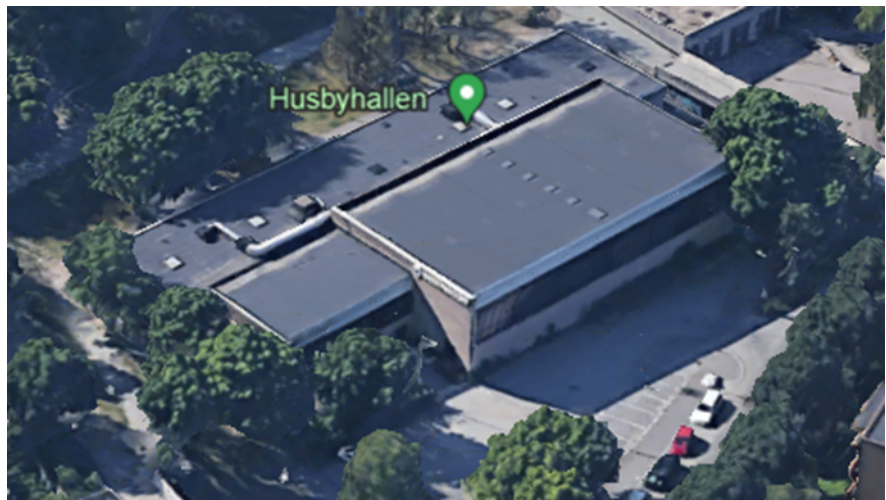


Projektdirektiv

Nya Husbyhallen, Bislet 1

Författare: Mathias Uhrner
Lars Nordin
Mustafa Smajic



Aktuell plats för nuvarande idrottshall (källa: Ortofoto Google earth).

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Geografiskt område

Husbyhallen är centralt placerat i Husby i norra Stockholm.

Adress: Edvard Griegsgången 15, 164 32 Kista

Fastighet: Bislet 1 (se streckad linje på kartbilden)



Källa: Ortofoto DpMap

Projektbakgrund

Den befintliga idrottshallen i Husby uppfördes 1973. Husbyhallen innehåller idag en idrottshall med måtten 18x34x5,5 meter samt ett motionsrum med 10x15x5,5 meter. Utöver detta finns även ett skyddsrum som nyttjas för idrottsverksamhet. En fullstor idrottshall har måtten 20x40x7 meter.

Fyra av totalt sex befintliga omklädningsrum har under de senaste åren renoverats, men det finns ett behov av att se över kapaciteten i omklädningsdelarna, främst när det gäller flexomklädning. Under dagtid bokas hallen ut till skolor och hallen är nästan alltid fullbokad. Idrottsföreningar bokar hallen mellan klockan 16-22 på vardagar och under helger mellan 09-21. Även då är hallen näst intill fullbokad.

Med hänsyn till behovet av idrottshallar och den betydande osäkerheten avseende genomförande av flera andra planerade idrottshallsprojekt inom stadsdelsområdet, ser idrottsförvaltningen

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

behovet av och möjligheten att ersätta Husbyhallen med flera nya fullstora och mer ändamålsenliga hallar.

Inom Järva stadsdelsområde finns idag ett behov av 5 stycken nya idrottshallar enligt den senaste befolkningsprognosen och idrottsförvaltningens nyckeltal enligt Stockholms stads strategi för idrottsanläggningar 2022-2026.

När idrottsförvaltningen planerar för nya idrottshallar är utgångspunkten att de ska vara så kallade fullstora hallar med verksamhetsmått om minst 40x20 meter, för att kunna inrymma bokningar för både träning och match för hallidrotter (basket, handboll, innebandy, futsal). Detta för att få så flexibla bokningsmöjligheter som möjligt och med detta ett effektivt anläggningsbestånd som kan inrymma de idrotter som behöver större inomhusytor.

Nuvarande status

Under 2021 till 2023 har omfattande statusbesiktningar utförts för att kontrollera byggnadens skick. Flera installationer har uppnått sin tekniska livslängd och beskrivs nedan.

