

## Projektdirektiv

### Ny idrottshall vid Mariehamngatan, Mariehamn 3:1 i Akalla

Författare: Martin Svensson  
Lars Nordin



Kartbild över området vid Mariehamngatan. (kartbild dpMap)

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 söder av Mariehamngatan och i väster av Hanstavägen (Akallalänken). Öster om platsen finns en grundskola och i norr en bollplan.



Lägesbild på aktuellt område 20230314, Mariehamngatan till vänster i bild.



Lägesbild på aktuellt område 20230314, Mariehamngatan till höger i bild.

I den långsiktiga planeringen av nya idrottsanläggningar baserat på prognostiserad befolkningsutveckling inom staden finns det behov av 2,75 nya idrottshallar i stadsdelsområdet Rinkeby-Kista fram till 2031.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.



Mariehamngatan (ortofoto, dpMap)

### Beskrivning av projektet

Projektet innebär en ny fullstor idrottshall i Akalla längs Mariehamngatan. Byggnaden ska innehålla samtliga erforderliga funktioner och ytor.

I den befintliga detaljplanen finns en byggrätt för den nya idrottshallen och detta bedöms kunna nyttjas för ändamålet.

### Identifierat behov:

- 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 120 kvm
- Fyra stycken omklädningsrum
- Ett till två flexomklädningsrum
- Ett funktionärs/domarrum
- Personalutrymmen
- Entréplats
- Tillgänglighetsanpassning
- Föreningskafé med pentry
- Städcentral
- Soprum inklusive miljöstation för 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, där projektet ska följa dessa funktioner och beskrivningar.

### Utvändigt

- Entréplats/samlingsplats intill huvudentré.
- En till två parkeringsplatser för rörelsehindrade med placering 10 meter från huvudentré enligt stadens riktlinjer, alternativt 25 meter från huvudentré enligt BBR.
- En till två parkeringsplatser för driftfordon på kvartersmark.
- Angöring för att hämta/lämna personer samt uppställning av avfallsbil.
- Cirka 60 stycken cykelparkeringar med väderskydd och möjlighet till ramlås.
- Väl gestaltade fasader med anpassning till platsen och styrande dokument såsom byggnadsordningen och arkitekturpolicyn.
- Två stycken parkeringsplatser för FSK-driftpersonal.

### Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat i Akalla i västra Stockholm.

Preliminär adress för idrottshallen är Mariehammsgatan.

Postadress: 164 71 Kista

Fastighet: Mariehamn 3 (del av)

Fastigheten Mariehamn 3:1. Fastigheten innehåller idag av SISAB som tomträtt.



Utdrag ur stadsplan 7481 med inritad byggrätt

**Preliminär tidplan**

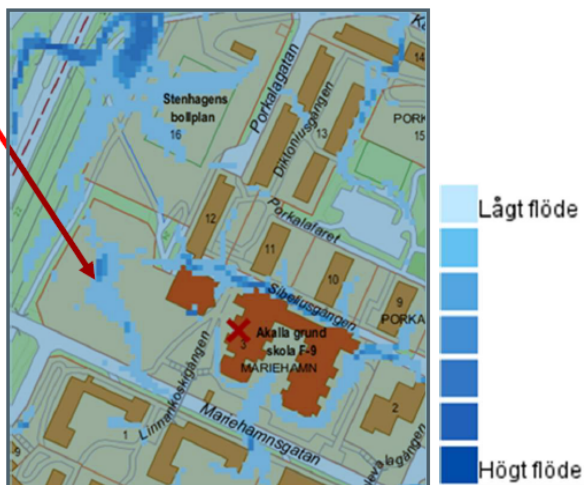
Utredningsbeslut	Q2 2023
Inriktningsbeslut	Q2 2024
Genomförandebeslut	Q1 2025
Produktionsstart	Q3 2025
Projektavslut	Q4 2026

**Styrande förutsättningar**

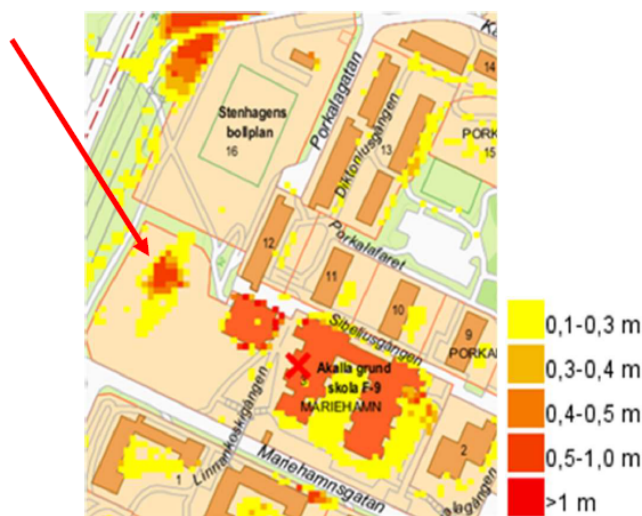
Delar ur följande styrande dokument kan vara tillämpliga. Urval görs i ett senare skede.

- Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR
- BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4
- Stadens Miljöprogram 2020-2023
- Idrottspolitiska programmet 2018-2022
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Idrottsförvaltningens Idrottshallsstandard 2022
- Strategi för idrottsanläggningar 2022- 2026
- Stadens byggnadsordning och arkitekturpolicy, dessa kommer att uppdateras och det är de senaste beslutade som gäller.
- Projektet ska ha ett fokus på att begränsa driftkostnaderna för staden, genom att bland annat:  
Anlägga solcellsanläggning  
Där så är möjligt tillskapas gröna tak
- Projektet berör barn i närområdet och staden i stort.  
Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas genom att tillskapa en tillgänglig anläggning.

## Skycfallshantering/Hundraårsregn



Översvämning och klimat, skyfall 2018 flödesvägar



Översvämning och klimat, skyfall 2018 maxdjup

### 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.

Målet med projektet ny idrottshall vid Mariehamngatan, är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Fastighetskontoret  
Fastighetsavdelningen

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

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillskapa en ny idrottsanläggning, vilket ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att tillskapa en ny idrottshall så ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv.

Projektet bidrar genom uppförande av en klimatsmart och energieffektiv anläggning till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor enligt kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*. Barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

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

Projektet bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Fler stockholmarna inspireras till att vara fysiskt aktiva* genom uppförande av en ändamålsenlig idrottshall som blir ett viktigt tillskott för såväl den föreningsorganiserade idrotten som för allmänheten. Den nya anläggningen kommer att öka kapaciteten planeras med en tydligt ökad kapacitet och bidrar till uppfyllelse av idrottsnämndens nämndmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*.

### **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**

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q2 2024

### **Ekonomi**

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms ligga mellan 50-300 mnkr. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande 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 norra delen av Akalla inom stadsdelsområdet Rinkeby-Kista 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, nivån bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023 till och med 2024.

### Risk

Risker i projektet bedöms som medel.

- Tidplanen kan komma att förskjutas med hänsyn till bygglovsprocess.
- Markförhållanden på platsen är okända.
- Förseningar på grund av pandemieffekter såsom brist på komponenter och leveranstider.
- Kostnadsökningar på grund av 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 Q2 2024 samt genomförandebeslut under Q1 2025 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.