

Handläggare
Marlene Sever
Telefon: 08-50826981

Till
Fastighetsnämnden
2024-09-24

Skrivelse angående enkla idrottshallar

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sammanfattning

Den 28 maj 2024 inkom Henrik Virro med flera (samtliga M) med en skrivelse gällande varför investeringskostnaderna för så kallade enkla idrottshallar har ökat markant sedan förra mandatperioden. Frågeställarna önskar en mer detaljerad redovisning, där till exempel Stora mossens idrottshall och Riddersvikshallen jämförs med de senaste aktuella idrottshallarna, och svar på följande frågor:

1. Hur definierar fastighetskontoret en ”enkel idrottshall”?
2. Vilka överväganden gör fastighetskontoret vad gäller innehåll och kravställning vid framtagandet av förslag på en enkel idrottshall?
3. Vad är det som gör att det är så stor skillnad i investeringskostnad mellan de två aktuella ärendena och de två exemplen ovan?

I föreliggande ärende besvaras frågorna och skillnaderna mellan olika typer av idrottshallar beskrivs.

Ärendet

Bakgrund

Den 28 maj 2024 inkom Henrik Virro med flera (samtliga M) med en skrivelse gällande varför investeringskostnaderna för enkla idrottshallar har ökat markant sedan förra mandatperioden. Frågeställarna önskar en mer detaljerad redovisning, där man jämför till exempel Stora mossens idrottshall och Riddersvikshallen med de senaste aktuella idrottshallarna, och ställer nedanstående frågor till kontoret:

1. Hur definierar fastighetskontoret en "enkel idrottshall"?
2. Vilka överväganden gör fastighetskontoret vad gäller innehåll och kravställning vid framtagandet av förslag på en enkel idrottshall?
3. Vad är det som gör att det är så stor skillnad i investeringskostnad mellan de två aktuella ärendena och de två exemplen ovan?

Kontorets analys

1. Hur definierar fastighetskontoret en "enkel idrottshall"?

En "enkel idrottshall" definieras som en grundläggande anläggning för sport och fysisk aktivitet utan omfattande eller specialiserad utrustning och infrastruktur. Det vill säga en enkel byggnad, oftast i ett plan, av prefabricerade element med en enkel fasad och ett golv av idrottsstandard, lämpligt för olika sportaktiviteter som basket, volleyboll, badminton och inomhusfotboll. I byggnaden finns omklädningsrum, toaletter och kanske ett litet förråd för sportutrustning. Den tekniska utrustningen, som elektroniska resultat-tavlor eller ljudsystem, är begränsad eller saknas helt. Därtill har hallarna tillräcklig belysning och ventilation för att säkerställa en säker och bekväm miljö, men utan avancerade system.

En enkel idrottshall är designad för att vara kostnadseffektiv och lätt att underhålla, vilket gör den lämplig för skolor och mindre idrottsklubbar.

Moderna idrottshallar skiljer sig från enklare idrottshallar främst genom en betydligt högre energieffektivitet. De är byggda med bättre isoleringsmaterial som minimerar energiförluster där avancerade ventilationssystem med värmeåtervinning för att reducera energianvändningen används. Belysningen i moderna hallar är ofta baserad på energieffektiva LED-lampor, som kompletteras med smarta styrsystem som optimerar ljusnivåer beroende på behov. Uppvärmningssystemen i dessa hallar är också mer energieffektiva, ofta med fjärrvärme, värmepumpar eller solenergi som energikällor.

Det är vanligt att de moderna hallarna har högre initiala byggkostnader, men det kompenseras ofta av lägre driftskostnader och en minskad miljöpåverkan över tid.

2. Vilka överväganden gör fastighetskontoret vad gäller innehåll och kravställning vid framtagandet av förslag på en enkel idrottshall?

Fastighetskontoret behöver i först hand förhålla sig till förutsättningarna i aktuell detaljplan som till exempel begränsning vad gäller takhöjd och tomtarea. Många gånger ställer även detaljplanen krav på fasadmateriäl, färgval och tekniska lösningar.

Vidare behöver kontoret även förhålla sig till den aktuella platsens markförutsättningar, vilka i hög grad påverkar de tekniska förutsättningarna och är kostnadsdrivande i projekten.