Baserat på de besiktningar som har utförts så bedöms det att det finns ett investeringsbehov på cirka 68 mnkr under de kommande 30 åren.

Arbetsmiljö verksamhet

Anläggningen saknar separata omklädningsrum för verksamhetens personal och saknar tillgänglig personaldusch och RWC. Personalrummet saknar dagsljusinsläpp. Hallens städcentral är inte byggd för verksamhetens behov. Transport av städmaskin mellan verksamhetsytor sker över höga trösklar.

Brandskydd

Åtgärder krävs av vissa brandceller för att kunna upprätthålla brandskyddet.

Bygg

Utbyte av 10 stycken dörrar (från byggåret) i fastigheten. Årligt underhållsarbete inom fastigheten samt mera omfattande renoveringar/ombyggnationer vart 10 år.

EI

Utbyte av samtliga elcentraler och fördelningscentraler inom fastigheten, befintligt ledningsnätet inom lokalerna i fastigheten behöver bytas ut.

Samtliga apparater i utrymmen där allmänheten rör sig bör bytas ut i sin helhet. Befintlig belysning behöver till stor del bytas ut mot ny LED-belysning.

Fasad och fönster

Det förekommer sprickbildningar i delar av fasaden mot norr och öst samt på grundmur mot väst. En större spricka löper lodrätt genom grundmur och upp mot fönster på den västra fasaden. Utbyte av fönster från byggåret (1973) som inte har bytts ut tidigare.

Hiss

Befintlig hiss uppfyller inte nuvarande tillgänglighetskrav. Hissen är inte anpassad för transport av åkbar städmaskin mellan våningsplan.

Miljö

Asbest (krysotil) har identifierats vid kontroller av äldre plastmatta och i tätningsmassa på ventilationsrör. Det finns även ett flertal äldre branddörrar som kan innehålla asbest. Det finns ett antal äldre gjutjärnsbrunnar i källarplan som innehåller bly. Ingen PCB har påvisats i byggnaden.

Skyddsrum

Byggnaden inrymmer ett skyddsrum som finns upptaget på Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) skyddsrumskarta. Fläktinstallationer kan innehålla asbest.

Tak

Takbrunnar som är igensatta orsakar stora vattensamlingar på yttertaket. Omläggning av samtliga takytor samt målning av plåtdetaljer bör utföras vart 15 år för att säkerställa takets tätskikt, utbyte av samtliga inspektionsluckor, montera fasadstege eller annan tillträdesväg till yttertaket.

Tillgänglighet

Allmän översyn av till- och frångänglighet inom fastigheten.

Ventilation

Delar av ventilationen har uppnått sin tekniska livslängd och är i behov av byte. Luftbehandlingsaggregat har cirka 10 år kvar av sin tekniska livslängd, luftbehandlingssystemet brandfunktioner uppfyller inte alla krav. Överluftsdon mot hallen bör bytas ut för att säkerställa brandfunktionen. Kanalsystemet bör rensas alternativt bytas ut.

VS

Dränering av fastighetens långsida mot nuvarande parkering, utbyte av samtliga ej tidigare utbytta spillvattenledningar samt befintliga

gjutjärnsbrunnar och tillhörande rör i betongplatta. Byte av värmeväxlare med tillhörande utrustning, utbyte av värmeinstallationer, stråk och stammar för tillopp och returledningar inom fastigheten m.m.

Sammanställning av utförda tekniska utredningar

<u>Bedömd status på tekniska installationer inom fastigheten</u>										
<u>Tekniska installationer</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>	<u>2031</u>	
Arbetsmiljö	Ätgärder					Risk för avbrott				
Brandskydd	Ätgärder							Större åtgärder		
Bygg	Ätgärder									Större åtgärder
El	Ätgärder									
Fasad och fönster	Ätgärder									Större åtgärder
Hiss	Ätgärder									
Miljö	Ätgärder									
Skyddsrum	Ätgärder									
Tak	Ätgärder									Större åtgärder
Tillgänglighet	Ätgärder									
Ventilation	Ätgärder									Större åtgärder
VS	Ätgärder									
	Ätgärder					Risk för avbrott				Större åtgärder

