

Handläggare
Royne Julin
Telefon: 0850826927

Till
Fastighetsnämnden
2020-10-20

Hjorthagshallen

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt fullstor idrottshall i Hjorthagen, Hjorthagshallen.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen uppfört en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter i Hjorthagen. Idrottshallen innehåller läktare, omklädningsrum, biytor samt lokaler för fäktning.

Syftet med projektet har varit att tillgodose det stora behovet av en ny idrottshall i Hjorthagen, inte minst till följd av den tillväxt som utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden innebär.

Byggnationen startade med etablering i maj 2017 och var färdigställd enligt tidplan utan förseningar till skolstart höstterminen 2019. Projektet följer Norra Djurgårdstadens program för miljö, arkitektur, grönytefaktor och energiförbrukning. Detta innebär höga ambitioner inom ovan nämnda områden, och idrottshallen byggs i enlighet med kraven för Miljöbyggnad Guld.

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige i juni 2016 till en investeringsutgift på 115 mnkr. Projektet beviljades klimatmedel för år 2018 om 5,9 mnkr för dagvattenhantering. Total budget blir då 120,9 mnkr för projektet. Projektet har hittills upparbetat 115,6 mnkr. Tid och kvalitet enligt genomförandebeslutet.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Oenighet med entreprenören MVB Öst AB, gällande den ekonomiska ersättningen för ett antal arbeten, utreds fortfarande och ärendet avses bli behandlat i skiljenämnd. MVB Öst AB yrkar ytterligare ersättning med 3,9 mnkr, medan fastighetskontoret yrkar 6,0 mnkr återbetalning på grund av felaktigheter i utförandet. Spannet för slutkostnad ligger mellan 110 mnkr till 120 mnkr

beroende på utfallet i skiljenämnd. Till detta kommer kostnader för jurist och där omfattningen inte är känt i nuläget. Risk finns därmed att totalbudgeten om 120,9 mnkr kan komma att överskridas. Projektet medför en ökad hyreskostnad för idrottsnämnden om 5,6 mnkr, beräknad på en investeringsutgift om 115,6 mnkr.

Ärendet



Vy från Hjorthagens IP.

Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden är i gällande översiktsplan angiven som ett av stadens utvecklingsområden. I Norra Djurgårdsstaden pågår planering och byggnationer för en ny stadsdel med cirka 12 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser.

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 7 mars 2013 beslut om en startpromemoria för planläggning av del av Norra Djurgårdsstaden, som bland annat innefattade Hjorthagens idrottsplats, omläggning av del av Gasverksvägen, förslag till ny fullstor idrottshall samt ny skola.

Beslut om genomförande av fullstor idrottshall i Hjorthagen fattades i Kommunfullmäktige i juni 2016. Föregående lägesrapport behandlades i november 2018.

Tidigare beslut

- Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden 2013-08-27. (Dnr 4.2.1-269/2013)
- Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden 2015-02-17. (FSK Dnr 2.6-075-2014, IDF Dnr 017-300-2013)

- Reviderat inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden 2015-06-17.
(FSK Dnr 2.6-075-2014, IDF Dnr 017-300-2013)
- Genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden 2016-04-12.
(FSK Dnr 2.4-001-2016, IDF Dnr 017-300-2013)
samt av kommunfullmäktige 2016-06-13.
(Dnr 122-682/2016)
- Lägesrapport 1 lämnades till fastighetsnämnden 2018-11-20.
(Dnr 2016/00001)

Beskrivning av projektet



Idrottshallen.



Lokal för fäktning.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Fastighetskontoret uppför på uppdrag av idrottsförvaltningen en fullstor idrottshall i Hjorthagen. Den nya idrottshallen innehåller en fullstor spelplan med spelmått 20x40 meter, vilket gör den godkänd för sporter som exempelvis handboll, innebandy och futsal. Spelplanen är delbar på mitten genom en ridåvägg. Utöver hallen inryms omklädningsrum för aktiva och funktionärer, personalutrymmen samt drift- och teknikutrymmen. Förutom den fullstora spelplanen innehåller idrottshallen även verksamhetsytor för fäktning, med tillhörande omklädningsrum och förråd. I direkt närhet till fäktningenslokalen finns en yta som bland annat är avsedd till läxläsning. Idrottshallen rymmer även ett idrottsplatsförråd som ska tillgodose behovet av förråd för driften av Hjorthagens IP.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet följer Norra Djurgårdsstadens program för miljö, arkitektur, grönytefaktor och energiförbrukning som innebär höga ambitioner inom ovan nämnda områden.

