

Protokoll 3/2024

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 26 mars 2024 kl. 16:30-16:50, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Henrik Virro (M) Vice ordförande
Anders Österberg (S)
Gustav Österman (S)
Ingela Edlund (S)
Emil Hrafn Stensson (S)
Martin Hansson (MP)
Therese Lindström (M)
Theréz Randquist (M)
Sergej Salnikov (SD)
Frank Hojem (C)
Joakim Johansson (S) ersätter Alma Carlsson (S)
Hansi Karppinen (L) ersätter Said Abdu (L)

Ersättare

Vanja Knocke (V)
Albin Arleskär (MP)
Mats Rydelius (M)
Tomas Tetzell (M)
Lovisa Hedin (KD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Carina Jonsson Tjänsteman
Lars Cha Tjänsteman
Olga Ekstam Tjänsteman
Fabian Lind Nämndsekreterare
Reza Etemad Personalföreträdare
Mats Johansson Tjänsteman

Justerare

Clara Lindblom, Henrik Virro

Datum för justering

2024-04-04

Paragraf

§9

Sekreterare

Fabian Lind

§ 9**Nya Husbyhallen, Bislet 1. Utredningsbeslut**

Gemensamt med idrottsförvaltningen

FSK 2024/49

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt nya Husbyhallen som underlag till ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 20 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

Reservation

Samtliga ledamöter för Moderaterna, Hansi Karppinen (L) och Frank Hojem (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

1) Ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M), Hansi Karppinen (L) och Frank Hojem (C) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att godkänna projektdirektivet med kompletteringar enligt nedan.
2. Att fastighetskontoret ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt nya Husbyhallen som underlag till ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 20 mnkr. Kommande förslag till inriktningsbeslut ska innehålla fler än ett alternativ vad gäller projektets omfattning och investeringsvolym.
3. Att fastighetskontoret ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för att initiera ett samarbete kring projekt Nya Husbyhallen med extern aktör.
4. Att därutöver anföra följande:

Husbyhallen uppfördes 1973 i samband med 1970-talets stora utbyggnad av stadsdelarna i norra Järva. I slutet av 1990-talet byggdes även ett badhus nordost om Husbyhallen och Husby ishall stod klart 2001. Idrottsfastigheterna bildar ett sammanhängande idrottskluster med is-, idrotts- och simhall. Detta ger möjlighet till helhetsgrepp om hela idrottsytan och samutnyttjande av bland annat teknik och parkering inom området.

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.

I sammanhanget är det viktigt att betona behovet av strikt ekonomisk disciplin. Vi uppmanar starkt till utvecklingen av grundliga alternativanalyser och förbättrade riskanalyser, både med avseende på projektets genomförande och de ekonomiska aspekterna. Det är avgörande att samtliga projekt håller sig inom fastställda budgetramar för att undvika onödiga belastningar på stadens ekonomi. Vi noterar att fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av projektet nya Husbyhallen inte kommer vara möjligt att finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar utan kräver att projektet finansieras inom den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar. Vi menar därför att kontoret parallellt med utredningen också behöver initiera en dialog med externa aktörer i syfte att utöka samarbetet vid nyproduktion och ombyggnad, exempelvis genom att pröva möjligheten att Nya Husbybadet kan byggas och drivas av en extern aktör.

Avslutningsvis anser vi att fastighetskontoret inom ramen för utredningen och kommande genomförandeskede ska föra en dialog med relevanta föreningar och förbund för att i ett tidigt skede ta del av deras specialkompetens och behov. Det är också viktigt att kontoret ombesörjer tillfälliga lösningar under tiden som byggnationen av både Husbyhallen och Husbybadet pågår, inte minst för att ungdomarna i Järvaområdet fortsatt ska kunna delta i värdefulla aktiviteter.

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD).

Ersättaryttrande

Lovisa Hedin (KD) instämmer i förslag från vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M), Hansi Karppinen (L) och Frank Hojem (C).

Handlingar i ärendet

- FSK 2024/49-1 (Signerad) Nya Husbyhallen, Bislet 1. Utredningsbeslut
- FSK 2024/49-2 Bilaga 1 Projektdirektiv

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia, Lindblom	2024-04-04
Henrik Olov, Virro	2024-04-04

Handläggare
Mathias Uhrner
Telefon: 08-508 27 005

Till
Fastighetsnämnden
2024-03-26

Mustafa Smajic
Telefon: 08-508 27 604

Idrottsnämnden
2024-03-26

Nya Husbyhallen, Bislet 1

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt nya Husbyhallen som underlag till ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 20 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 nya Husbyhallen som underlag till ett kommande inriktningsbeslut till en utredningsutgift upp till 20 mnkr.