Utförda utredningar/rapporter

Statusbesiktning Bygg, daterad 2021-06-09 samt 2023-05-26
 Statusbesiktning El, daterad 2021-06-28
 Statusbesiktning Ventilation, daterad 2021-07-29
 Statusbesiktning VS, daterad 2021-06-11
 Statusbesiktning Tak, daterad 2023-05-26
 Tillgänglighetsinventering, daterad 2023-05-29
 Miljöinventering, daterad 2023-05-26
 Fuktutredning, daterad 2023-05-26
 Brandtekniskt utlåtande, daterad 2023-04-14

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Det pågående utredningsarbetet för det nya Husbybadet (Dnr FSK 2023/71 samt Dnr IDF 5.1.1/2023/347) ska samordnas med utredning avseende den nya Husbyhallen. Detta då en möjlig framtida etableringsplats för det nya Husbybadet är fastigheten Bislet 1, där nuvarande Husbyhallen idag är belägen.

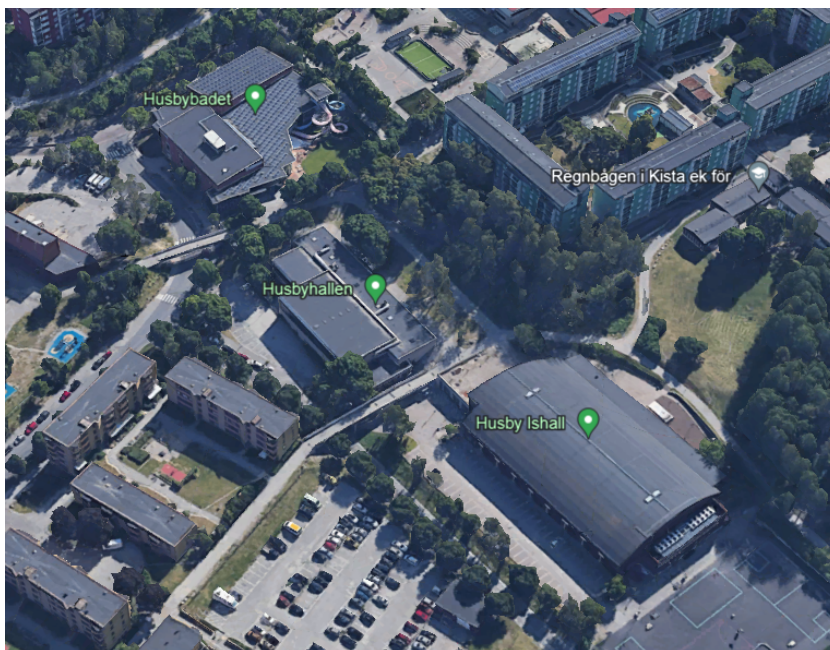
Utredningsarbetet för den nya Husbyhallen är beroende av var det nya Husbybadet ska placeras. Den nya Husbyhallen ska placeras i det direkta närområdet förslagsvis inom fastigheten Nidaros 2.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

För att ovanstående ska kunna ske krävs att nuvarande verksamhet i Husbyhallen evakueras till annan temporär plats, i det direkta närområdet, till dess att det nya Husbybadet och den nya Husbyhallen har färdigställts. Förvaltningarna ser flera fördelar med att omdisponera och utveckla verksamheterna inom idrottsklustret, såsom:

- Nya Husbyhallen möjliggör att flera nya fullstora idrottsanläggningar kan skapas inom stadsdelsområde Järva.
- Det ska utredas om det kan inrymmas två fullstora idrottshallar, en dubbelhall för basket samt tillhörande motionsrum och omklädningsrum.
- Nya Husbyhallen är belägen i direkt närhet till det nya Husbybadet samt till Husby ishall.
- Centralt läge i stadsdelen och närhet till kollektivtrafik.
- Fastigheterna inom idrottsklustret med is-, idrotts- och simhall möjliggör ett samutnyttjande av bland annat teknik och parkering.
- Utvecklar redan planlagd idrottsmark – ianspråktar ingen ytterligare mark.



