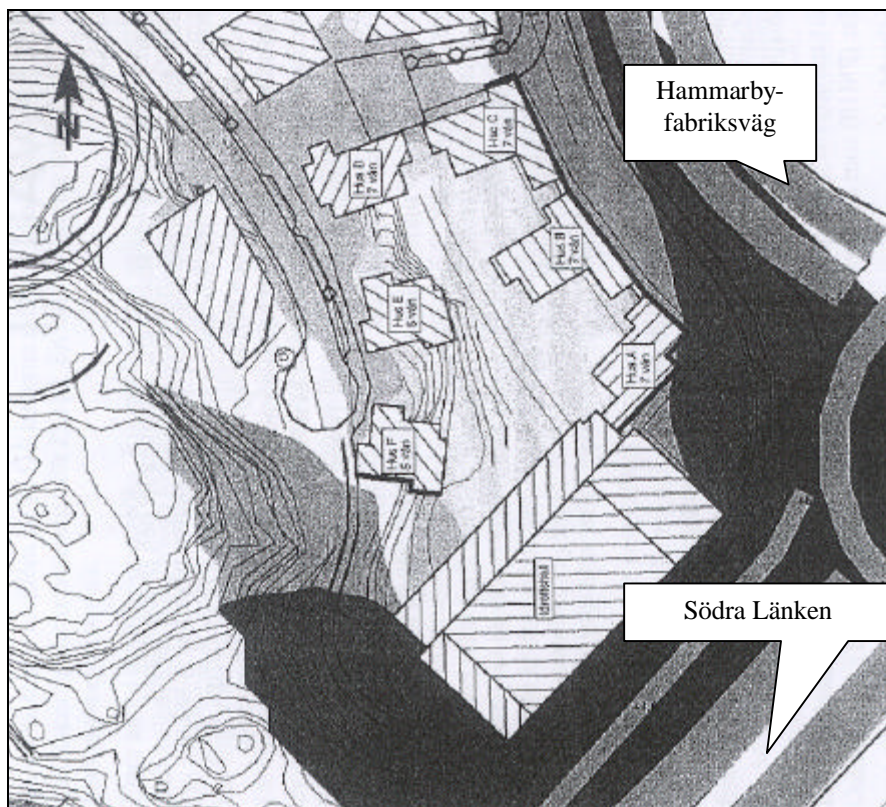


Bild 17. Visar hur Sjöstadshallen hindrar bullerutbredning från Södra Länken. Bild hämtad ur miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen utförd av Tyréns AB.

## **Ekonomi**

Gatu- och fastighetskontoret och Idrottsförvaltningen redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en investeringsskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

### Investeringskalkyl

#### *Byggekostnad, prisnivå 2003*

Sjöstadshallen bedöms ha en total investeringskostnad om 102 mnkr i 2003 års prisnivå. I detta ingår förutom entreprenadkostnader, även kostnader för utredningar, systemhandlingar, fastighetens ingångsvärde, bygglov, anslutningar av vatten och avlopp, framtagande av detaljplan, projektledning, byggherrekostnader m.m.

### *Ekonomiskt resultat*

Fastighetsförvaltningens avkastningskrav är för närvarande minst 8% baserat på 5% ränta och 3% avskrivning. Detta är en förutsättning för projektet och bedöms täckas senast från år 4. Totalt bör fastigheten ge staden god avkastning.

### Budgetkonsekvenser för GFN och IDN

#### **Investeringsbudget GFN och IDN**

Investeringen i Sjöstadshallen i förväntad prisnivå framgår av följande tabell.

År	2003	2004	2005	2006	Totalt
Utgifter	2 mnkr	31 mnkr	74 mnkr	-	107 mnkr

Stadens utgifter för genomförande av Sjöstadshallen finansieras via Gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för program bostäder och arbetsplatser. Gatu- och fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner en utökad investeringsram för gatu- och fastighetsnämnden med 74 mnkr för år 2005. Investeringarna för år 2004 om 31 mnkr finansieras via omprioriteringar i Gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004. Idrottsnämndens tilldelade ram för investeringsplan för uppförande idrottshallar minskas med idrottshallens kostnad, 50 mnkr, som överförs och ingår i Gatu- och fastighetsnämndens ramutvidgning. Saneringsutgifter och utgifter för omgivande mark och gator ryms inom separat genomförandebeslut för kvarteret Vågskvalpet. Anmält till Gatu- och fastighetsnämnden 2003 är 2004 lös inredning som idrottsmateriel, datorer, möbler, skåp och bänkar. Utgifterna beräknas till 2 mnkr och ryms inom Idrottsnämndens investeringsram för år 2005.

#### **Driftsbudget GFN**

Fastighetsförvaltningens drifts- och kapitalkostnader för Sjöstadshallen täcks av driftsintäkter i form hyra från idrottsförvaltningen och övriga hyresgäster.

