

Handläggare
Mathias Uhrner
Telefon: 0850827005

Till
Fastighetsnämnden
2022-03-29

Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026

Remissvar

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026 (dnr KS 2022/21) till fastighetsnämnden. Remisstiden sträcker sig till 18 april 2022.

Fastighetskategorin idrottsanläggningar är sedan år 2011 ett påtagligt inslag i fastighetskontorets bestånd av fastigheter. Kontoret upplåter idrottsanläggningarna till idrottsförvaltningen som därmed är en strategiskt viktig kund och samarbetspartner.

Fastighetskontoret ser positivt på att *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* är tänkt som en utgångspunkt för planering och prioritering vid byggande av nya idrottsanläggningar i Stockholms stad. Det är glädjande att strategin för idrottsanläggningar betonar klimat och miljö, att stadens idrottsanläggningar ska kännetecknas av hållbara energilösningar, smart miljöteknik och anpassningar till framtida klimatförändringar. Fastighetskontoret samtycker även till att användning av stadens mark ska vara ändamålsenlig och effektiv samt att lokaliseringen ska ha god tillgänglighet och vara belägen nära kollektivtrafik.

Fastighetskontoret instämmer kring strategins beskrivning av att en betydande del av stadens idrottsanläggningar närmar sig slutet av sin tekniska livslängd. Detta skapar ett stort behov av reinvesteringar och underhåll. Kontoret instämmer även kring beskrivningen av att det föreligger omfattande underhållsbehov avseende simanläggningar, såväl simhallar som utomhusbassänger.

Fastighetskontoret anser att det är viktigt att de spontanidrottsytor som staden anlägger genomsyras av ett trygghets- tillgänglighets-

och jämställdhetsperspektiv samt att belysningen är viktig för att skapa trygga utomhusanläggningar.

Fastighetskontoret delar strategins ställningstagande att det är viktigt att analysera de långsiktiga driftkostnaderna samt att utveckla arbetet med behovs- och konsekvensanalyser då externa aktörer investerar i idrottsanläggningar. Men vill i sammanhanget påtala att rådande tillämpning är att fastighetskontoret upplåter idrottsanläggningarna i sin helhet till idrottsförvaltningen. Vid en eventuell förändring med privata aktörer som uppför byggnader för idrottsverksamhet på befintlig idrottsmark behöver det utredas vilka konsekvenser det medför för kontorets uppdrag.

Vad gäller att uppföra idrottsanläggningar på mindre traditionella platser vill fastighetskontoret uppmärksamma att det föreligger många myndighetskrav som ska tillgodoseas, oavsett idrottsanläggningens belägenhet.

Strategin för idrottsanläggningar påvisar behov av ytterligare idrottsanläggningar under 2031-2040 och att det i de flesta fall ännu inte är definierade projekt eller platser, utan att dessa behöver identifieras i den fortsatta planeringen. Fastighetskontoret ser fram emot samverkan kring behoven för 10-årsperioden.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* (dnr KS 2022/21) till fastighetsnämnden. Remisstiden sträcker sig till 18 april 2022.

Den framtagna strategin för idrottsanläggningar föreslås ersätta den långsiktiga investeringsplanen från 2015 som styrdokument i stadens långsiktiga arbete med nya och utvecklade idrottsanläggningar.

Ett växande Stockholm innebär att efterfrågan på idrottsanläggningar och ytor för fysisk aktivitet kommer att öka. Samtidigt är behovet av anläggningar redan idag större än utbudet vilket innebär att det behöver tillkomma nya anläggningar i såväl befintliga områden som i delar av staden där mer omfattande stadsutveckling planeras.