Sammanfattning

Husbyhallen uppfördes 1973 i samband med 1970-talets stora utbyggnad av stadsdelarna i norra Järva. I slutet av 1990-talet byggdes även ett badhus nordost om Husbyhallen och Husby ishall stod klart 2001. Idrottsfastigheterna bildar ett sammanhängande idrottskluster med is-, idrotts- och simhall. Detta ger möjlighet till helhetsgrepp om hela idrottsytan och samutnyttjande av bland annat teknik och parkering inom området.

Husbyhallen uppfyller inte fullstora mått för en idrottshall och byggnaden har brister i utformningen som påverkar både personal och besökare. Under 2021 till 2023 utfördes omfattande statusbesiktningar för att kontrollera byggnadens skick. Baserat på dessa bedöms det att det finns ett investeringsbehov på cirka 68 mnkr under de kommande 30 åren.

I pågående utredning avseende det nya Husbybadets framtida placering undersöks det om det är möjligt att det nya badet placeras på annan plats inom det direkta närområdet. Ett alternativ är att byggnaden på fastigheten Bislet 1, nuvarande Husbyhallen, rivs i sin helhet och ersätts av det nya Husbybadet. När det nya Husbybadet har tagits i bruk kan idrottsanläggningen nya Husbyhallen byggas på fastigheten Nidaros 2, där nuvarande Husbybadet idag är placerat.

Nya Husbyhallen ska innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern idrottsanläggning och ha sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för området, i enlighet med kraftsamling Fokus Järva. Anläggningen ska vidare uppfylla fastighetskontorets tekniska anvisningar med långsiktigt hållbara lösningar som ska göra den kostnadseffektiv ur drift- och underhållssynpunkt.

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

Förutsättningen för nedanstående tidplan är att byggnation av det nya Husbybadet går att genomföra med byggstart 2026.

Preliminär tidplan för nya Husbyhallen:

Inriktningsbeslut	2025
Genomförandebeslut	2028
Byggstart	2028/29
Produktionstid	2 år

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

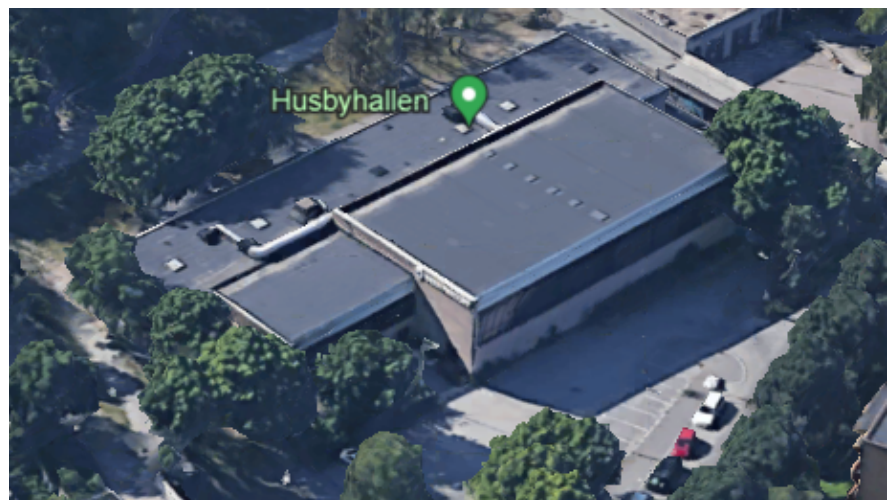
Nya Husbyhallen kommer leda till ökade möjligheter för föreningar, skola och allmänhet att bedriva verksamhet på den befintliga platsen. De nya idrottshallarna inom idrottsklustret är strategiskt lokaliserade med närhet till kollektivtrafik i Husby och Akalla.

Ärendet

Bakgrund

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

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 är nästan alltid fullbokad. Idrottsföreningar bokar hallen mellan klockan 16-22 på vardagar och mellan 09-21 under helger och är näst intill fullbokad även då.



Ortofoto Google earth.

Med hänsyn till behovet av idrottshallar och den betydande osäkerheten avseende genomförande av flera andra planerade idrottshallsprojekt inom stadsdelsområdet, ser idrottsförvaltningen behovet och möjligheten av att ersätta Husbyhallen med nya Husbyhallen innehållandes ändamålsenliga hallar.