Vid behov genomförs även miljöutredningar för att utvärdera potentiellt skadliga substanser i miljön. Dessa data används som grund för att göra bedömningar av lämpliga utförandesätt, riskfaktorer och kostnadsuppskattningar för nödvändiga åtgärder. Det bör noteras att trots noggrannheten i dessa undersökningar kan det alltid finnas en risk för oväntade omständigheter, då det är omöjligt att heltäckande förutse alla eventualiteter.

Kontoret behöver även utforma idrottshallarna i enlighet med idrottsförvaltningens idrottsstandard samt idrottsförbundens respektive kravspecifikationer för de aktuella sporter som ska utföras i hallen.

Därtill behöver kontoret även se till att idrottshallarna utformas så att de kan nyttas av alla, inklusive personer med funktionsnedsättning. Detta ställer hårda krav på ramper, bredare dörrar samt anpassade omklädningsrum och toaletter.

Kontoret behöver också ta hänsyn till att idrottshallarna ska vara kostnadseffektiva på lång sikt. Byggnadsmateriäl och byggteknik av hög kvalitet innebär en större investeringskostnad, men minskar kostnaderna för drift och underhåll över tid.

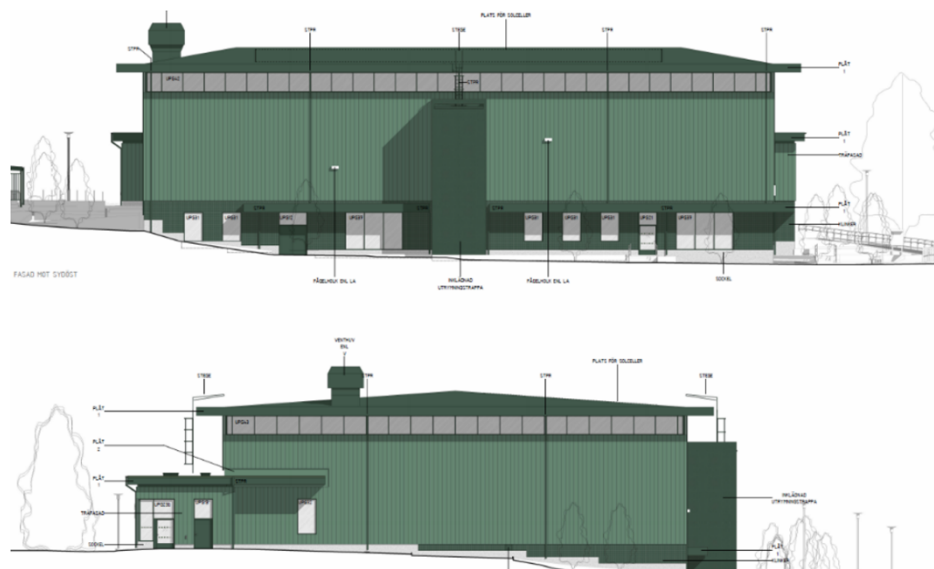
3. Vad är det som gör att det är så stor skillnad i investeringskostnad mellan de två aktuella ärendena och de två exemplen ovan?

Riddersvikshallen är en enkel så kallad Paroc-hall, det vill säga byggd av energieffektivare materiäl, med måtten 20 x 40 meter och med 7 meter i takhöjd, byggd i ett plan på en befintlig fotbollsplan. Den innehåller 4 stycken omklädningsrum, förråd, domarrum och pentry.

Bäverdalens idrottshall var initialt tänkt att vara en så kallad enkel hall, men under projektets gång har programkrav från både kontoret och idrottsförvaltningen medfört förändringar som gjort att hallen utökats avseende både yta, volym och kvaliteter.

Om man jämför Bäverdalens idrottshall med Riddersvikshallen ser man till exempel att Bäverdalens idrottshall uppförs i två våningar med en takhöjd på 14,6 meter. På övre plan finns en idrottshall – med tillhörande funktioner som läktare, toaletter och förråd – som är tillräckligt stor för att rymma två basketplaner samt en roller derbybana. Basketplanerna kan delas av med en ridåvägg för ett effektivt nyttjande. På nedre våningen finns åtta omklädningsrum, två flexomklädningsrum, två domarrum, ett aktivitetstorg med café, föreningscafé, förråd, uthyrningsbart kansli samt lokaler för drift, teknik och personal. Anläggningen innehåller även två motionsrum som möjliggör till exempel kampsport och dans.

