

## **Projektdirektiv**

### **Ny idrottshall på Hjorthagens idrottsplats, Hjorthagshallen B (Hjorthagen 1:1, 1:5, 1:13)**

Författare:

Frank Vanberg  
Mathias Uhrner  
Sofie Larbom



*dpMap ortofoto*

## Innehållsförteckning

Projektbakgrund .....	3
Beskrivning av projektet .....	3
Geografiskt område .....	4
Mål & syfte.....	5
Förutsättningar för projektets genomförande .....	6
Utredningsorganisation .....	6
Styrgrupp ( <i>i initierar fas</i> ) .....	6
Tidplan fram till inriktningsbeslut.....	6
Ekonomi .....	6
Utredningsutgifter .....	6
Risk och möjligheter .....	8
Kommunikation.....	8
Rapportering.....	8
Samråd/samverkan .....	9

## Projektbakgrund

Inom stadsdelen Norra innerstaden finns ett behov av fem nya fullstora idrottshallar fram till år 2028. Med tanke på den omfattande nybyggnationen inom Norra Djurgårdsstaden är det lämpligt att lokalisera en av dessa hallar till Hjorthagens IP. Då det i dagsläget finns idrottsmark som inte är bebyggd ser förvaltningarna att det är lämpligt att använda del av denna till en ny idrottshall. Att lägga en ny idrottshall på idrottsplatsen ökar även möjligheterna till samordning med den befintliga Hjorthagshallen, vilket ger en effektiv verksamhetsdrift. Nya Hjorthagshallen B kan nyttjas både dagtid för skolor samt kvällar och helger för föreningslivet.

## Beskrivning av projektet

Utredningsarbetet syftar till att fortsätta detaljplanearbetet för att utreda om det är möjligt att uppföra en idrottshall på den utpekade platsen på Hjorthagens IP.



*Vy mot den nya idrottshallen. Illustration: Stadsbyggnadskontoret*

Förvaltningarna har tagit fram en behovsanalys som innehåller de funktioner och ytor som behövs för en ändamålsenlig idrottshall. Det planeras för en fullstor idrottshall, ett mindre motionsrum, omklädningsrum, servering, förråd samt personal- och teknikfunktioner. Utöver funktioner för idrottshallen föreslås anläggningen även inrymma förråd för utedriften samt att fyra omklädningsrum ska vara möjliga att nyttja för uteverksamheten under kvällar och helger.

Trafiksituationen behöver utredas för att säkerställa parkering för rörelsehindrade och att nödvändiga transporter kommer att kunna angöra anläggningen samt att behov av vändzon för tunga fordon behöver omhändertas vid entré från idrottsplatsen. Byggnaden

ligger i souterräng och projektet utreder möjligheten att aktivera taket med antingen spontanidrott eller vistelsezoner.

I samband med att idrottshallen uppförs kommer det inte längre vara möjligt med valborgsmässaöld på den nuvarande bouleytan.

## Geografiskt område



*Inringat område markera platsen för nya Hjorthagshallen B. Idag är platsen upplåten för bodetablering. Ortofoto*

Aktuell plats är en del av Hjorthagens idrottsplats. Berörda fastigheter är Hjorthagen 1:1, 1:5, 1:13, vilka ägs av Stockholms stad med exploateringskontoret som lagfaren ägare.

Planområdet är beläget mellan de äldre delarna av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Området är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, vars planeringsförutsättningar tagits fram i "Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden".

## Styrande förutsättningar

Det nya Hjorthagshallen B ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens och allmänhetens behov.

- Standard för idrottshall
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrev idrott
- Lag och myndighetskrav
- Stadens arkitekturpolicy
- Stadens riktlinjer (gällande stadsplan m.m.)
- Byggnadsförordningen

- Avfallsplan för Stockholm
- Miljöprogram 2030

## **Mål & syfte**

Målet med en ny idrottshall på Hjorthagens IP är att uppföra en idrottshall med fullstora mått och ändamålsenliga lokaler för att utövare och besökare till anläggningen. I och med byggnadens placering i terrängen skapas eventuellt en möjlighet att nyttja byggnadens tak till olika funktioner, till exempel en vistelseyta. Målet är även att skapa samordningsvinster i och med att omklädningsrummen och servering kan nyttjas av både inne- och uteidrottsverksamheter.

I enlighet med stadens program för idrott, motion och friluftsliv är syftet med projektet att skapa bättre förutsättningar för alla men med fokus på barn och unga, att engagera sig i föreningslivet och utöva inomhusidrotter som handboll, basket, innebandy, gymnastik, futsal etc.

*Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm anger att Alla stockholmare har goda möjligheter till motion, idrott och friluftsliv oavsett bakgrund och funktionsförmåga, vilket projektet bidrar till genom att tillskapa en tillgänglig idrottshall.*

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

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att tillskapa en ny idrottshall så ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv.

Genom att utveckla en idrottsanläggning med många funktioner i ett kollektivtrafikhöga läge och i direkt närhet till tätbebyggda

områden bidrar projektet också till idrottsnämndens verksamhetsmål *idrotts- och fritidsytor ger stockholmare utökade möjligheter till motion och rörelse i sin närmiljö*.

## **Förutsättningar för projektets genomförande**

Att detaljplanen antas.

Att de politiska besluten tas i kommande nämnder.

## **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 eventuellt från 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.

## **Styrgrupp (*i initierar fas*)**

Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av chefer från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

## **Tidplan fram till inriktningsbeslut**

Utredningsarbetet startades Q3 2024

Planerat inriktningsbeslut i nämnderna Q4 2026

## **Ekonomi**

### **Ekonomiska förutsättningar**

Hjorthagens IP har en självkostnadshyra på 3 647 557 kronor (2025). Idrottsförvaltningen är beställare, verksamhetsutövare och hyresgäst. Fastighetskontoret är fastighetsägare, byggherre och hyresvärd. Investeringskostnaden hanteras via huvudprinciper för internhyressättning av idrottsanläggningar. Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Bokfört värde för Hjorthagens IP (KST 121464) uppgår till 20,5 mnkr (dec 2024). Markupplåtelseavtalet mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret genererar en intäkt om 101 250 kr/år (2025). Parkeringsupplåtelsen mellan



fastighetskontoret och Stockholm Parkering genererar en intäkt om 48 000 kr/år (2025).

Fastighetskontoret bedömer att den totala utgiften för projektet uppgår till 50–300 mnkr.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullständiga 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, dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till programhandlingar, trafikutredningar, 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. En programhandling tar vid som utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

## Utredningsutgifter

Fastighetskontoret tog i september 2024 ett inledande utredningsbeslut på delegation på 0,3 mnkr för att påbörja ett förberedande utredningsarbete. Därefter togs ett kompletterande beslut i februari 2025 på 0,5 mnkr samt ett i oktober 2025 på 0,3 mnkr för att finansiera det tidiga, förberedande utredningsarbetet.

Föreslagen utredningsbudget är en tidig uppskattning baserad på erfarenheten från tidigare projekt samt en riskdel och utgör ekonomisk ram för kommande arbete fram till inriktningsbeslut. Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullständiga utredningar och undersökningar i projektets tidiga skede.

I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter för fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden. Inför inriktningsbeslutet kommer fastighetskontoret att identifiera och analysera ej aktiverbara kostnader i projektet, vilka behöver hanteras löpande under projektets genomförandetid och belastar resultaträkningen.

## Risk och möjligheter

### Risker

- Ett kommunikationsstråk planeras passera över och genom byggnaden, vilket kan innebära svåra gränsdragningar.
- Detaljplanprocessen påverkar tidplan och genomförande.
- Föreslagen plats för nya Hjorthagshallen B är i dagsläget upplåten för bodetablering för exploateringskontorets byggprojekt. Om det projektet försenas behöver behov av bodetablering hanteras.
- Byggarbetsplats i direkt anslutning till idrottsplats.

### Möjligheter

- Att tillskapa en ändamålsenlig fullstor idrottshall.
- Att möta dagens och den växande befolkningen i området med ytor för föreningsidrott.
- Möjlighet för skola att nyttja idrottshallen.
- Samordningsvinster i och med att faciliteter kan nyttjas av både inne- och uteidrotterna tack vare placeringen i direkt anslutning till idrottsplatsen.

## Kommunikation

Intressenter som förväntas påverkas av projektet:

- Idrottsförvaltningen
- Fastighetskontoret
- Stadsbyggnadskontoret
- Exploateringskontoret
- Föreningslivet
- Kringboende

## Rapportering

Detta projektdirektiv ska utgöra underlag för utredningsbeslut. Om detta projektdirektiv godkänns kommer projektet utredas vidare inför ett inriktningsbeslut.

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod och obligatorisk dokumentation lagras i SSIP och lokalt. Kommande projektplan kommer att beslutas i styrgrupp. Diarienummer för fastighetskontoret är Dnr FSK 2023/242 och för idrottsförvaltningen Dnr 5.1.1/2025/1616.



**Samråd/samverkan**

Samråd med stadsledningskontoret kommer ske i samband med inriktningsbeslut och genomförandebeslut.