Inom Järva stadsdelsområde finns idag ett behov av 5 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 på så sätt 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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

anläggningsbestånd som kan inrymma de idrotter som behöver större inomhusytor.

Kontoren har sedan tidigare ett uppdrag att ersätta befintliga Husbybadet, på fastigheten Nidaros 2, som är i dåligt skick, med en ny badanläggning.

Platser i närområdet har utretts för placering av nya Husbybadet, men inget bättre alternativ har hittats, varken ur ett ekonomiskt perspektiv eller ett verksamhetsperspektiv. Samlokalisering medför dessutom möjlighet till energieffektivisering.

Nuvarande status

Under 2021 till 2023 utfördes omfattande statusbesiktningar för att kontrollera byggnadens skick och de brister som föreligger. Baserat på dessa bedöms det att det finns ett investeringsbehov på cirka 68 mnkr under de kommande 30 åren.

Status för följande avsnitt beskrivs i bilaga 1, Projektdirektiv Nya Husbyhallen:

- Arbetsmiljö
- Tillgänglighet
- Ventilation
- Brandskydd
- Tak
- Bygg
- El
- VS
- Fasad och fönster
- Miljö
- Skyddsrum
- Utförda utredningar/rapporter

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 nya Husbyhallen. Detta då en möjlig framtida etableringsplats för det nya Husbybadet är fastigheten Bislet 1, där nuvarande Husbyhallen idag är belägen.

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

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 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 stadsdelsområdet, vilket bidrar till kraftsamligen Fokus 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 – ingen ytterligare mark tas i anspråk.



Idrottskluster Husby, Ortofoto dpMap.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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

- Att nya Husbyhallen kan utformas fritt efter verksamhetens behov, med möjlighet att skapa ytterligare funktioner som till exempel fullstora idrottshallar, dubbelbaskethall samt kampsportsfaciliteter.

- Att anläggningen blir en modern, ändamålsenlig, tillgänglig, lättskött och trygg idrottsanläggning.
- Att anläggningens attraktionsvärde ökar och bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse.
- Att anläggningen och dess installationer är anpassade efter dagens och framtidens besöksantal som förväntas öka.
- Att anläggningen blir energieffektivare med lägre drift- och underhållskostnader.

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 den befintliga.

Kontoren ser följande scenario för hur projekten ska kunna genomföras så att verksamheterna påverkas så lite som möjligt. En temporär idrottshall uppförs på den öppna multisportytan bredvid ishallen. Den befintliga idrottshallen rivs och på platsen uppförs det nya Husbybadet. Fördelen är då att befintligt bad fortsatt kan bedriva verksamhet. När nya Husbybadet är klart flyttar badhusverksamheten in och befintliga Husbybadet rivs för att ge plats för nya Husbyhallen. Denna hantering innebär dels att idrottsverksamheten kan fortsätta under hela byggprocessen och dels att nya idrottsmöjligheter tillförs området genom att tillskapa fler idrottshallar. Detta scenario är dock en del av en pågående utredning gällande placeringen av Husbybadet.

Hållbarhet och kvalitet

En ny energieffektiv idrottshall anses långsiktigt bättre än att renovera den befintliga, både sett till verksamheten, som erhåller fullstora idrottshallar, och ur ett förvaltningsperspektiv. De nya placeringarna möjliggör att eventuellt kunna sammanlänka ishall och nytt badhus och på så sätt dra nytta av energiförluster likväl som energiöverskott.

Projektet kommer att ha stort fokus på att minska driftkostnaderna för staden genom att bland annat:

- Investera i egen produktion av förnybar el genom exempelvis solenergi.
- Minska mängden köpt energi per kvadratmeter.
- Där så är möjligt tillskapa gröna tak (exempelvis sedum).

- Möjliggöra synergieffekter vid värmeåtervinning mellan befintlig ishall och/eller det nya Husbybadet.
- Utredda om byggmaterial, exempelvis tegel, kan återbrukas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 21 februari 2024.

Investeringsens mål och syfte

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

Målet med projektet nya Husbyhallen 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.

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

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål: *Besökare och medarbetare i stadens idrottsanläggningar känner sig trygga och välkomna* genom att aktivt arbeta med socialt värdeskapande och tillräckliga välutformade funktioner, enligt idrottsförvaltningens standard för idrottshallar.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Som ett resultat av projektet förväntas följande uppnås:

- Drift- och underhållskostnader effektiviseras.
- Anläggningens attraktionsvärde ökar och bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse.
- Anläggningens installationer är anpassade efter dagens och framtidens förväntade besöksantal.
- Nya Husbyhallen är en tillgänglig, lättskött och trygg anläggning som stockholmarna vill besöka.
- Minskad energiförbrukning vid drift.
- Begränsat koldioxidavtryck.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera och röra sig säkert. Inom projektet kommer det genomföras en barnkonsekvensanalys för att säkerställa barns bästa.