Parallellt med befolkningsökningen har önskemålen från olika idrotter om att kunna utöva respektive idrott året om blivit fler de senaste åren. Detta ställer andra krav på anläggningarna. Vid sidan av att planera för nya anläggningar i den omfattning som krävs finns också behov av att underhålla och reinvestera i befintliga anläggningar så att det anläggningsutbud som finns kan bibehållas och utvecklas. Stockholms stads strategi för idrottsanläggningar syftar också till att öka jämställdheten och minska ojämlikheten bland de som är fysiskt aktiva.

Strategin är uppdelad i fyra huvuddelar där det inledande avsnittet beskriver ett urval av andra styrdokument i staden som berör strategin för idrottsanläggningar. I strategins andra del identifieras de strategier som på ett övergripande plan genomsyrar arbetet med att utveckla utbudet av idrottsanläggningar. Den tredje delen beskriver behovsanalysen för olika typer av idrottsanläggningar, vilken följs av en fjärde del som redogör för de arbetsätt och inriktningar som staden ska arbeta efter för att utveckla utbudet av idrottsanläggningar.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret ska förvalta och utveckla unika fastigheter till nytta och nöje för alla i Stockholm. Möjligheternas Stockholm – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck. Fastighetskontoret är stadens lokal- och fastighetsstrateg och ska se kundens behov, nu och i framtiden. Fastighetskategori idrottsanläggningar är sedan 2011 ett påtagligt inslag i fastighetskontorets fastighetsbestånd. Idrottsanläggningarna upplåts till idrottsförvaltningen, som därmed är en strategiskt viktig kund och samarbetspartner för kontoret.

Fastighetskontoret ser positivt på att *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* är tänkt som en utgångspunkt för planering och prioritering vid byggande av nya idrottsanläggningar i Stockholms stad. Det är bra att strategin för idrottsanläggningar belyser att det är av särskild vikt att vid investeringar i idrottsanläggningar särskilt beakta och lyfta fram de grupper som är prioriterade i stadens idrottspolitiska program. På det sättet får kontoret god kännedom om dessa.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

I strategins behovsanalys redogörs för hur behoven för olika typer av idrottsanläggningar tas fram. Fastighetskontoret samverkar redan med idrottsförvaltningen kring framtagande av gemensam behovsanalys i tidiga skeden, samplanering, analys och

dokumentation. När genomförandebeslut fattas kring uppförande av nya idrottsanläggningar är det av synnerligen vikt att förstudien och utredningsarbetet är gediget genomfört och att anläggningen uppförs med ett starkt fokus på kundens behov, långt in i framtiden. Då föreligger goda förutsättningar för att uppnå ändamålsenlighet, hållbarhet och god ekonomi.

Fastighetskontoret har samsyn med *Strategin för idrottsanläggningar 2022-2026* avseende standarder, att utformning för olika anläggningstyper är ett viktigt verktyg vid planeringen för att göra anläggningarna så ändamålsenliga som möjligt. Standarderna beskriver såväl tekniska som funktionsmässiga krav som behöver uppfyllas för respektive anläggningstyp. Syftet är att dessa standarder ska fungera som stöd vid projektering och byggnation. På det sättet ökar förutsägbarheten inom det enskilda projektet, vilket i sig underlättar och snabbar på processen samt möjliggör ett kostnadseffektivt genomförande.

Det är betydelsefullt att staden har möjlighet att stötta de föreningar som bedriver verksamhet i till exempel egna lokaler och byggnader genom idrottsnämndens föreningsstöd. Förfarandet underlättar för fastighetskontoret vid upplåtelse (arrende) av idrottsmark till föreningar och eller arrendatorer, då exploateringskontoret numera beräknar arrendenivån även för idrottsupplåtelser.

Vidare är det glädjande att *Strategin för idrottsanläggningar 2022-2026* betonar klimat och miljö, att stadens idrottsanläggningar ska kännetecknas av hållbara energilösningar, smart miljöteknik och anpassningar till framtida klimatförändringar. Fastighetskontoret samtycker även till att användning av stadens mark ska vara ändamålsenlig och effektiv samt att lokaliseringen ska ha god tillgänglighet och vara belägen nära kollektivtrafik. Man vill även belysa behovet av bilparkeringsplatser vid idrottsanläggningar. Efterfrågan på parkeringsplatser kommer sannolikt att bestå in i framtiden och då med anpassningar som tillgång till laddplatser.

