

Handläggare
David Gäddman
Telefon: 08-508 270 51

Till
Fastighetsnämnden
2023-06-20

Louice Persson
Telefon: 08-508 276 02

Idrottsnämnden
2023-06-20

Ny multihall på Enskede IP, Enskede Gård 1:1

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Ny multihall på Enskede IP, som underlag till ett kommande inriktningsbeslut med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa framtagande av handlingar för projekt ny multihall på Enskede IP, som underlag till ett kommande inriktningsbeslut till en utredningsutgift upp till 10 mnkr.

Sammanfattning

I budget för 2023 har förvaltningarna fått i uppdrag att utreda en multihall på eller i närheten av Enskede IP. Ytan som har identifierats som möjlig att uppföra en multihall på består idag av en grusyta, en 7-spels konstgräsplan och befintliga byggnader för garage och omklädning samt personalytor. Gällande detaljplan medger byggnation på platsen, men med begränsning avseende byggnadshöjd.

På idrottsplatsen föreslås uppförande av en multihall innehållande funktioner för friidrott och fotboll.

I stadens strategi för idrottsanläggningar för 2022-2026 finns ett redovisat kvantitativt behov av de stora anläggningstyperna inom vilka friidrottsanläggningar och konstgräsplaner ingår. Avseende konstgräsplaner medför den planerade multihallen ingen ökning av spelyta, då den planeras på en plats med en befintlig 7-spelsplan. Det skapas dock förbättrade förutsättningar för fotboll året om med en spelyta inomhus. Möjligheten med friidrottsfunktioner inomhus skapar förutsättningar att bedriva verksamhet året om på en plats där friidrotten sedan tidigare är väletablerad.

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms kunna uppgå till över 300 mnkr.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 10 mnkr. Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden, för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra.

Enligt preliminär tidplan kan invigning av multihallen ske under kvartal 4 2026.

Ärendet

Bakgrund

Enskede IP ligger i stadsdelsförvaltningsområde Enskede-Årsta-Vantör. Enskede IP är i huvudsak en anläggning för fotboll och friidrott. Anläggningen är belägen längs med Sockenvägen i norr och Enskedevägen i väster. Idrottsplatsen upptar idag ett område om cirka 60 000 kvm. På platsen finns tre 11-spelsplaner, varav en är naturgräs, samt två 7-spelsplaner i konstgräs.

För friidrott finns fullgoda möjligheter för hoppgrenar, kastgrenar och löpgrenar. Friidrottsytorna är A-klassade och godkända för att hålla nationella mästerskap, det finns bland annat en särskild kastplan med naturgräs och kastburar. Därutöver finns servicebyggnader med omklädningsrum, läktare och måldomartorn, klubbtrymmen, personal-, förråds- och garageutrymmen för idrottsdriften samt förvaringsytor utomhus. Parkeringen till idrottsplatsen har idag plats för cirka 40 bilar.

Idrottsplatsen används av föreningar, skolor och allmänhet och är en av stadens mest nyttjade idrottsanläggningar utomhus. De föreningar som är största nyttjare av idrottsplatsen är Enskede IK och Hammarby IF Friidrott. Antalet besökare för organiserad idrottsverksamhet uppgår dagligen till mellan 1 500-2 000 personer. Under dagtid genomför skolorna i närområdet idrottslektioner samt har sina idrottsdagar på platsen.

I budget för 2023 har förvaltningarna fått i uppdrag att utreda en multihall på eller i närheten av Enskede IP. Ytan som har identifierats som möjlig att uppföra en multihall på består idag av en 7-spels konstgräsplan, en grusyta och befintliga byggnader för garage och omklädnings samt personalytor. Gällande detaljplan medger byggnation på platsen, men med begränsning avseende byggnadshöjd. De befintliga byggnaderna som berörs är i behov av upprustning och kan med fördel inrymmas i en ny byggnad.



Röd markering visar aktuell plats på Enskede IP som avses utredas för en ny multihall för friidrott och fotboll.

Beskrivning av projektet

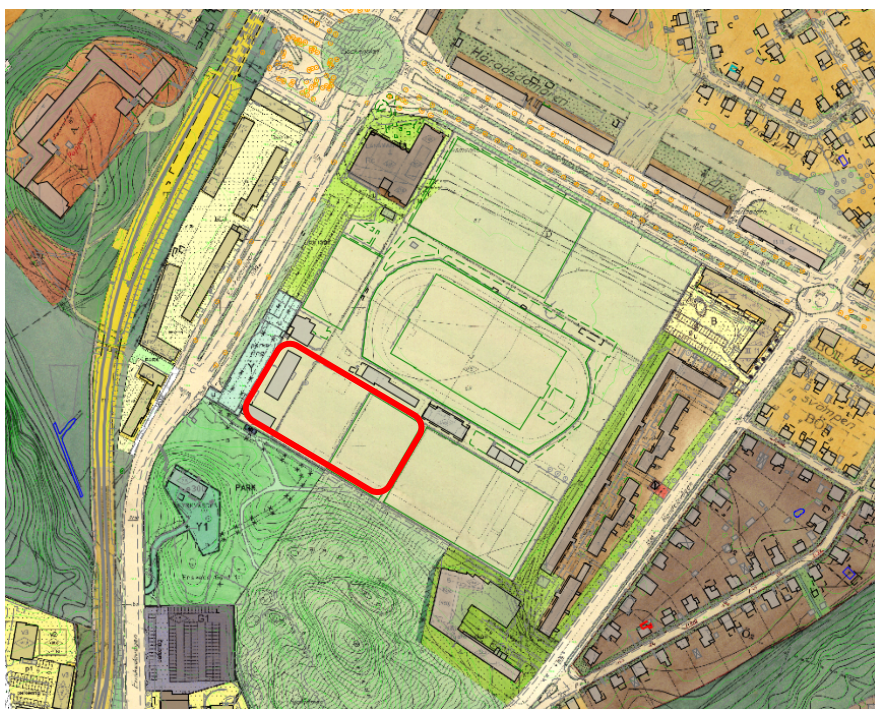
Förvaltningarna avser att utreda uppförande av en multihall på Enskede IP. Innehållet i multihallen utreds som en kombinerad friidrotts- och fotbollshall för att skapa möjlighet för året runt

verksamhet på platsen. Multihallen ska även komplettera den inriktning som finns idag mot friidrott och fotboll.

Inom ramen för projektet ska det utredas hur multihallen kan utformas för att kunna uppföras inom gällande detaljplan. I det fall befintliga byggnader behöver rivas, för att möjliggöra en multihall, ska dessa ersättas och integreras i multihallen eller studeras på annan lämplig plats inom idrottsplatsen.

Multihallen ska uppfylla de krav som ställs på en anläggning för inomhusträning för friidrott samt 7-spels fotboll och ska utformas därefter. Utöver idrottsytorna behövs bland annat omklädningsrum, driftutrymmen och förråd.

En lämplig tillfart till multihallen behöver utredas för angöring av bland annat förvaltningarnas driftfordon och sophämtning. Parkeringsmöjlighet för besökare anses idag kunna tillgodoses via befintlig parkering. Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv samt vara en klimatsmart byggnad.



Gällande detaljplaner med föreslagen plats markerad i rött.

Projektet strävar mot att uppnå Miljöbyggnad silver, men kommer inte att genomföra själva certifieringen på grund av kostnader och administration.

Investeringens mål och syfte

Syftet med projektet är att tillskapa en multihall för Stockholms medborgare att nyttja.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och friluftsliv* genom att tillföra en multihall för friidrott och fotboll inomhus i området.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor, i enlighet med kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*.

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.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att ha fokus på att begränsa driftkostnaderna för staden, genom att bland annat utreda:

- Anläggande av solceller
- Tillskapande av gröna tak där så är möjligt

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför tas till barnens perspektiv. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas för idrottsanläggningar så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig på anläggningen, känna sig trygga och kan röra sig säkert.

En multihall innehåller möjligheten till många olika aktiviteter och ger därmed alla barn och ungdomar möjligheten att röra sig, utveckla sin hälsa samt finna rörelseglädje i en tillåtande och mångsidig anläggning. Då anläggningen blir fullt ut tillgänglighets-

anpassad inkluderas också barn med olika funktionsvariationer på lika villkor. En barnkonsekvensanalys ska göras i nästa skede av projektet.

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. Multihallen samt spontanytorna ska utformas så de blir fullt ut tillgängliga i alla delar där det är möjligt.

Jämställdhet och jämlikhet

Utvecklingen av idrottsplatsen genom byggnation av en multihall kommer att gynna både flickor och pojkar i alla åldrar. Multihallen tillgodoser både fotboll och friidrott. Fotboll är en av de största idrotterna för både flickor och pojkar, även om könsfördelningen bland nyttjare av fotbollsplaner är 75 procent pojkar och 25 procent flickor. Beträffande utövare av friidrott så är fördelningen mellan pojkar och flickor likvärdig, 49 procent pojkar och 51 procent flickor. Genom att även skapa flexomklädningsrum, tillförs möjligheter för enskild omklädning.