Jämställdhet och jämlikhet

Stockholms stad ska erbjuda likvärdiga möjligheter för alla att vara fysiskt aktiva oavsett ålder, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller socioekonomisk bakgrund.

Det är stora skillnader i andelen fysiskt aktiva mellan olika socioekonomiska grupper där de som har en lägre socioekonomisk bakgrund är klart mindre aktiva. Stockholms stad ska rikta särskilda insatser till att stimulera barn och ungdomar från lägre socioekonomiska grupper till att börja idrotta och motionera. Stockholms stads resurser inom idrott och motion, investeringsmedel såväl som medel till verksamheten, ska fördelas på ett sådant sätt att en jämn balans uppnås mellan flickors/kvinnors och pojkars/mäns idrottsutövande.

Alla som besöker anläggningen ska känna sig välkomna. Projektets genomförande bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	2025
Genomförandebeslut	2028
Byggstart	2028/29
Produktionstid	2 år

Förutsättningen för tidplanen är att byggnation av det nya Husbybadet går att genomföra med start 2026.

Ekonomi

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.

Fastighetskontoret bedömer att den totala utgiften för projektet uppgår till över 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslut därför godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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.

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

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

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.

Möjligheter

- Idrottsanläggningen med flera fullstora idrottshallar kan utformas fritt efter verksamhetens behov.
- Med ytterligare verksamhetsytor kan ett ökat idrottsutövande erbjudas i ett flertal idrotter.
- Möjlighet till synergieffekter vid värmeåtervinning inom befintliga och planerade idrottsanläggningar (badhus, ishall och idrottshallar).

Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma till fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden med underlag till inriktningsbeslut under 2025.

Förvaltningarnas analys

Nya Husbyhallen kommer leda till ökade möjligheter för föreningar, skola och allmänhet att bedriva idrottshallsverksamhet

på den befintliga platsen. Den nya idrottshallen inom idrottsklustret är strategiskt lokaliserad med närhet till kollektivtrafik i Husby och Akalla. Därtill bidrar idrottshallen med ett värdefullt tillskott av verksamhetsytor med hänsyn till det stora behovet av idrottshallar i stadsdelsområdet. En samlokalisering av fullstora idrottshallar medför fördelar såsom energieffektivisering, synergier inom fastighets- och verksamhetsdrift samt effektiv markanvändning.

Nya Husbyhallen och det nya Husbybadet kommer bidra till att idrottsklustret Husby blir ett tillskott för kraftsamling Fokus Järva. Projektets genomförande bidrar till en ökad tillgång till ett rikt idrotts- och föreningsliv genom att uppföra moderna och verksamhetsanpassade idrottsanläggningar inom stadsdelsområde Järva.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Digitala signaturer

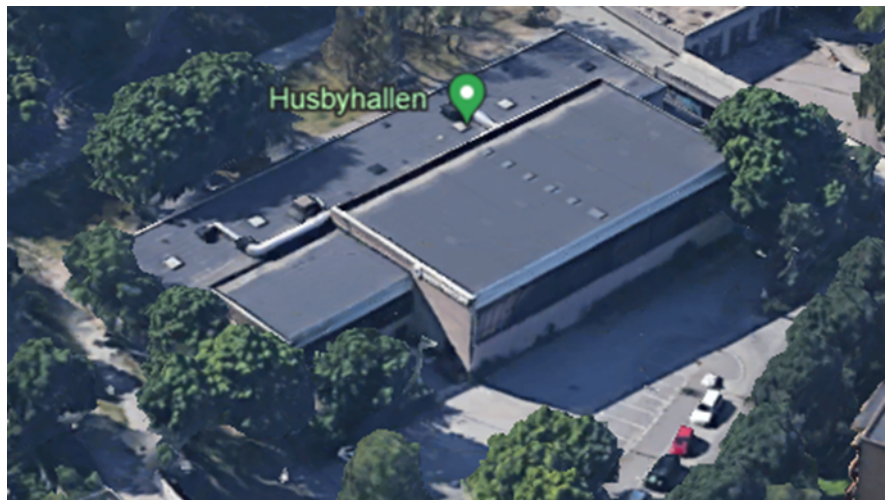
Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2024-03-14
Britta Marina,Högländ	2024-03-14

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

Tekniska installationer	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Arbetsmiljö	Ätgärder	Ätgärder	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott
Brandskydd	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
Bygg	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
El	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
Fasad och fönster	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
Hiss	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
Miljö	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
Skyddsrum	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
Tak	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
Tillgänglighet	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
Ventilation	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
VS	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder	Ätgärder
	Ätgärder	Ätgärder	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott	Risk för avbrott

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.

