

Fastighetskontoret
David Gäddman
0850827051
David.gaddman@stockholm.se

Mathias Uhrner
0850827005
Mathias.uhrner@stockholm.se

Idrottsförvaltningen
Louice Persson
0850827602
Louice.persson@stockholm.se

Projektdirektiv

Ny idrottshall intill Skarpnäcks BP, Skarpnäcks gård 1:1

Projektbakgrund

I stadsdelen finns det behov av fler idrottshallar. Ytan mellan Skarpnäcks BP och Skarpnäcks skola bedöms som en lämplig plats för utveckling med en fullstor idrottshall.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Förvaltningarna ämnar anlägga en fullstor idrottshall på den föreslagna ytan.

Idrottshallen ska uppfylla de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingshall inom ett brett spann av idrotter och ska utformas därefter. Hallen ska följa idrottsförvaltningens idrottsstandard för idrottshallar. Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för drift- och anläggningspersonal.

Idrottshallen utreds som en ”koncepthall”, en fullstor enkel idrottshall, som ska genomföras på ett energieffektivt och klimatsmart sätt. Därutöver förses hallen med omklädningsrum och flex/domarrum för att försörja Skarpnäcks bollplan. Anpassning av hallens exteriör, såsom gestaltning, kan behövas för att anpassa byggnaden till platsen och omgivande aktiviteter såsom bollsport.

Nyttjare av idrottshallen är främst föreningar, men även skolor och allmänhet. Det ska vara god tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner. Samtliga funktioner behöver vara väl utformade och belysta för att skapa en trygg och välfungerande kommunikation samt vara utformade för att främja överblickbarhet. Byggnaden ska stäva mot att uppnå Miljöbyggnad silver.

Vid kontroll i miljödataportalen påträffades för närområdet:



*Översvämning och klimat, skyfall
flödesvägar och maxdjup*



Habitatnätverk groddjur

Intressenter

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

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Skarpnäck. Idrottsanläggningen är belägen på fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 med adress Kärrtorpsvägen 99.

Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer (detaljplanen m.m.)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Arkitekturpolicy
- Stadens byggnadsordning
- Stadens miljöprogram 2020-2023
- Idrottsförvaltningens idrottsstandard för idrottshallar
- Idrottspolitiska programmet 2018 – 2022
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024

Investeringens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori idrott.

Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori förskola och skola.

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 föreningsliv, skola och allmänhet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och friluftsliv* samt idrottsnämndens nämndmål *I Stockholm finns goda förutsättningar för motion och ett aktivt friluftsliv för äldre* genom att tillföra en idrottshall i området.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att bygga klimatsmart, med energieffektiva installationer och därmed effektivisera energianvändningen. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret arbetar systematiskt med en hållbar energianvändning.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande utvecklandet av anläggningen. Projektet kommer också ha en styrgrupp 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

Utredningsbeslut	Q1 2023
Inriktningsbeslut	Q4 2023

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehantering av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den utökade investeringsplanen inom idrottsmiljarden för nämnden för år 2023.

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 anläggning 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 inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den utökade investeringsplanen inom idrottsmiljarden för nämnden för år 2023.

Risker och möjligheter

Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som låg till medel.
De identifierade riskerna är medräknade i kalkylen:

Kritisk faktor för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut utgörs av att en idrottshall kan uppföras utan förändring av gällande detaljplan.

Följande risker för projektet har identifierats:

- Okända markförhållanden.
- Krav på ny detaljplan trots tidiga dialoger med berörda parter.
- Fastighetsreglering krävs eftersom marken idag är upplåten med tomträtt till SISAB.
- Lämplig och yteffektiv angöring mellan Kärrtorpsvägen och nya idrottshallen inte kan lösas gemensamt.

Möjligheter

- Tillskapa en idrottshall för Stockholms medborgare, föreningsliv och skola.
- Gällande detaljplan för allmänt ändamål med byggrätt.
- God kollektivtrafik till platsen.
- Idrottshallen kan innehålla omklädningsrum till Skarpnäcks BP (Gränsbergets BP), där byggrätt för det saknas.

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.