Nuvarande idrottskluster Husby, källa Google.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Vidare finns det ytterligare fördelar med uppförande av en ny fullstor idrottshall:

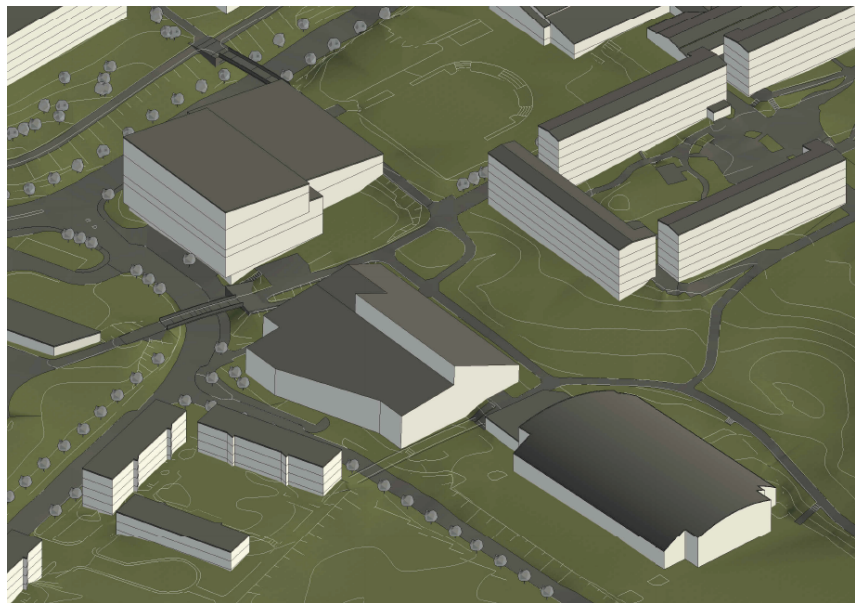
- Nya Husbyhallen kan utformas fritt efter verksamhetens behov, med möjlighet att skapa ytterligare funktioner som

till exempel fullstora idrottshallar, dubbelbaskethall samt kampsportsfaciliteter.

- Anläggningen blir en modern, ändamålsenlig, tillgänglig, lättskött och trygg idrottsanläggning.
- Anläggningens attraktionsvärde ökar och bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse.
- Anläggningen och dess installationer är anpassade efter dagens och framtidens förväntade besöksantal.
- En energieffektivare anläggning med lägre drift- och underhållskostnader.

Framtida utveckling av idrottskluster Husby

I utredningsarbetet för det nya Husbybadet har volymstudier visat på möjlig framtida utveckling av idrottskluster i Husby. Volymstudien påvisar att det är framkomligt att nuvarande bad och idrottshall skiftar plats; det nya Husbybadet placeras på Bislet 1 och den nya Husbyhallen placeras på Nidaros 2, se nedan skiss.



Idrottskluster Husby, källa larsson lindstrand palme arkitektkontor LLP.

Förvaltningarna har utifrån genomförda utredningar avseende anläggningens skick tagit fram en omfattande behovsanalys som även innehåller utvecklingsförslag och kompletteringar i utbudet. Med ett förväntat ökat besöksantal när Stockholm växer och behovet av denna typ av anläggning ökar är det nödvändigt att en ny idrottsanläggning med flera hallar ersätter befintlig.

Styrande förutsättningar

Den nya Husbyhallen ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens och allmänhetens behov.