Under genomförandet hanteras projektet av gatu- och fastighetskontorets region innerstad och dess byrå för projekt Hammarby Sjöstad. När byggnationen är genomförd görs en värdeöverföring från region innerstad till fastighetsförvaltningen och dess fastighetsförvaltning som blir ägare och förvaltare av Sjöstadshallen.



## Driftsbudget IDN

Driftkostnaden kan bedömas till:

	tkr
Hyreskostnad <sup>2</sup>	4 000
Planerat underhåll <sup>3</sup>	360
Löpande underhåll <sup>3</sup>	140
Mediakostnad	650
Personalkostnad och övrig drift	1 850
<b>Summa</b>	<b>7 000</b>

Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner en utökad driftbudgetram för hyres-, drifts- och personalkostnader m.m. av Sjöstadshallen med 3,5 mnkr år 2005 och 7,0 mnkr per år fr o m 2006, samt att Idrottsnämndens investeringsram för idrottshallar minskas med 50 mnkr.

### Riskanalys

Till grund för bedömningen av produktionskostnaden ligger en detaljerad produktionskalkyl utförd av extern beräkningskonsult tillsammans med gatu- och fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Intäkter och kostnader i förvaltningsskedet har bedömts utifrån erfarenhetsdata och marknadsundersökning.

### *Kontorets och förvaltningens synpunkter och förslag*

Ett genomförandebeslut möjliggör uppförandet av en idrottshall som staden och stadsdelen har ett stort behov av. Det möjliggör även byggandet av bostäderna innanför som är beroende av en stor byggnad som hindrar bullerutbredningen från Södra Länken.

Gatu- och fastighetskontoret blir byggherre och ägare av Sjöstadshallen och föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter för uppförande av Sjöstadshallen inom en ram om 107 mnkr i förväntad prisnivå.

Idrottsförvaltningen hyr idrottshallen av gatu- och fastighetskontoret och föreslår att Idrottsnämnden godkänner utökade driftskostnader om 7 mnkr årligen för hyres-, drift-, underhålls och personalkostnader m.m. samt godkänner investeringsutgifter om 2 mnkr för lös inredning och utrustning.

---

<sup>2</sup> Hyreskostnad för en investeringsskostnad om ca 50 mnkr. År 1 av detta utgörs av 1 500 tkr avskrivningar och 2 500 tkr ränta. Beräkningen baseras på en avskrivningstid om 33 år och 5% ränta.

<sup>3</sup> Inre och yttre underhåll.

Extern friskvårdsentreprenör hyr friskvårdsplanet. Ett parkeringsbolag hyr parkeringsvåningarna. Prognoser utförda av gatu- och fastighetskontoret visar att dessa ger långsiktigt god avkastning.

## REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande av den 29 mars 2004 har i huvudsak följande lydelse.

### Investeringsutgift

I den kompletterande kalkyl som gatu- och fastighetskontoret och idrottsförvaltningen redovisar, vilken ej ingick i tjänsteutlåtandet, bedöms den totala investeringsutgiften till 100 mnkr, i 2003-års prisnivå, vilket är något lägre än vad som redovisas i nämndernas tjänsteutlåtande.

Fördelningen av investeringsutgiften mellan de olika våningsplanen bedöms av förvaltningarna till följande:

	<b>Idrottshallen</b>	<b>Friskvårdsplanet</b>	<b>Garageplanen</b>
<b>Utgifter (mnkr)</b>	50	25	25

I bedömd investeringsutgift ingår entreprenadkostnader, utredningar, systemhandlingar, bygglov, VA-anslutningar, detaljplan, projektledning, byggherre-kostnader m.m. under 2004 finansieras genom omprioriteringar i gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004. För 2005 yrkar nämnden en utökad investeringsram om 74 mnkr. Idrottsnämndens investeringsplan för 2005 begärs minskad med 50 mnkr och gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 begärs ökad med 50 mnkr. Dessa medel är en del av den särskilda satsning, totalt 300 mnkr för åren 2003-2005, på nya och befintliga idrottsanläggningar.

### Hyesavtal

Sjöstadshallen förhyrs till tre hyresgäster, idrottsförvaltningen hyr det översta planet, en kommersiell friskvårdsentreprenör hyr det näst översta planet, och ett parkeringsbolag de två nedersta planen.

#### *Idrottshallen*

Idrottsnämnden hyr det översta planet på ett 33-årigt hyresavtal enligt en självkostnadsbaserad kalkyl. Driftkostnader, inkl. kapitalkostnader, och inre underhåll ansvarar idrottsnämnden för. Utgifterna för lös inredning samt utrustning bedöms

idrottsnämnden för. Utgifterna för lös inredning samt utrustning bedöms uppgå till 2 mnkr och ryms inom idrottsnämndens investeringsram för 2005.