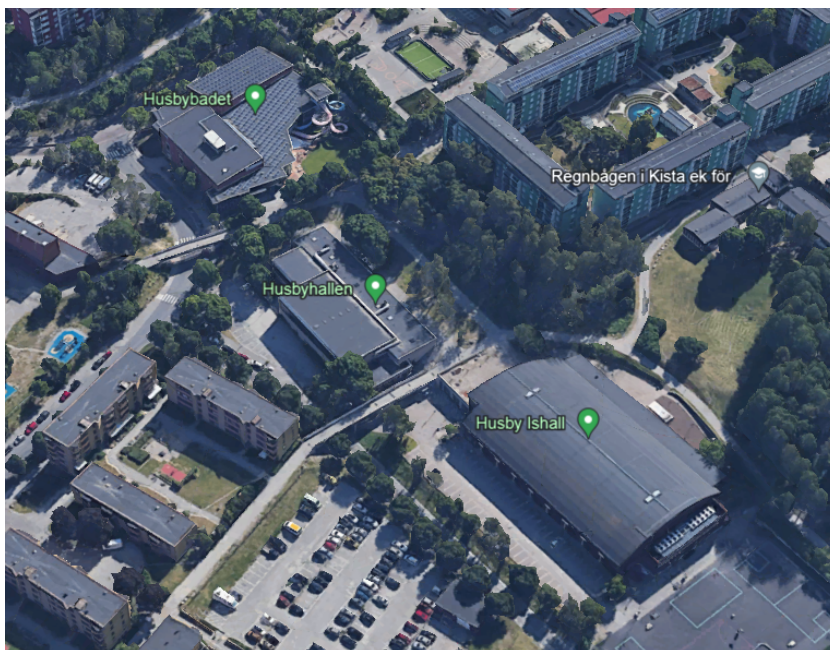
Utredningsarbetet för den nya Husbyhallen är beroende av var det nya Husbybadet ska placeras. Den nya Husbyhallen ska placeras i det direkta närområdet förslagsvis inom fastigheten Nidaros 2.

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:

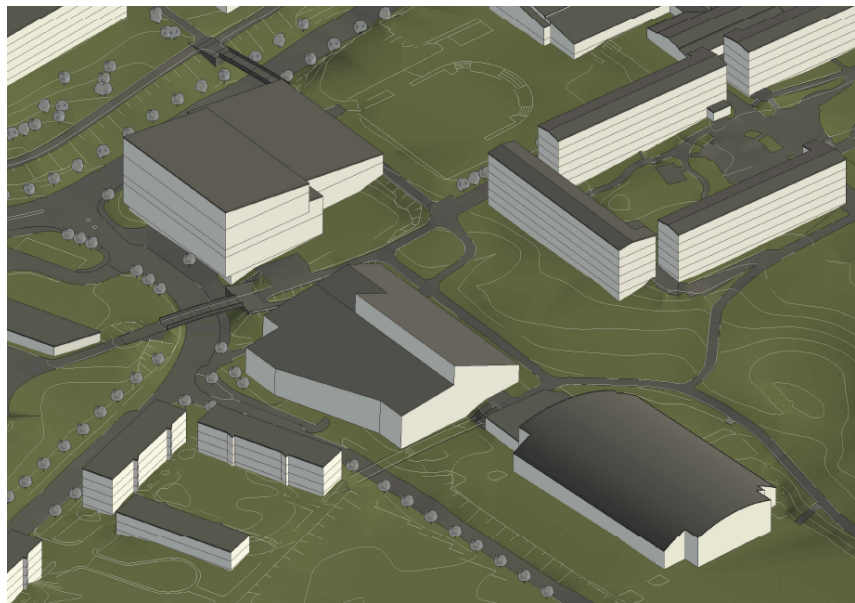
- Nya Husbyhallen kan utformas fritt efter verksamhetens behov, med möjlighet att skapa ytterligare funktioner som

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.

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 rivras 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.