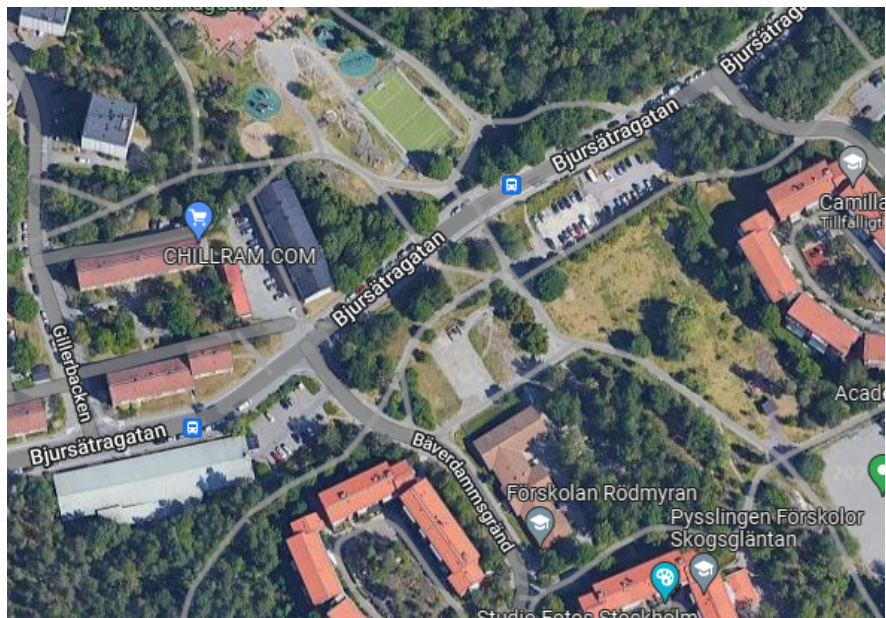


Projektdirektiv

Ny Idrottshall vid Bjursätragatan, Rågsved. Del av Älvsjö 1:1

Författare: Mathias Uhrner
Lars Nordin



Flygbild över området vid Bjursätragatan.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Flemminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

Projektbakgrund

Platsen för idrottshallen kantas i norr av Bjursätragatan och i väster av Bäverdammsgränd. Söder om platsen finns en förskola och i öster en park. Inom den aktuella ytan finns idag parkstruktur med gångbana och vegetation samt en markparkering som även nyttjas som upplagsyta.

Idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och exploateringskontoret fick under år 2022 i budgetuppdrag att peka ut fyra platser för enkla hallar i staden, det vill säga idrottshallar enligt standard för idrottshallar med tids- och kostnadseffektiva lösningar och material. En av de platser som förvaltningarna pekat ut är längs Bjursätragatan i Rågsved.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.



Preliminär
placering av
framtidig
idrottshall

Preliminär placering av framtidig idrottshall vid Bjursätragatan.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär en ny fullstor idrottshall i Rågsved längs Bjursätragatan. Byggnaden ska innehålla samtliga nödvändiga funktioner och ytor.

Ett detaljplanearbete pågår för bland annat bostäder intill aktuell plats för idrottshall, Dnr 2020-12583. Start-PM beslutades i december 2020 av stadsbyggnadsnämnden. Ny markanvändning och bygggrätt behövs för den nya idrottshallen, och detta bedöms kunna integreras i den pågående detaljplanen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Flemminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

Följande vitala behov ska utredas:

- Fullstor idrottshall
- Ett flertal förråd för drift, utrustning och föreningsverksamhet
- Fast läktare för 150 personer

- Hall och serviceutrymmen dimensioneras för maximalt 300 personer (besökare, åskådare, aktiva, funktionärer)
- Motionsrum på minst 100 kvm
- Åtta omklädningsrum
- Ett till två flexomklädningsrum
- Ett funktionärs/domarrum
- Personalutrymmen
- Entréplats
- Tillgänglighetsanpassning
- Föreningskafé med pentry
- Städcentral
- Miljöstation i närhet till tömning av SVOA
- Teknikutrymmen
- God till- och frångänglighet
- Säker plats
- Utomhusmiljö som inspirerar till spontan rörelse och motivation

Funktioner, volymer och prestanda i detalj för en idrottshall finns beskrivna i idrottsstandard för fullstor idrottshall enligt senaste utgåvan. Det kan finnas behov av att skapa goda förutsättningar för Roller Derby, vilket kräver trägolv och linjering.

Idrottshallen ska uppfylla de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingshall inom ett brett spann av idrotter, och ska utformas därefter. Idrottshallen ska vara en modern byggnad som möter verksamhetens behov. Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta, och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv. Det ska vara god tillgänglighet i och till byggnaden. Idrottshallen utreds som en ”enkel hall”, det vill säga idrottshallar enligt standard för idrottshallar med tids- och kostnadseffektiva lösningar och material.

Huvudfunktionerna ska finnas på entréplan. Tekniska installationer och kompletterande ytor kan göras på ett övre våningsplan. Anpassning av hallens exteriör, såsom gestaltning, behöver göras för att anpassa byggnaden till platsen. Styrande dokument är byggnadsordningen och arkitekturpolicyn.

Nyttjare av idrottshallen är främst föreningar, men även skolor och allmänhet.

Tillgängligheten i och till byggnaden ska vara god. Det ska finnas parkeringsmöjligheter för driftpersonal och för funktionshindrade besökare invid idrottshallen. Bil- och cykelparkering för besökare till hallen behövs; hantering av dessa utreds inom projektet.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat i Rågsved i södra Stockholm. Preliminär adress för idrottshallen är Bjursätragatan (vid Bäverdammsgränd).

Postadress: 124 63 Bandhagen

Fastighet: Älvsjö 1:1 (del av)



Karta med placering av föreslagen idrottshall utmed Bjursätragatan

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	december 2022
Inriktningsbeslut	Q3 2024
Genomförandebeslut	Q1 2025
Produktion	Q4 2025
Projektet klart	2027

Styrande förutsättningar

Översiktsplanen Stockholms stad anger att Hagsätra Rågsved ingår i ett av stadens fyra fokusområden med stora stadsutvecklingsmöjligheter. Bjursätragatan pekas ut som lämplig plats för ny bebyggelse.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Flemminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

- Gällande planbestämmelser är:
Stadsplan P1 7515, Laga kraft: 1980-02-14. Detaljplanen anger park för området samt ledningsområde söder om planerad idrottshall.
- Ny detaljplan för idrottsändamål behövs på platsen.
- Stockholms stads riktlinjer med mera

- Stadens miljöprogram 2020-2023
- Idrottspolitiska programmet 2018-2022
- Avfallsplan för Stockholm 2021-2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrev
- Lag och myndighetskrav
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Idrottsstandard för idrottshallar
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad

Investeringens mål och syfte

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori; bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

Projektets syfte är att tillskapa en fullstor idrottshall i anslutning till övrig stadsutveckling inom fokusområdet Hagsätra Rågsved. Målet är att tillföra en ny idrottshall som är långsiktigt hållbar samt uppfyller myndighets- och lagkrav.

Byggnaden verksamhetsanpassas genom standard för idrottshallar och tekniska anvisningar från respektive förvaltning. Byggnaden skall vara enkel att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för drift- och anläggningspersonal. Projektet ska sträva mot att byggnaden uppnår nivå Miljöbyggnad silver.

Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas genom att tillskapa en tillgänglig anläggning. Genom att tillskapa en anläggning med flexibla och tillgängliga verksamhetsytor motverkas diskriminering, och även att en friare användning av olika grupper i samhället möjliggörs.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla* genom att tillskapa en ny idrottshall som ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv och föreningsverksamhet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i* genom att idrottshallen och dess omgivande ytor planeras med ett tydligt fokus på socialt värdeskapande enligt Fokus Hagsätra Rågsved.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Flemminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov* genom att tillföra idrottsfunktion i ett område som domineras av bostadsbebyggelse. Byggnadens gestaltning studeras tillsammans med stadsbyggnadskontoret för att skapa en byggnad som är arkitektoniskt attraktiv i området.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring* genom att studera möjlighet att inrymma Roller Derby i hallen, vilket innebär att hallen kan bli en regional destination för sporten.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna* genom att planera för en enkel hall som innebär tids- och kostnadseffektiva lösningar.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande utvecklingen av idrottshallen. Projektet kommer också ha en styrgrupp bestående av chefer och medarbetare från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling.
- Samarbetet kommer att genomföras i enlighet med fastighetskontorets projektprocess.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q3 2024.

Ekonomi

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms ligga mellan 50-300 mnkr. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för tillskapande av en ny fullstor idrottshall sannolikt inte kommer att vara möjligt att finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter för fastighets- respektive idrottsnämnden.

Fastighetsekonomi

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Förbättringar av resultatet fås rimligen genom att minska driftkostnader där det är möjligt. Energieffektiviseringar kan minska kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Genom att skapa en ändamålsenlig fullstor idrottshall och motionsrum i den södra delen av Enskede-Årsta-Vantör för att möta den växande befolkningen i området med ytor för föreningsidrott skapas en höjd status för området, en bättre folkhälsa samt ökad trygghet för de som vistas i området.

Utredningsutgifter

Utredningsarbetet beräknas uppgå till 9 mnkr. Denna nivå bedöms rymmas inom den beslutade långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar för nämnden för år 2023 till och med 2024.

Risk

Risker i projektet bedöms som medel.

- Tidplanen kan komma att förskjutas med hänsyn till detaljplaneprocess och bygglovsprocess.
- Markförhållanden på platsen är okända.
- Förseningar på grund av pandemieffekter såsom brist på komponenter och leveranstider.
- Kostnadsökningar på grund av det förändrade säkerhetsläget i Europa och stigande inflation.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok, samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Förvaltningarna avser preliminärt att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under Q3 2024 samt genomförandebeslut under Q1 2025 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.