

Handläggare
Fastighetskontoret
Martin Svensson
Telefon: 0850827079

Till
Fastighetsnämnden
2023-12-12

Idrottsförvaltningen
Louise Persson
Telefon: 0850827602

Idrottsnämnden
2023-12-12

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

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Ny sim- och idrottshall på Årstafältet som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, till en utredningsutgift upp till 45 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa framtagande av handlingar för ny sim- och idrottshall på Årstafältet som underlag för kommande inriktningsbeslut, till en utredningsutgift upp till 45 mnkr.

Sammanfattning

På Årstafältet planeras för en helt ny stadsdel med totalt cirka 7 000 nya bostäder. Utvecklingen av Årstafältet är omfattande och består bland annat av förskolor, skolor, idrottsytor, verksamheter och en stor anlagd park.

Sim- och idrottshallen ingår i etapp 6 av detaljplaneringen för Årstafältet. En volymskiss är framtagen i tidigt skede och ett samarbetsavtal ska tecknas mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret. Detaljplanearbetet pågår där sim- och idrottshallen ingår. Under kommande utredningsarbete ska underlag tas fram till detaljplanearbetet samt en programhandling för idrottsanläggningen.

Den nya hallen ska planeras för att innehålla en fullstor idrottshall samt en simhall med en 50- metersbassäng, alternativt en 25- metersbassäng, två undervisningsbassänger, barnplask, grupp-träningsrum, föreningslokaler, serveringsutrymmen samt tillhörande serviceytor.

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

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 45 mnkr. Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra.

Enligt preliminär tidplan för etapp 6 Årstafältet kan produktion startas tidigast 2031.

Ärendet

Bakgrund

På Årstafältet planeras för en helt ny stadsdel med totalt cirka 7 000 nya bostäder. Utvecklingen av Årstafältet är omfattande och består bland annat av förskolor, skolor, idrottsytor, verksamheter och en stor anlagd park.

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av idrottsförvaltningen att ta fram underlag gällande en ny sim-och idrottshall intill Årstafältet.

Ett initieringsbeslut fattades i fastighetsnämnden 2016-10-25 för att ta fram en volymstudie för en simhall och en idrottshall samt tillhörande funktioner. Studien utgör underlag till samarbetsavtal samt till det arbete som gjorts av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret inför start av detaljplan. Bland annat har systemhandlingar för kringliggande gator tagits fram.

Detaljplanearbetet startades under hösten 2023. Enligt stadsbyggnadskontoret preliminära tidplan kan detaljplanen antas under kvartal 2 2026. Som underlag till detaljplan ska utredningar och programhandling för sim- och idrottshallen tas fram.



Kartbild över Årstafältets etapper. Den nya sim- och idrottshallen ingår i etapp 6, vilken syns i områdets södra del. Hallens placering markeras med röd cirkel.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2023-11-07.

Beskrivning av projektet

Gällande detaljplan Dp 93045 vann laga kraft 2001 och anger markanvändningen *natur* för den plats som ska utredas för utveckling av en sim- och idrottshall. Ny detaljplan krävs för att uppförande av Årstafältets sim- och idrottshall ska vara möjlig.

Stadens planering för Årstafältet började 2007 genom en idé- och arkitektävling och har sedan dess varit föremål för detaljplaneläggning och utveckling. Den nya idrottsanläggningen ingår i detaljplaneetapp 6. Etapp 6 planeras för cirka 965 bostäder, skola och den nya idrottsanläggningen med sim- och idrottshall. Ett av målen för etappen är att stärka kopplingarna mellan Östberga och den nya stadsdelen samt att skapa stadsgator med verksamheter i gatuplan.

Den nya sim- och idrottshallen ska uppfylla de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingsanläggning inom ett brett spann av idrotter och ska utformas därefter. Målet med den nya sim- och idrottshallen är att skapa en ändamålsenlig anläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola, fritidsverksamhet och föreningar. Anläggningen ska även ha en sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för området. Även anläggningens insida ska ge ett positivt uttryck för besökare.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Anläggningen placeras för att skapa bra kopplingar till andra idrottsytor i området samt för att vara lättåtkomlig från befintlig bebyggelse och tillkommande. Närhet till planerad ny tunnelbana beräknas ge bra tillgång till kommunikationer. Länings- och hämtningszon för biltransporter, cykelparkering, samt bilparkering för tillgänglighet och drift planeras. Parkering för besökande ska utredas.