Strategin för idrottsanläggningar 2022-2026 lyfter fram värdet av ett systematiskt arbete med underhåll, och i vissa fall ombyggnation av befintliga anläggningar, för att säkerställa att dessa förblir ändamålsenliga även framöver. Fastighetskontoret bedriver ett långsiktigt systematiskt underhållplaneringsarbete. För strategiskt betydelsefulla fastigheter kommer det vid behov vidtas extra insatser som djupgående besiktningar och rapporter. Kontoret instämmer kring strategins beskrivning att en betydande del av stadens idrottsanläggningar närmar sig slutet av sin tekniska

livslängd. Detta ger anledning till ett stort behov av reinvesteringar och underhåll. Fastighetskontoret instämmer kring beskrivningen av att det föreligger omfattande underhållsbehov avseende simanläggningar. Detta rör såväl simhallar som utomhusbassänger och man önskar också framhäva strategin från 2020 om upprustning av stadens simanläggningar. Strategin innehåller fastighetskontorets och idrottsförvaltningens gemensamma prioriteringar inom området.

Fastighetskontoret instämmer i resonemanget att när större renoveringsbehov av befintliga anläggningar föreligger, bör det alltid utredas om det kan vara mer resurseffektivt att riva en uttjänt anläggning och ersätta den med en ny. Det har ibland visat sig bli väldigt kostsamt och tidskrävande att hantera situationer som inte varit möjliga att förutse innan till exempel ombyggnation startat.

Strategin för idrottsanläggningar 2022-2026 innehåller bland annat nyckeltal för olika idrottsanläggningar såsom för konstgräsplaner. Fastighetskontoret önskar belysa att befintliga konstgräsplaner generellt har hög nyttjandegrad och därmed behov av framtida reinvesteringar. Den tekniska livslängden för konstgräsmattor är tämligen kort.

Då behov av specialfunktioner i simhallar (till exempel simhopp) hanteras kvalitativt inom ramen för enskilt simhallsprojekt, är det av vikt att idrottsförvaltningen i tidigt skede samverkar med fastighetskontoret.

Behoven av anläggningar analyseras på geografisk nivå och det lokala behovet beskrivs utifrån stadens 13 stadsdelsområden. Fastighetskontoret påminner om att valda geografiska lokaliseringar inte bör bestå av besvärliga markförhållande. Detta har tyvärr tidigare påverkat tidplaner och kostnader för uppförande av enklare idrottshallar.

En del sporter och idrottsgrenar har mycket specifika önskemål om utformning och disposition av lokaler. I dessa fall behöver lämpligheten i att staden anpassar en lokal för den enskilda idrotten analyseras. Fastighetskontoret önskar att till exempel bowling inkluderas i denna gruppering. I idrottsanläggningarna finns idag fyra bowlingverksamheter. Lokalerna är specialanpassade för ändamålet, kostnadskrävande att underhålla och att anpassa för andra ändamål.

Stadens fem ridanläggningar upplåter fastighetskontoret till idrottsförvaltningen (internupplåtelse) som i sin tur hyr ut till olika ridskolor (ej att betrakta som formell andrahands upplåtelse). Kontoret noterar att i idrottsförvaltningens dialog med Stockholms ridsportförbund har det konstaterats att inriktningen inom anläggningsstrategin bör vara att utveckla befintliga anläggningar. På det sättet kan de göras så ändamålsenliga som möjligt. De fem ridanläggningarna är i varierande skick utifrån byggnadsår, underhåll med mera. Det pågår bland annat ett arbete med att utveckla och förtydliga ansvarsfördelning i gränsdragningslistor.