Arkitektur

Idrottshallen är belägen i omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med direkt närhet till gasverksområdet. Den nya idrottshallen i Hjorthagen har en arkitektonisk utformning som anpassar sig till den intressanta närmiljön och den industriarkitektur som finns bevarad från när Gasverksområdet byggdes på 1890-talet.

Miljö

Hjorthagshallen har byggts i enlighet med kraven för Miljöbyggnad Guld samt enligt de miljökrav som staden ställer på nya byggnader i Norra Djurgårdsstaden. Det innebär att den har uppförts med lokal energiproduktion i form av solceller, grönt tak samt godkända byggmaterial enligt byggvarubedömningen. Idrottshallen är ansluten till områdets sopsugsanläggning för att minska antalet transporter. Hallen är placerad i ett känsligt naturområde där omsorgen om djur- och naturliv har varit viktig där exempelvis grönytor har anlagts för att behålla spridningskorridorer. Projektet har monterat holkar för fåglar och fladdermöss.

Energi

Hallen uppförts i enlighet med kraven för Miljöbyggnad Guld samt med inriktning på passivhus. Det innebär att den har uppförts med lokal energiproduktion i form av solceller. Resultat är ett energieffektivt hus som uppfyller höga krav på energiförbrukning och utsläpp och hallens projekterade energiförbrukning innebär nära en halvering av energiförbrukningen jämfört med gällande nybyggnadsregler.

Barnkonsekvenser

Idrottshallen är utformad enligt barnkonsekvensanalys framtagen i detaljplaneskedet.

Tillgänglighet

Baserat på anvisningar i handboken Stockholm – en stad för alla, och BBR-krav, upprättades ett sakkunnigutlåtande för tillgänglighet och för att säkerställa att dessa tillgänglighetskrav uppfylls. Några av dessa krav är som nedan:

- Viktiga målpunkter i byggnaden liksom gångytor, trappor och ramper samt manöverdon ska vara lätta att upptäcka och hitta fram till för personer med nedsatt orienteringsförmåga genom färgsättning, kontrastmarkering, ledstråk och belysning.
- Byggnaden ska förses med skyltning för att synskadade ska kunna orientera sig inom byggnaden.
- Parkeringsplatser finns för rörelsehindrade inom 25 meter från tillgänglig entré.
- Samtliga dörrar ska vara tillgängliga för rullstol.

Jämställdhet

Projektet ämnar betjäna samtliga medborgare oavsett kön, bakgrund eller sexuell läggning. Som ett led i detta försågs hallen med ett könsneutralt omklädningsrum med dusch för de som inte vill välja omklädning för damer eller herrar.

Investeringens mål och syfte

Genomförandet av projektet har bidragit till att uppfylla inriktningsmål i enlighet med Stadens vision 2040 om:

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och verksamhetsmål Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.
- En hållbar växande och dynamisk storstad med hög tillväxt och verksamhetsmål. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Syftet med projektet har varit att tillgodose det stora behovet av en ny idrottshall i detta område, inte minst på grund av den tillväxt som Hjorthagsområdet fortfarande står inför. Målet har varit att uppföra en fullstor idrottshall, en fäktosal samt ett idrottsplatsförråd i direkt anslutning till Hjorthagens idrottsplats och den nya skola som planeras i området.

Resultat

Hallen bidrar till målet om ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla. Detta gäller särskilt innerstaden som tidigare haft stor brist samt den tillväxt av bostäder som Norra Djurgårdsstaden genomgår.

Idrottshallen har samplanerats med utbildningsförvaltningen för att säkerställa skolans tillgång till idrottshallen. Idrottshallen kommer att förhyras av utbildningsförvaltningen vardagar mellan klockan 08:00-16:00 genom ett andrahandshyresavtal med idrottsförvaltningen.

Måluppfyllelse

Att det i staden råder brist på fullstora idrottshallar är känt sedan tidigare. Syftet med projektet har således varit att tillgodose det stora behov av en ny idrottshall som finns i detta område, inte minst till följd av den tillväxt som Hjorthagsområdet har genomgått, samt Norra Djurgårdsstaden som fortfarande pågår.