Preliminär tidplan

| | |
|--------------------|-----------|
| Utredningsbeslut | juni 2023 |
| Inriktningsbeslut | Q2 2024 |
| Genomförandebeslut | Q4 2024 |
| Produktionsstart | Q1 2025 |
| Projektavslut | Q4 2026 |

Ekonomi

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 10 mnkr. Utredningsutgiften finansieras inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar inom Idrottsmiljarden. I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter för fastighets- respektive idrottsnämnden.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur projektet Ny multihall på Enskede IP skulle kunna se ut för samtliga tekniska discipliner och konstruktion. Utredningsarbetet kommer innehålla bland annat geoteknisk undersökning, utredning av befintliga ledningsförhållanden och arkitektutredning i syfte att skapa programhandling enligt projektdirektiv. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kan komma uppgå till över 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslut godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Inför inriktningsbeslutet kommer fastighetskontoret att identifiera och analysera icke aktiverbara kostnader i projektet, vilka kommer att behöva hanteras löpande under projektets genomförandetid och belasta resultaträkningen.

Fastighetskontorets bokförda värde för Enskede IP uppgår till cirka 15,9 mnkr per 2023-04-30. Idrottsförvaltningen har cirka 1,4 mnkr i bokfört värde.

Projektet avses finansieras genom en självkostnadsbaserad hyresmodell, där fastighetskontoret är hyresvärd och idrottsförvaltningen hyresgäst. Nuvarande självkostnadsprincip mellan kontoren innebär att även eventuella icke aktiverbara kostnader kommer att belasta idrottsförvaltningen, vilket kommer att behöva hanteras under projektets genomförandetid.

Risker och möjligheter

Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som låg till medel. Kritisk faktor för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut utgörs av att en multihall kan uppföras utan förändring av gällande detaljplan. De identifierade riskerna är:

- Förseningar medför att Idrottsmiljarden inte kan nyttjas.
- Okända markförhållanden.
- Okänd markmiljö.
- Kulturklassning av intilliggande byggnader som kan behöva rivas.
- Krav på ny detaljplan. Nuvarande plan begränsar möjlighet till fri takhöjd.

Möjligheter

- Tillskapa multihall för träning året runt för friidrott och fotboll.
- Gällande detaljplan medger byggnation.

- Längre livslängd på faciliteter för omklädning, personal samt driftytor i det fall dessa byggs nya och ersätts i och med projektet.

Förvaltningarnas analys

I stadens strategi för idrottsanläggningar för 2022-2026 finns ett redovisat kvantitativt behov av de stora anläggningstyperna inom vilka friidrottsanläggningar och konstgräsplaner ingår. Då nyckeltalet för friidrott är baserat på anläggningar utomhus innebär anläggningen inget tillskott utifrån nyckeltalsbehovet, men möjligheten att inrymma friidrottsfunktioner inomhus, skapar tydligt förbättrade förutsättningar att bedriva verksamhet året runt, på en plats där friidrotten sedan tidigare är väletablerad.

Avseende konstgräsplaner medför den planerade multihallen ingen ökning av spelyta, då den byggs på platsen för befintlig 7-spelsplan. Emellertid skapas det även förbättrade förutsättningar för fotboll året runt och en spelyta inomhus på Enskede IP blir ett värdefullt komplement till det sammantagna utbudet av konstgräsplaner i staden. Funktionerna som inryms i multihallen innebär att denna får ett stort upptagningsområde, vilket gör att den utöver att komma lokala föreningar till gagn, också skapar förbättrade förutsättningar för idrotten i staden i stort.

Utveckling av Enskede IP med en multihall kommer att leda till ökade möjligheter för föreningar, skola och allmänhet att bedriva verksamhet på anläggningen året om. Projektet kan bedrivas tids- och kostnadseffektivt då hallen anses kunna uppföras inom gällande detaljplan. Därtill bidrar multihallen med ett värdefullt tillskott med hänsyn till behov av idrottsanläggningar i stadsdelsområdet.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ämnar återkomma med inriktningsbeslut under kvartal 2 2024.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|-----------------------|------------|
| Anders Göran,Kindberg | 2023-06-09 |
| Britta Marina,Högländ | 2023-06-09 |