- Stadens riktlinjer m.m.
 - Detaljplan (Dp 96118- Detaljplan för Nidaros 2)

- Stadens miljöprogram 2020 - 2023
- Avfallsplanen för Stockholm 2021 – 2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Idrottsstandard för idrottshallar
- Försäkringsbrevet
- Lag- och myndighetskrav
- Stockholms stads strategi för idrottsanläggningar 2022-2026
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn

Investeringens mål och syfte

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

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att skapa energieffektivitet genom att bygga med energi-besparande material och åtgärder. Målet är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden verksamhetsanpassas genom standard för idrottshallar och ska uppfylla fastighetskontorets tekniska anvisningar.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål: *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att idrottshallen och dess omgivande ytor planeras med ett tydligt fokus på socialt värdeskapande enligt kraftsamling Fokus Järva.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* samt *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att uppföra en modern och verksamhetsanpassad anläggning som bland annat gagnar föreningsliv och skolidrott i Järvaområdet.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål för stadsbyggandet i *Översiktsplan för Stockholms Stad* och en växande stad med god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål: *Idrotts- och fritidsytor ger stockholmare utökade möjligheter till motion och rörelse i sin närmiljö*. Den viktigaste åtgärden för att uppnå nämndens mål är att öka antalet idrottsanläggningar och andra idrotts- och fritidsytor.

Idrottsnämnden ska verka för tryggare idrottsplatser och anläggningar.

Fastighetsnämnden ska arbeta för att nya kultur- och idrottsytor finns med i stadsplaneringen med fokus på att stadens lokalkostnader hålls nere. Bland annat ska den långsiktiga planeringen tillsammans med idrottsnämnden för nya idrottshallar i Järvaområdet som ersättning för Husbyhallen fortsätta.

Som ett resultat av projektet förväntas följande uppnås:

- Drift- och underhållskostnader effektiviseras.
- Att anläggningens attraktionsvärde ökar och att detta bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse.
- Att anläggningens installationer är anpassade efter dagens och framtidens förväntade besöksantal.
- Att den nya Husbyhallen är en tillgänglig, lättkött och trygg anläggning som människor vill besöka.
- Minskad energiförbrukning vid drift.
- Begränsat koldioxidavtryck.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov. Projektet kommer ha en styrgrupp bestående av chefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret samt stadsledningskontoret.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Idrottsförvaltningen är kravställare gentemot fastighetskontoret gällande verksamhetsfrågor och deltar i utvecklingsarbetet.
- Samordningen kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets projektprocess.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Preliminärt inriktningsbeslut i nämnderna 2025.

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 300 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora.

Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av projektet nya Husbyhallen inte kommer vara möjligt att finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Projektet finansieras via internupplåtelse mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst, och hyra utgår enligt nuvarande princip mellan förvaltningarna, det vill säga i form av självkostnadshyra.

Ekonomiska förutsättningar

- Fastighetskontorets bokförda värde för Husbyhallen (Bislet 1) uppgår till 8 293 725 kronor (april 2023). Då nuvarande Husbyhallen planeras att rivas blir en utrangering aktuell.
- Även idrottsförvaltningen har ett bokfört värde för anläggningen, vilket behöver analyseras.
- Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet.

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

Fastighetsekonomi

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Ej aktiverbara kostnader kommer att behöva hanteras under projektets genomförandetid. Energieffektiva lösningar minskar kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Dessa kostnader belastar idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Nya Husbyhallen har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion, rekreation och hälsa som erbjuds stockholmarna.

Utredningsutgifter

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag till inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 20 mnkr. Utredningsutgifterna för år 2024 och 2025 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur projektet nya Husbyhallen skulle kunna se ut för samtliga tekniska discipliner och konstruktion, för att kunna säkerställa en tidig kalkyl som kan utgöra ett bra underlag för ett inriktningsbeslut.

Risker

- Tidplanen kan komma att förskjutas med hänsyn till

- detaljplane- och bygglovsprocess.
- Utmanande markförutsättningar (lågpunkt/skyfall, geotekniska).
 - Projektet är beroende av andra projekt i närområdet, såsom nya Husbybadet.

Kommunikation

Projektets omfattning föranleder behov av en kommunikationsplan.

Rapportering

Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet ska följa 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 att återkomma med underlag till inriktningsbeslut under 2025 i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden.