

## **Projektdirektiv**

### **Ny idrottshall på Hagsätra IP, del av Älvsjö 1:1**



## Projektbakgrund

I den långsiktiga planeringen av nya idrottsanläggningar baserat på prognostiserad befolkningsutveckling inom staden finns det behov av fler idrottshallar i stadsdelsområdet Enskede-Årsta-Vantör.

I Vantör är det idag glest på idrottshallar. En ny idrottshall på Hagsätra IP har diskuterats tidigare för att nyttjas till bland annat skolidrott.

Hagsätra IP ingår i fokusområdet Hagsätra-Rågsved.

Pågående detaljplan för etappen Hagsätravägen inkluderar Hagsätra IP vilken pekats ut som en viktig energi-och målpunkt i området.

Hagsätra IP berörs av fokusområdet Hagsätra-Rågsved som innehåller flera detaljplaner. Hagsätra IP är närmast berörd av etappen Hagsätravägen. I den detaljplanen planeras bostäder på markparkeringen intill idrottsplatsen, vilken används av besökare till idrottsplatsen. Marken är markanvisad till Wallenstam. Sydväst om Hagsätra IP planeras en fullstor skola samt förskola. Stadsbyggnadskontoret har beslutat om start-PM.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

## Beskrivning av projektet

Idrottshallen ska uppfylla de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingshall inom ett brett spann av idrotter och ska utformas därefter. Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv. God tillgänglighet i och till byggnaden samt parkeringsmöjligheter för driftpersonal samt funktionshindrade besökare invid idrottshallen. Nyttjare av idrottshallen är främst föreningar men även skolor och allmänhet.

Idrottshallen ska innehålla följande funktioner:

- Fullstor idrottshall
- Flertalet 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 st. funktionärs/domarrum
- Personalutrymmen
- Entréplats

- Tillgänglighetsanpassning
- Föreningskafé med pentry
- Städcentral
- Miljöstation i närhet till tömning av SVOA
- Teknikutrymmen
- God till- och frångänglighet
- Säker plats

Det pågående planarbetet involverar en ny koppling för gång och cykel mellan Örby och Hagsätra via bro över Magelungsvägen samt tågspåret Nynäsbanan. Stråket föreslås sedan löpa på Hagsätra IPs västra sida. Detta innebär att befintliga kommunikationsvägar påverkas och behöver återskapas inom idrottsplatsen.

Det nya cykelstråket innebär också att befintlig komplementbyggnad som innehåller omklädningsrum, föreningsutrymmen, driftgarage och förråd behöver ersättas. Detta ska göras genom ersättningsinvestering av exploateringsnämnden.

Nedan beskrivs vilka funktioner som behöver ersättas om gång- och cykelstråk dras genom idrottsplatsen. Specificerade ytor och egenskaper behöver utredas i kommande projekt och följa ny standard för idrottsplats. Hänsyn behöver tas även till de mindre komplementbyggnader som finns på idrottsplatsen.

- Omklädningsrum 8 st
- Domaromklädning 2 st
- Garage för drift, inklusive förråd i samma storlek som befintliga utrymmen
- Kansli med kontor, pentry, HWC, tvättstuga
- Städtrum och förråd
- Kafé med pentry och servering
- Träningsrum
- Erforderliga tekniska installationer

Dessa kan eventuellt till viss del inrymmas i den planerade idrottshallen samt genom att ny servicebyggnad uppförs på idrottsplatsen.

## **Intressenter**

Intressenter i projektet utgörs av idrottsföreningar, skolor och allmänheten via idrottsförvaltningen.

## **Geografiskt område**

Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Enskede-Årsta-Vantör. Idrottsplatsen är belägen på fastigheten Älvsjö 1:1 med adress Hagsätravägen 105.

## **Styrande förutsättningar**

- Stadens riktlinjer (detaljplanen m.m.)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Standard för idrottshall, senaste utgåvan
- Skyfallshantering och flödesvägar
- Arkitekturpolicy
- Stadens byggnadsordning
- Stadens miljökrav

## **Investeringens mål och syfte**

Projektet styr mot investeringskategori idrott.

Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori förskola och skola.

Projektets syfte är att tillskapa en idrottshall i anslutning till övrig stadsutveckling inom fokusområdet Hagsätra Rågsved där Hagsätra IP är utpekad som målpunkt.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillföra en ny idrottshall som gagnar söderorts föreningsliv och skolidrott.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål för stadsbyggandet i *Översiktsplan för Stockholms Stad* genom en växande stad med god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.

## Utredningsorganisation

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

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

## Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbete från	Q1 2023
Inriktningsbeslut i nämnderna	Q4 2023

## Ekonomi

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms ligga inom intervallet 50 - 300 mnkr (exklusive index).

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

## Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 5 mnkr, vilka är inkluderat i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom den tilldelade idrottsmiljarden i fastighetskontorets utökade investeringsplan för år 2023.

## Möjligheter och risker

### Möjligheter

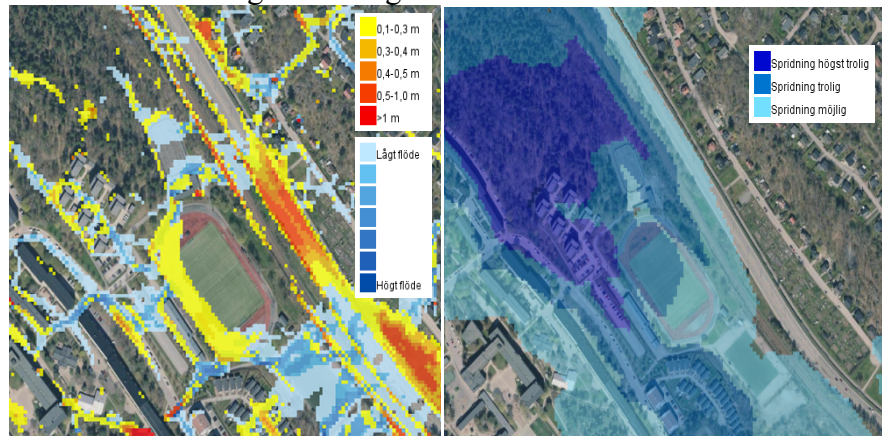
- Att tillskapa ändamålsenlig fullstor idrottshall samt motionsrum i den södra delen av Enskede-Årsta-Vantör.
- Att förse den växande befolkningen i området med ytor för föreningsidrott.
- Hagsätra idrottsplats fungerar som målpunkt för flera stadsdelar och bidrar till integration och sociala värden i området.

### Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som: Hög.

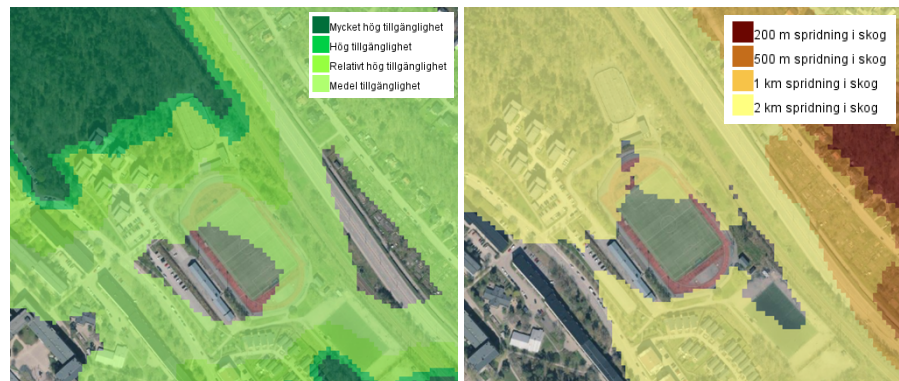
Följande kritiska faktorer för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut har identifierats: Det saknas idag en byggrätt i gällande detaljplan för att kunna uppföra en idrottshall.

Nedan redovisas kartbilder från miljödataportalen som berör det idrottsplatsen. Flera habitatnätverk täcker det aktuella området. En specifik plats kvaliteter och värden kan skilja och nyanseras jämfört med den översiktliga karteringen av habitatnätverk.



*Skyfall maxdjup och  
flödesvägar*

*Habitatnätverk groddjur*



*Habitatnätverk  
barrskogsfåglar*

*Habitatnätverk ek*

Följande risker för projektet har identifierats:

- Översvämning - skyfallshantering 100 års regn.
- Gång-och cykelväg - ny bro över Magelungsvägen samt stråk för cykel genom Hagsätra IPs västra del.
- Habitatnätverk - naturvärden.
- Ekonomi - budget överskrids.
- Tidplan – tidplanen blir försenad.
- Markförutsättningar – okända markförutsättningar kan leda till omfattande kostnader.
- Förutsättning – ledning och anläggningar under mark.
- Minskat antal parkeringar och ökat avstånd till parkering till följd av bostadsexploatering på befintlig parkering.
- Entrén till Hagsätra IP riskerar att bli otydlig och skymd bakom nya bostäder.
- Kommunikation till Hagsätra IP förändras på så sätt att den blir underordnad, eventuellt trafikosäker, nytt stråk för gång- och cykel som hamnar nära vitala funktioner på idrottsplatsen såsom läktare.

## 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.