Byggnationen krävde framtagande av detaljplan där samtliga kostnader för detaljplanen belastar projektet. Detaljplaneprocessen har dessutom ställt höga krav på arkitektur och anpassning till omgivningen. För att bygga hallen krävdes också flytt av en befintlig fjärrvärmeledning, arbeten på allmän platsmark såsom skyfall, angöringsficka, flytta av gång- och cykelväg och demontering av parkutrustning med mera.



Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Bäverdalens idrottshall.

Även markförutsättningarna skiljer sig mycket för dessa två hallar då Riddersvikshallen ligger på en plan yta medan Bäverdalens idrottshall ligger i suterräng och har krävt pålning. Dessutom kommer hallen vara sprinklad i sin helhet och ha solceller samt sedumtak.



Riddersvikshallen.

Stora Mossens idrottshall är en dubbelhall i ett plan på 3 000 kvm som uppfördes på Stora Mossens IP 2013. Den innehåller läktare för 120 personer, två fullstora hallar (20 x 40 meter), ett mindre café samt omklädningsrum. Hallarna är främst avsedda att användas för skolidrott, handboll, basket, innebandy och gymnastik.

Jämför man denna hall med Hagsätra is- och idrottshall ser man ett det finns flera stora skillnader. Hagsätra is- och idrottshall har en total bruttoarea på 9 100 kvm fördelat på två våningsplan samt en källarvåning. På entréplan finns ishallen och idrottshallen med åtta fullstora omklädningsrum, fyra flexomklädningsrum och två omklädningsrum för domare och funktionärer. Kring en gemensam uppehållsyta finns föreningscafé med två pentryn. På entréplan finns även nödvändiga ytor för förråd, sliprum, drift och underhåll, såsom städcentral, tvättstuga och sjukvårdsrum. På övre plan finns läktare till respektive hall, motionsrum, off-ice rum (rum för träning utan is), skottramp, föreningslokaler samt mötesrum. Vidare skapas det även ytor för idrottsförvaltningens personal och det kommer finnas gemensamma uppehållsytor som kan nyttjas exempelvis vid matcher och evenemang, men även i anslutning till träning. Våningarna förbinds med hiss samt en trappa centralt placerad i foajén.

Även markförutsättningarna skiljer sig mycket för dessa hallar då Stora Mossens idrottshall ligger på en plan yta medan det krävs sprängning och pålning vid anläggningen av Hagsätra is- och idrottshall.



Hagsätra is- och idrottshall.



Stora Mossens idrottshall.

Förutom skillnader i omfattning, tekniska förutsättningar och markförhållanden mellan dessa hallar har även kraven på miljö och tillgänglighet ökat de senaste åren, se nedan.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Materialval

- **Certifierade material:** Användning av miljöcertifierade och hållbara material, såsom FSC-certifierat trä, kan vara dyrare än konventionella material.
- **Återvunnet material:** Användning av återvunnet material kan medföra ökade kostnader på grund av insamlings- och behandlingsprocesser.

Energieffektivitet

- **Isolering:** Förbättrade isoleringsmaterial för att uppfylla högre energieffektivitetsstandarder.
- **Energisystem:** Installation av energisåla system som solpaneler, geotermiska värmesystem och energisåla belysningsystem.

Vattenhantering

- **Regnvattensystem:** System för att samla och använda regnvatten kan innebära extra kostnader.
- **Gröna tak och fasader:** Installation av gröna tak och väggar för att minska avrinning och förbättra isolering kan vara kostsamt.

Avfallshantering

- **Återvinning:** Kostnader för att återvinna byggmaterial och minska avfall till deponi.
- **Avfallshanteringsplaner:** Utveckling och implementering av detaljerade avfallshanteringsplaner.

Utöver detta har kostnadsökningar på grund av omvärldsfaktorer haft en betydande påverkan på byggmaterial och byggprojekt. Globala råvarupriser på metaller som stål, aluminium och koppar har fluktuerat kraftigt, vilket påverkat kostnaderna för tekniska system och komponenter. Samtidigt har priser på olja och gas, som påverkar asfalt och plast, varierat beroende på global efterfrågan och utbud. Ökad efterfrågan på byggmaterial till följd av urbanisering och stora infrastrukturprojekt, samt utbudsstörningar orsakade av naturkatastrofer, geopolitisk instabilitet och pandemier, har ytterligare drivit upp priserna.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-09-10
Lars Cha, Avdelningschef	2024-09-10