Den nya anläggningen kommer ha potential att skapa utblickar och utsikt över omgivningen från simhall och övriga idrottsytor samtidigt som anläggningen kan bli ett blickfång från Årstafältet och Östberga. Under den mörkare tiden om året kan anläggningen bilda en lykta på håll, vilket bidrar till orienterbarhet i området och att anläggningen blir en målpunkt.

Årstafältets sim- och idrottshall ska utredas för att innehålla en simhall med 50-metersbassäng, två undervisningsbassänger, barnplask, möteslokal, gymlokal, gruppträningsrum, en fullstor idrottshall, lobby, reception, föreningslokaler, serveringsutrymmen samt tillhörande serviceytor såsom drift, förråd och läktare. Projektet ska utreda om anläggningen kan nyttjas för övernattnig. Därtill ska projektet studera särskilda anpassningar för rörelsehindrade såsom bassänghiss/ramp.

Med hänsyn till det tilldelade fotavtrycket i detaljplanprocessen så behöver storleken på simbassängen utredas och ett alternativ är att endast uppföra en 25-meters bassäng. Detta behöver utredas tillsammans med övriga simhallsprojekt i södra Stockholm.

Den kommande utredningen ska innehålla erforderligt underlag till detaljplanen samt programhandling för sim- och idrottshallen. Arbetet med detaljplanen kräver bland annat följande utredningar och analyser av markområdet:

- Geoteknisk utredning
- Provtagning om ev förorenad mark
- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Antikvarisk konsekvensanalys (närheten till järnåldersgravfält kan behöva utredas i samråd med länsstyrelsen – hänsyn ska tas till intilliggande Göta landsväg i det fortsatta arbetet)

Framtagande av systemhandling för allmän platsmark inom och i anslutning till kommande kvartersmark för idrottsändamål utförs av exploateringskontoret.

Tidigare beslut

Ett initieringsbeslut fattades i fastighetsnämnden 2016-10-25.

Mål och syfte

Syftet med projektet är att uppföra en ny sim- och idrottshall för att tillskapa idrottsytor i ett växande stadsdelsområde och möjliggöra ett utökat idrottsutövande.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att en ny sim- och idrottshall ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv, men också för att vara aktiva utanför föreningsverksamhet genom exempelvis motionssim och gymträning.

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

Barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga. Projektets genomförande bidrar till samhällsnytta genom att den nya sim- och idrottshallen kan fungera som en länk mellan föreningslivets organiserade idrottsverksamheter och det egna eller spontana idrottandet samt som en potential att nå ut till prioriterade målgrupper.

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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Anläggningen ska planeras efter idrottsförvaltningens standard för simhall respektive idrottshall när det gäller funktioner, volymer och prestanda och ska vara styrande i kommande projekt.

Ekonomi

Utgifter för hittills nedlagda utgifter uppgår till 0,5 mnkr för framtagande av volymstudie. I utredningsutgiften om 45 mnkr ingår ett riskpåslag för att hantera eventuella behov av ytterligare utredningar inom utredningsfasen.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, det tilltänkta objektets komplexitet i kombination med den geografiska platsen, tidplanen för utredningarnas genomförande med mera. Kostnader relaterade till framtagande av detaljplan, programhandlingar, trafikutredningar, kultur- och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering med mera. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Det sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Kontoren kommer enbart genomföra nödvändiga undersökningar och ta fram erforderliga handlingar inför ett kommande inriktningsbeslut. Komplexa förutsättningar som till exempel flera aktörer på platsen, litet tilldelat fotavtryck, kuperad terräng med mera medför höga utredningskostnader samt svårighet att uppskatta utredningsutgiften.

I fastighetsnämndens investeringsbudget kommer utgifter för kommande utredningar att inrymmas.

Utredningarna ingår i detaljplanearbetet samt i arbetet med att ta fram en programhandling för ny sim- och idrottshall, för att kunna säkerställa en tidig kalkyl och utgöra ett tillräckligt bra underlag för ett inriktningsbeslut.

Stadens miljöprogram från 2020 ställer krav på skyfallshantering, något som behöver omhändertas i projektet. Det kommer även göras solcellsberäkningar och beräkningar av dagvattenhantering från tak, då det kommer utgöra en betydande yta. Klimatberäkningar på materialval för att utreda CO2-belastningen behöver tas fram.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kommer att överstiga 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet beslutas i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för utredningen av projektet kommer vara möjligt att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Tidplanen beror på framfart av detaljplan. Inriktningsbeslut kan fattas först när detaljplanen är antagen. Exploateringskontoret startar sin byggnation av vägar och infrastruktur kvartal 2 2029. Projektet ny sim- och idrottshall bedöms vara färdigt 2033. Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra.

Förvaltningarna har under 2021 tagit fram en behovsanalys med identifierade behov. Behovsanalysen utgår från idrottsförvaltningens nyckeltal, stadens strategi för idrottsanläggningar och från identifierade behov. Se bilaga 1 Projektdirektiv för det samlade behovet från behovsanalysen.

Risker och möjligheter

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

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Detaljplan	Medel	Detaljplanen innehåller flera kvarter och olika byggaktörer. Flera kända komplexa förutsättningar finns, bland annat gällande geoteknik. Detaljplan kan bli överklagad. Dessa faktorer innebär en risk att tidplanen förskjuts framåt. Risk finns även att alla funktioner inte ryms inom anvisat markområde.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Markförutsättningar	Hög	Kända komplexa markförutsättningar i området kan fördyra och försena projektet.
Fornlämning	Medel	Lämningar finns i området, vilka behöver utredas och eventuellt hanteras/visas hänsyn.
Ekonomi	Medel	Osäkerhet om ökade materialkostnader på grund av inflation och världsläge.

Barnrättsperspektiv

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

En sim- och idrottshall innehåller möjligheten till många olika aktiviteter och ger därmed barn och ungdomar möjligheten att röra sig, utveckla sin hälsa samt finna rörelseglädje i en tillåtande och mångsidig anläggning. Då anläggningen blir fullt ut tillgänglighetsanpassad inkluderas också barn med olika funktionsvariationer på lika villkor.

En barnkonsekvensanalys ska göras i projektets nästa skede.

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*. Sim- och idrottshallen ska utformas så den blir fullt ut tillgänglig i alla delar där det är möjligt.

Jämställdhet och jämlikhet

Sim- och idrottshallen skapar möjlighet till många olika aktiviteter, vilket gynnar både flickor och pojkar i alla åldrar. Sim- och idrottshallen tillgodoser flera olika idrotter. Genom att utveckla en flexibel och mångsidig anläggning ökar möjligheten till en mer jämställd fördelning och jämlik användning.

Fördelningen mellan pojkar och flickor vad gäller nyttjandet av idrottshallar är generellt jämn. Exempelvis är basket den mest inbokade idrotten i stadens stora hallar och uppfyller målen för att

anses vara en jämställd idrott. Samtliga idrottsytor i anläggningen skapar förutsättningar för både flickor och pojkar att vara fysiskt aktiva. Genom att skapa flexomklädningsrum tillförs möjligheter för enskild omklädning.

Det är ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker stadens simhallar. *Ung livsstil* har studerat besöksfördelningen i simhallar och har konstaterat att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen som anläggningstyp anses gynna pojkars och flickors idrottande i samma utsträckning.

Förvaltningarnas synpunkter

Årstafältets sim- och idrottshall skapar förutsättningar för en aktiv livsstil och idrottande, både för de som redan bor i området och tillkommande boende i och med stadsutvecklingen omkring Årstafältet. Den nya anläggningen innebär en viktig mötesplats och länk mellan olika delar av staden och kan på så sätt bidra till fler sociala möten och skapa mervärde för stockholmarna.

Projektet är viktigt att genomföra för att möta det behov som finns i stadsdelsområdet samt för att skapa möjlighet till fysisk aktivitet och idrottande för den växande befolkningen i området.

I takt med att det skapas fler bostäder och skolor ökar behovet av idrottsfunktioner och platser för föreningsliv. Den nya sim- och idrottshallen kommer även att fungera som en mötesplats för boende i närområdet.

Förvaltningarna bedömer att det generellt föreligger en hög risk för projektet på grund av bland annat detaljplanprocessen, tidplan, markförutsättningar och fornlämningar.

Projektet fokuserar på att hålla nere investeringsutgiften för att bidra till att begränsa stadens investeringsutgifter samt kapitalkostnader.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2023-11-29
Britta Marina,Högland	2023-11-29