En anläggningstyp som är högt efterfrågad av stockholmarna är utomhusbassänger. Fastighetskontoret instämmer med strategin att det är av stor vikt att de befintliga anläggningarna kan underhållas och utvecklas eller vid behov, med hänsyn till anläggningens tekniska status, ersättas med nya anläggningar.

Fastighetskontoret samverkar med idrottsförvaltningen kring strategi för utomhusbaden. Flertalet av baden uppvisar stora underhållsbehov, bland annat Nytorpsbadet, Älvsjöbadet och Kampementsbadet. Behovsanalyser är producerade och utredningsarbete pågår. Även övriga utomhusbassängbad är i behov av behovsanalyser. Förhoppningsvis sker genomförande av åtminstone upprustning de närmaste åren för samtliga ovan nämnda bad, annars kommer de inte att kunna hållas i drift och riskerar därmed att behöva stängas.

Öppettiderna för utomhusbaden är begränsad till sommar-månaderna. Då utomhusbad är kostsamma att uppföra, samt att flera befintliga utomhusbad står inför nödvändiga och kostsamma underhållsåtgärder, anser fastighetskontoret att det vore önskvärt att nyttjandet av faciliteterna ökar även utanför sommarperioden. Berörda stadsdelsförvaltningar samt idrottsförvaltningen har avgörande roller i frågan.

Utifrån fastighetskontorets uppdrag och perspektiv är det att föredra att utomhusbassängbaden omgärdas av robusta, avgränsande och arkitektoniskt utformade staket, till exempel det som omger Järvabadet. Några fördelar som uppsatta staket kan ge är bland annat minskad skadegörelse samt ökad säkerhet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Kampementsbadet och Stora Sköndals handikappbad är belägna på mark som staden inte äger. Kampementsbadet (Gärdets sportfält) arrenderas av Kungliga Djurgårdsförvaltningen (KDF). Stora Sköndalsbadet hyr staden av Stiftelsen Stora Sköndal. I samband

med investeringar för dessa bad är det önskvärd att avtalstiden för respektive bad/avtal förlängs så att avtalstiden närmar sig aktuella avskrivningstider.

Fastighetskontoret anser att det är viktigt att de spontanidrottsytor som staden anlägger genomsyras av ett trygghets- tillgänglighets- och jämställdhetsperspektiv, samt att belysning är viktigt för att skapa trygga utomhusanläggningar.

Som beskrivs i strategin finns spontanidrott på både mark som är detaljplanelagd för idrottsändamål liksom på allmän platsmark i exempelvis parker. Avgörande för fastighetskontorets delaktighet är att det finns ett upprättat kostnadsställe, att det finns en registrerad anläggning med idrottsförvaltningen som kund och avtalspartner.

Avsnittet kring specialanläggningar

I de fall när fastighetskontoret får ett uppdrag eller beställning att uppföra en sådan anläggning, till exempel en specialanläggning för gymnastik, är det av stor betydelse att idrottsförvaltningen hänvisar till aktuella standards. Detta då generell idrottsstandard för exempelvis idrottshallar inte fullt ut är tillämpbar.

Evenemangsanläggningar

Strategin upplyser att satsningar på anläggningar med större publikkapacitet och tillhörande kringutrymmen inte ska ske på bekostnad av utbyggnad och utveckling av anläggningar för barn- och ungdomsidrotten. Fastighetskontoret har i den långsiktiga underhållsplaneringen under lång tid lyft frågan om eftersatt behov av underhållsinsatser för befintliga idrottsanläggningar. Utöver reinvesteringsbehovet tillkommer behov av investeringsmedel för nya planerade anläggningar. Fastighetskontoret förutsätter, i det fall man får i uppdrag att tillskapa en idrotts- och evenemangshall med publikkapacitet om cirka 5 000 personer, att investeringsmedel tillskapas utanför befintlig investeringsram för idrottsanläggningar.

Samlokalisera idrottsfunktioner

Att staden aktivt ska verka för fler idrottscentrum, där både utomhus- och inomhusidrott samsas, ger stora fördelar ur både ett användar- och ett driftperspektiv. Fastighetskontoret instämmer kring fördelarna men ser även utmaningar ifall exempelvis bostadsbebyggelsen i närmiljön förtätas och hamnar så nära en idrottsanläggning att det uppstår trafik-, ljud- och ljus störningar. Därför håller fastighetskontoret med strategins ställningstagande, att översikts- och detaljplaneringen bör i möjligaste mån syfta till att identifiera målkonflikter kring idrottsytor i anslutning till bostäder.

Konceptet Framtidens idrottshall

Fastighetskontorets erfarenhet är att golvmaterialet i idrottshallen bör anpassas till aktuell idrott som bedrivs. För till exempel handboll bör det vara ett PU Massagolv, skarv och fogfritt, så att det inte rinner ner vatten från städmaskiner i håltagningar, infästningar. När denna golvlösning tillämpas ersätts exempelvis stolpinfästningar av mobila, ovanpåliggande lösningar.

Gemensamma behovsanalyser för fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommer även till nytta inför större ombyggnationer. Fastighetskontoret har huvudfokus på anläggningarnas behov idag och i framtiden. Idrottsförvaltningen har huvudfokus på verksamheternas behov både idag och i framtiden. Som strategin beskriver det studeras bland annat möjligheten att utveckla anläggningarnas funktioner och innehåll med utgångspunkt från förutsättningarna på de aktuella platserna.

Fastighetskontoret delar strategins synpunkter kring kompensationsinvesteringar, att de idrottsytor som tas i anspråk vid exploatering för andra ändamål ska ersättas med likvärdiga ytor. Men betonar att, som nämns i strategin, exploateringskontoret vid anspråkstagande av idrottsmark eller idrottsanläggning har ett viktigt uppdrag att samverka med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen för att identifiera behov och kostnader för kompenserande åtgärder. Som strategin belyser är det viktigt att påpeka att idrottsytor som tas i anspråk för exploatering ofta är belägna i strategiskt goda lägen, vilket medför att ersättningsytor inte enbart behöver analyseras utifrån möjligheten att ersätta funktionerna utan även utifrån vilka konsekvenser en ny lokalisering medför.

Samverkan inom Stockholms stad avseende planering av nya fullstora idrottshallar

Fastighetskontoret betonar värdet av att idrottsförvaltningen i behovsanalysskedet inhämtar utbildningsförvaltningens och föreningslivets behov. På det sättet kan önskvärda funktioner identifieras i ett tidigt skede i projektet. Vidare är det väsentligt att kontoret involveras kring lokalfrågor vid idrottsanläggningar där idrottsförvaltningen avser utveckla samarbetet med andra nämnder och förvaltningar.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Samverkan med externa aktörer

Fastighetskontoret delar strategins ställningstagande, att det är viktigt att analysera de långsiktiga driftkostnaderna samt att utveckla arbetet med behovs- och konsekvensanalyser då externa aktörer investerar i idrottsanläggningar. Att i valet mellan eget ägande och extern inhyrning välja det alternativ som bäst tillgodoser stadens behov och mål utifrån ett helhetsperspektiv avseende stadens finansiella och organisatoriska förutsättningar att tillhandahålla effektiva lokaler för verksamheten.

Vidare tar strategin upp att berörda nämnder ska utöka samarbetet med privata aktörer vid nyproduktion och ombyggnad. Här eftersöks en långsiktig, förutsägbar hantering i frågan. På det sättet kan fastighetskontoret, till exempel i den långsiktiga planeringen, trygga avskrivningstider och planera reinvesterings- och underhållsinsatser. Fastighetskontoret anser att det är bra att idrottsförvaltningen har en lotsfunktion för privata aktörer för att handlägga de intressen som uppkommer.