Målet var att uppföra en fullstor idrottshall, en fäktsal och ett idrottsplatsförråd i direkt anslutning till Hjorthagens idrottsplats och den nya skola som planeras i Hjorthagsområdet. Syftet med att placera en idrottshall i närheten av den nya skolan, som under skoltid kommer att kunna förse eleverna med idrottslokaler, är att det då inte krävs en separat gymnastiksal inom skoltomten. Under kvällar och helger kommer föreningslivet att kunna nyttja den nya idrottshallen.

Projektet har genomförts i enlighet med den omfattning som redovisades i genomförandebeslutet. Mål och syfte med projektet bedöms således ha uppnåtts.

Tidplan

Projektet har följt tidplanen utan förseningar. Ny detaljplan påbörjades februari 2013 och den vann laga kraft juli 2016. Byggnationen startade med etablering i maj 2017 och hallen färdigställdes i maj 2019 samt med slutbesked klart i juni 2019. Verksamheten flyttade in i juli, det vill säga i god tid till skolstart. Detta helt enligt genomförandebeslutets tidplan.

Ekonomi

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
6,3	7,1	102,2

Beviljade investeringsmedel enligt genomförandebeslut uppgår till 115 mnkr. Projektet beviljades klimatmedel för år 2018 om 5,9 mnkr för dagvattenhantering. Total budget blir då 120,9 mnkr för projektet. Upparbetat är hittills totalt 115,6 mnkr. Oenighet med entreprenören, MVB Öst AB gällande den ekonomiska ersättningen för ett antal arbeten, utreds fortfarande och ärendet avses bli behandlat i skiljenämnd. MVB Öst AB yrkar ytterligare ersättning med 3,9 mnkr medan fastighetskontoret yrkar 6,0 mnkr återbetalning på grund av felaktigheter i utförandet. Till detta kommer kostnader för jurist och omfattningen är inte känt i nuläget.

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggekostnad inklusive utredning och projektering	98,3
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	17,3
*Klimatmedel	
Summa investeringsutgifter:	115,6

Det pågår en tvist med entreprenören som inte är löst ännu. Ärendet avses att bli behandlat i skiljenämnd där utfallet är osäkert. Spannet för slutkostnad ligger mellan 110 mnkr till 120 mnkr. Till detta kommer kostnader för jurist och där omfattningen inte är känt i nuläget. Risk finns därmed att totalbudgeten om 120,9 mnkr kan komma att överskridas.

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Hela anläggningen hyrs av idrottsförvaltningen och projektet medför en ökad hyreskostnad för idrottsnämnden om 5,6 mnkr per år, vilket kan jämföras med den beräknade hyreskostnaden om 7,6 mnkr enligt genomförandebeslutet. Den lägre hyran förklaras av en lägre internränta i staden jämfört med när genomförandebeslutet fattades. Hyreskostnaden för idrottsnämnden är beräknad på en investeringsutgift om 115,6 mnkr. I det fall slutprognosen skulle avvika från denna nivå utifrån kvarvarande risk som redogjorts för i ekonomiavsnittet, kommer även hyreskostnaden för idrottsnämnden att påverkas eftersom hyran är beräknad utifrån självkostnadsprincipen.

Risker och möjligheter

Den planerade intilliggande förskolan är försenad. Den skulle byggas av Sisab men uppförs nu av annan aktör. Förskolan och idrottshallen har en gemensam angöringsgård som ursprungligen var tänkt att utföras av idrottshallsprojektet. Eftersom förskolan

blivit försenad kan idrottshallsprojektet inte slutföra gården och arbetet ska utföras av förskoleprojektet. Det finns risk för svårigheter med samordningen och färdigställandet av dessa arbeten samt gemensamhetsanläggningen.

Den pågående tvisten med entreprenören, MVB Öst AB gällande den ekonomiska ersättningen för ett antal arbeten utreds fortfarande och ärendet avses bli behandlat i skiljenämnd där utfallet är osäkert. Detta betyder att det finns en risk för att budget kan komma att överskridas.

Konst

Projektet har omfattats av den så kallade 1 %-regeln. Ett byggnadsintegrerat konstverk i form av screentryckta fönster i samarbete med Stockholm konst. Konstnär Anna Nordquist Andersson har skapat verket Genomsyn.



Konstverk på idrottshallens östra gavel.

Slut

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2020-10-08