

Projektdirektiv

Ny sim- och idrottshall på Årstafältet, Östberga 1:6 samt del av Årsta1:1

Författare: Martin Svensson
Rolf Forsman



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Projektbakgrund

Enligt stadens strategi för idrottsanläggningar bedöms det idag finnas ett underskott av främst simhallskapacitet.

Befolkningen beräknas öka kraftigt i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör och antalet barn och ungdomar mellan 7–20 år är idag drygt 14 500 och beräknas vara över 20 000 år 2040. Behovet av ny sim- och idrottshall är därför stort.

Delar av det aktuella projektområdet omfattas av den centrala stadens utvidgning (Slakthusområdet och Årstafältet).

En behovsanalys avseende innehåll i den nya anläggningen har tagits fram av idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. Anläggningen ska innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern sim- och idrottsanläggning samt ha en sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för området.

Långsiktigt hållbara lösningar ska göra anläggningen enkel att sköta och den ska vara kostnadseffektiv ur drift- och underhållssynpunkt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

En ny detaljplan, etapp 6, för området ska tas fram. Arbetet med den nya detaljplanen, som bland annat föreslås få en byggrätt för en ny sim- och idrottshall, har startat under hösten 2023. I gällande detaljplan Dp 93045 från år 2000 anges marken som parkmark (ekologisk landskapsark).

Fastighetskontoret önskar uppföra en modern anläggning med byggnader som möter verksamhetens behov. Byggnaderna ska vara lätta att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv, med goda parkeringsmöjligheter och god tillgänglighet i och till byggnaden.

Samtliga funktioner behöver ha en trygg och välfungerande kommunikation sinsemellan. Trygghet och lokaler utformade för att främja översyn och tillsyn är centralt och det är av vikt att anläggningen upplevs som trivsamt och säkert för brukare och

besökare. Anläggningen bör även vara hållbar, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Årstafältets nya sim- och idrottshall bör innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern idrottsanläggning. Utformning och arkitektonisk framtoning bör beaktas, så att anläggningen blir ett positivt tillskott för området. En samlad byggnadsvolym medför flertalet fördelar; energi, café/servering, gemensamma ytor (teknikutrymmen, miljöstation, leveranser, drift- och personalutrymmen).

Behov

Enligt idrottsförvaltningens redovisade behov av idrottsanläggningar för åren 2023-2040 behövs ytterligare 13 linbanor samt två undervisningsbassänger i Enskede-Årsta-Vantör. För hela söderort finns ett behov av ytterligare totalt 46 linbanor och sex undervisningsbassänger. Delar av området omfattas av den centrala stadens utvidgning (Slakthusområdet och Årstafältet).

För att behålla dagens utbud av idrottsanläggningar i förhållande till befolkningmängden så finns det behov av att bygga flera nya idrottshallar och en simhall inom stadsdelen. Behovet av en ny sim- och idrottshall i stadsdelsområdet bedöms kunna tillgodoses på Årstafältet intill Östbergahöjden.

Följande behov har identifierats:

Simhallen

- En 50-metersbassäng (ev. 2 x 25 m) med tillräckligt djup för konstsimm, cirka 3,5 meter, samt erforderligt golvutrymme runt bassängen.
- Två stycken undervisningsbassänger och en barnplaskbassäng.
- Undervisningsbassäng med höj- och sänkbar botten.
- Eventuell extern hyresgäst och caféverksamhet utreds.

Idrottshallen

- Fullstor idrottshall, 25 x 44 m, spelmått 20 x 40 m, 7 m hög, fri inre takhöjd. En ridåvägg.
- Läktare för 150 åskådare.
- Motionslokal, verksamhetsyta för dans, cirka 200-300 kvm.

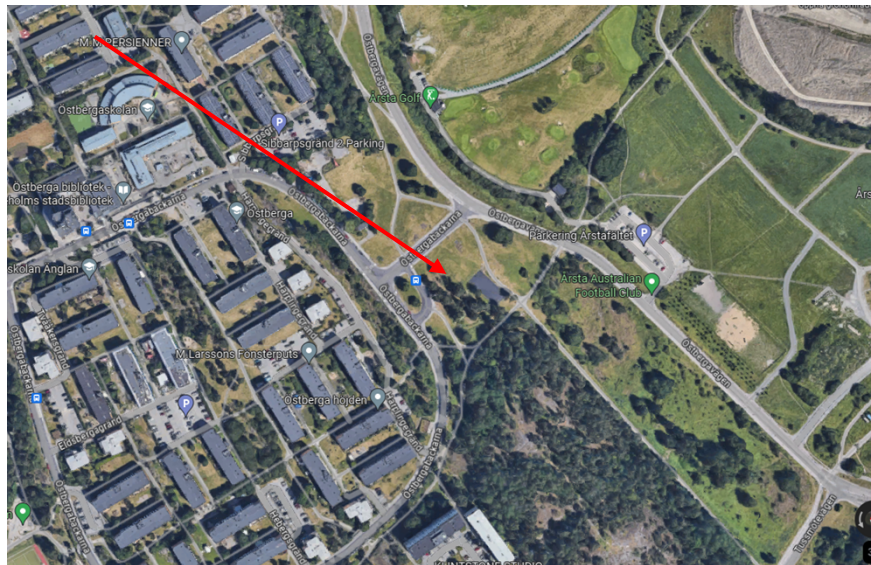
Preliminär Tidplan

Tidplanen beror på framfart av detaljplan. Inriktningsbeslut kan fattas först när detaljplanen är antagen. Exploateringskontoret startar sin byggnation av vägar och infrastruktur tidigast 2029.

Utredningsarbete startar	Q1 2024
Detaljplanearbete klart	Q2 2026
Inriktningsbeslut	Q3 2029
Genomförandebeslut	Q3 2030
Produktionsstart tidigast	Q3 2031

Geografiskt område

Adress: Östbergabackarna, 125 73 Älvsjö. Se röd pil nedan för placering. Busshållplats finns i området.



Bilden visar tänkbart område för en sim- och idrottshall mellan Årstafältet och Östbergahöjden. I nederkant av bilden ligger nuvarande golfrench.

Styrande förutsättningar

Årstafältets nya sim- och idrottshall ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens behov, både för breddidrott och internationella tävlingar. Idrottsstandard för idrottsanläggningar som exempelvis idrottshallar och simhallar ska vara styrande i kommande projekt.

Styrande förutsättningar:

- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet

- Lag- och myndighetskrav
- Skyfallshantering och flödesvägar
- Arkitekturpolicy
- Stadens byggnadsordning
- Stadens miljöprogram
- Idrottsstandard för idrottsanläggningar
- Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024

Med hänsyn till det tilldelade fotavtrycket i detaljplaneprocessen så behöver storleken på simbassängen utredas och alternativet att endast uppföra en 25-metersbassäng. Detta behöver utredas tillsammans med övriga simhallsprojekt i södra Stockholm.

Investeringens mål och syfte

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategorierna: bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

Målet med projektet Ny sim och idrottshall på Årstafältet är att skapa ytterligare bassängkapacitet i området, samt att skapa en anläggning som uppfyller gällande lag- och myndighetskrav och som är långsiktigt hållbar.

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

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

- Anlägga solcellsanläggning
- Där så är möjligt tillskapas gröna tak

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 sim- och idrottsanläggning med utökad kapacitet, vilket ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv.

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

Genomförandet av projektet bidrar också 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.

Därtill bidrar projektet även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Fler stockholmare inspireras till att vara fysiskt aktiva samt Stockholmnarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden* genom uppförandet av en ändamålsenlig sim- och idrottsanläggning som blir ett viktigt tillskott för såväl den föreningsorganiserade idrotten som för allmänheten.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande anläggningen. Projektet kommer också ha en styrgrupp bestående av chefer och handläggare från stadsledningskontoret, idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

- Fastighetskontoret är projektägare.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Idrottsförvaltningen är blivande hyresgäst och bidrar med verksamhetsrelaterade frågor och utveckling.
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut: Q3 2026.

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet väsentligt kommer att överstiga 300 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora.

I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet beslutas i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Ekonomiska förutsättningar

- Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet.
- Bokfört värde är 0 då det är en ny anläggning.

Fastighetsekonomi

Intäkt i huvudsak via internupplåtelse mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst, enligt tillämpad princip för internhyressättning, självkostnadshyra.

Förbättringar av resultatet fås genom att minska driftkostnader där så är möjligt. Energieffektiviseringar kan minska kostnader för försörjningsmedia (el, fjärrvärme och fjärrkyla med mera). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

En ny sim- och idrottshall på Årstafältet har ett samhällsekonomiskt värde sett till de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Simkunnighet är en livsviktig färdighet och dessutom ett krav för fullständigt grundskolebetyg.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 45 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan för idrottsanläggningar.

Risk

Risk kopplat till projektet bedöms som hög. Följande kritiska faktorer för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut har identifierats:

- Markförhållanden på platsen.
- Detaljplanen kan försenas.
- Fornlämningar
- Begränsad yta för kvarteret som planläggs för idrottsändamål.
- Påverkan från angränsande detaljplaneplanering avseende vägar och placering av exempelvis tidsregleringshållplats för bussar.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under kvartal 3 2026 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden. Denna tidplan kan dock komma att justeras beroende på arbetet med framtagande av detaljplan samt etappindelning av genomförandefasen för etapp 6 för Årstafältet.