Strategin tar upp ett scenario om att öppna upp för privata utförare inom idrottsverksamhet. Fastighetskontoret vill i sammanhanget påtala att rådande tillämpning är att kontoret upplåter idrottsanläggningarna i sin helhet till idrottsförvaltningen. Vid en eventuell förändring med upplåtelse till privata aktörer som uppför byggnader för idrottsverksamhet på befintlig idrottsmark behöver det utredas vilka konsekvenser det medför för fastighetskontorets uppdrag.

Stockholmarnas efterfrågan

Fastighetskontoret förlitar sig på idrottsförvaltningens uppdrag och fokusering kring att noggrant följa stockholmarnas önskemål om idrottsanläggningar för att, genom ett anpassat idrottsanläggningsutbud, stimulera fler till fysisk aktivitet.

Innovationer

Strategin innehåller ett avsnitt om innovationer. Det bedöms finnas stor utvecklingspotential med att integrera idrottsytor med andra funktioner i staden genom att i större omfattning möjliggöra för idrottslokaler i entréplanet i bostads- eller kontorshus eller i kombination med mer kommersiella funktioner. Fastighetskontoret har tyvärr mindre goda erfarenheter från exempelvis tredimensionell fastighetsbildning. Det har i fallen med Engelbrektshallen och Sjöstadshallen bland annat inneburit komplexa avtalstolkningar, gränsdragning och ansvarsfördelningar. Det blir en väldigt resurskrävande fastighetsförvaltning.

När det kommer till strategins exemplifiering av innovativa idrottsytor, att i större omfattning möjliggöra idrottsfunktioner på byggnadstak i form av exempelvis löparbanor, utegym eller mindre bollplaner, känner sig fastighetskontoret manad till att påminna om komplexiteten att anlägga verksamhetsytor på byggnadstak. Dels är platta tak i sig en konstruktion som innebär större risk för problem med takavvattning, dels kan anläggande av verksamhetsytor leda till att takets vattenavvisande ytskikt skadas på grund av genomföringar. Även myndighetskrav som brand måste beaktas.

I övrigt delar fastighetskontoret strategins analys, att det finns utmaningar kopplade till bland annat hållfasthet, tillgänglighet samt kulturhistoriska värden i befintliga bebyggelsemiljöer. Kontoret vill också påpeka att hänsynstagande till ovan faktorer är kostnadsdrivande.

Vidare råder det utmaningar kring att inrymma idrottsfunktioner i befintliga bergrum. Några utmaningar som strategin tar upp är; produktionskostnader, teknisk drift och tillgänglighet. Fastighetskontoret förstår att det finns en lockelse i att se oanvända bergrum som potentiella idrottsanläggningar, men vill betona att det föreligger många utmaningar som riskerar att kunna bli mycket kostnadsdrivande. Det föreligger många myndighetskrav som ska tillgodoses, oavsett idrottsanläggningens belägenhet.

Strategin ser möjlighet att på platser, som inte används i väntan på byggnation eller på platser som bara används under viss tid av året, skapa tillfälliga idrottsytor som ett sätt att använda stadens mark effektivt. Fastighetskontoret anser att idén har potential. Men man är av uppfattningen att dessa tillfälliga idrottsytor lämpligast hanteras i ordinarie upplåtelse mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Fastighetskontoret bör inte åläggas uppdraget att hantera dessa korttidsnyttjanden mot annan motpart.

Strategin för idrottsanläggningar påvisar behov av ytterligare idrottsanläggningar under period 2031-2040 och att det i de flesta fall ännu inte definierade projekt eller platser, utan att dessa behöver identifieras i den fortsatta planeringen. Fastighetskontoret ser fram emot samverkan kring behoven för 10-årsperioden.

Slut

Bilaga

1. Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026 (s. 1-7 av 38)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-03-16
Carina Jonsson, Avdelningschef	2022-03-16