#### *Friskvårdsplanet*

Det näst översta planet förhyrs till en kommersiell friskvårdsentreprenör på ett 12-årigt omsättningsbaserat hyresavtal med minimihyra. Lokalen hyrs ut rå.

#### *Garageplanen*

De två nedersta planen hyrs av Stockholm Parkering AB. På det övre planet garanteras friskvårdentreprenören 50 platser dagtid och 75 platser mellan kl. 17-20, cirka 20 parkeringstillstånd (utan fast plats) kommer att hyras ut till boende. Platserna på det undre planet kommer att hyras ut som boendeparkering.

#### Ekonomiska konsekvenser

Gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltnings drift- och kapitalkostnader täcks av hyra från idrottsförvaltningen och övriga hyresgäster. Fastighetsförvaltningens avkastningskrav är för närvarande minst 8 %, baserat på 5 % ränta och 3 % avskrivning. Enligt gatu- och fastighetsnämndens bedömning uppfylls detta krav senast år 4. Bedömd avkastning år 3 och år 10 redovisas i tabellen på nästa sida, detta är kompletterande uppgifter från gatu- och fastighetskontoret som ej redovisats i nämndernas tjänsteutlåtande.

	Avkastning (%)	
	År 3	År 10
Idrottshallen	8	8
Friskvårdsplanet	8	11
Garageplanen	7	9
<b>Summa</b>	<b>7,9</b>	<b>10</b>

#### *Idrottsnämnden*

Hyran för idrottshallen är beräknad utifrån en investering om 50 mnkr och baseras på en avskrivningstid om 33 år och 5 % ränta. Av hyreskostnaden utgörs 2,5 mnkr av ränta och 1,5 mnkr av avskrivningar. Därtill kommer drift- och underhållskostnader.

Idrottsnämndens förhyrning av del av Sjöstadshallen bedöms innebära ökade driftskostnader med 7 mnkr årligen från 2006:

	<b>mnkr</b>
Hyra (ränta + avskrivning)	4,0
Planerat underhåll	0,36
Löpande underhåll	0,14
Mediakostnad (värme, el och vatten)	0,65
Personalkostnad och övrig drift	1,85
<b>Totalt</b>	<b>7,0</b>

En utökning av driftbudgetramen begärs för halvåret 2005 med 3,5 mnkr och 7 mnkr per år fr o m 2006.

### **Stadsledningskontorets synpunkter**

Stadsledningskontoret tillstyrker genomförandet av Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad med en investeringsutgift om 107 mnkr. Investeringsutgift om 31 mnkr för 2004 finansieras via omprioriteringar i gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004. Finansieringen av investeringsutgiften för 2005 om 74 mnkr, varav 50 mnkr avser minskning av idrottsnämndens investeringsplan, beaktas vid upprättande av budget för 2005. Finansieringen av idrottsnämndens hyreskostnad för Sjöstadshallen om 3,5 mnkr för halvåret 2005 och 7,0 mnkr per år fr o m 2006 beaktas också vid upprättande av budget för 2005 och inriktning 2006 och 2007.

Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att det vid tecknandet av hyresavtalen görs en noggrann gränsdragning avseende det ansvar som skall åligga respektive part, bl.a. för att undvika att kostnader för oförutsedda driftskonsekvenser uppkommer i framtiden. För att möjliggöra uppföljning bör idrottsnämnden ges möjlighet till insyn i beräkning av den självkostnadsbaserade hyran för idrottsarenan.

Hyresavtalet med friskvårdsentreprenören är omsättningsbaserat. Den ekonomiska konsekvensbeskrivningen grundar sig därför på bedömningar av framtida omsättningsnivå för att därigenom uppskatta en förväntad hyresinkomst. Det bör därför konstateras att denna bedömning kan skilja sig från det verkliga utfallet.

I jämförelse med liknande investeringar, dvs. uppförande av idrottshallar, kan stadsledningskontoret konstatera, enligt uppgifter från idrottsförvaltningen, att Sjöstadshallens arkitektur m.m. uppskattningsvis verkar medföra fördyrningar av nybyggnationen med cirka 20 mnkr. I höjd motsvarar idrottshallen ett fyravåningshus. Enligt antagen planbeskrivning är utformningen motiverad p.g.a. att bebyggelse längs Södra Länken kräver en skärmverkan för att avgränsa bullerstörningar. Stadsledningskontoret finner den ökade driftskostnaden inklusive kapitalkostnader med anledning av bl.a. den arkitektoniska utformningen/bulleravskärmningen något dyr. En billigare lösning hade varit att föredra. Stadsledningskontoret tillstyrker dock ärendet för att inte försena utbyggnaden.

Finansavdelningen har begärt in kompletterande uppgifter från förvaltningarna då underlaget till vissa delar varit ofullständigt. Stadsledningskontoret förutsätter att nämnderna i kommande ärenden redovisar mer utförliga uppgifter.