

Handläggare
Lars Nordin
Telefon: 08-50826854**Till**
Fastighetsnämnden
2025-12-16Louice Persson
Telefon: 08-50827602Idrottsnämnden
2025-12-16

Ny idrottshall på Nytorps gärde, Hammarbyhöjdens idrottshall, del av Hammarbyhöjden 1:1

Reviderat utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Ny idrottshall på Nytorps gärde, Hammarbyhöjdens idrottshall*, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 14 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa av fastighetsnämnden framtagning av handlingar för projekt *Ny idrottshall på Nytorps gärde, Hammarbyhöjdens idrottshall*, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, till en sammanlagd beräknad utredningsutgift upp till 14 mnkr.

Sammanfattning

Ett utredningsbeslut för en ny idrottshall på Nytorps gärde fattades i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden 2019. Sedan dess har utredning pågått parallellt med framtagande av detaljplan för Nytorps gärde. Behovet av ett reviderat utredningsbeslut beror på att projektets tidplan har förskjutits till följd av detaljplaneprocessen, och i och med att projekt- och utbyggnadstiden blivit längre behöver budgeten för utredningen utökas. Revideringen av utredningsutgiften beror även på att den tilldelade tomten för idrottshallen är trång, vilket föranleder detaljerad projektering och utredningar i tidigt skede.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 14 mnkr, vilket innebär en ökning med 5 mnkr jämfört med tidigare utredningsbeslut på 9 mnkr.

Projektet omfattar en byggnad med fullstor idrottshall, motionsrum och tillhörande servicefunktioner såsom omklädningsrum, föreningscafé samt personal- och driftytor.

Byggstart bedöms till 2032 och investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms ligga mellan 50–300 mnkr.

Ärendet

Bakgrund

Ett utredningsbeslut för en ny idrottshall på Nytorps gärde fattades i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden 2019. Sedan dess har utredning pågått parallellt med framtagande av detaljplan för Nytorps gärde. I samband med att detaljplaneprocessen inleddes identifierades ett behov av en ny idrottshall i området, dels med hänsyn till den växande befolkningen, dels för att tillgodose skolans behov av en idrottshall. Behovet kvarstår och idrottshallen är en del av detaljplanläggningen för stadsutvecklingen som planeras på Nytorps gärde.

Behov av reviderat utredningsbeslut beror på att tidplanen för projektet förskjutits till följd av detaljplaneprocessen. I den preliminära tidplanen som presenterades vid utredningsbeslutet 2019 var tidigast möjliga byggstart planerat till kvartal 1 2024.

Nuläge

Byggnationen av idrottshallen utgör en del av den större stadsutvecklingen av Nytorps gärde och behöver föregås av att detaljplanen vinner laga kraft samt anpassas efter den etappindelning som gäller för området. Detaljplanen förväntas antas i stadsbyggnadsnämnden i januari 2026. Byggstart för idrottshallen bedöms till 2032. Byggnationen bedöms ta cirka två år. I och med att projekt- och utbyggnadstiden blivit längre än bedömd i föregående utredningsbeslut behöver budgeten för utredningen utökas. Revidering av utredningsutgiften beror även på att den tilldelade tomten för idrottshallen är trång, vilket föranleder detaljerad projektering och utredningar i tidigt skede. För närvarande finns oklarheter avseende förutsättningar för parkering för rörelsehindrade samt uppställning av fordon vid avfallshämtning. Detta behöver utredas vidare för att säkerställa att det kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden 2019-06-18.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Projektet omfattar en byggnad med fullstor idrottshall, motionsrum och tillhörande servicefunktioner såsom omklädningsrum, föreningscafé samt personal- och driftytor. Byggnaden planeras ha två våningar, där idrottshallen ligger på plan två och övriga funktioner på entréplan. Idrottshallen utformas för att nyttjas för olika inomhusidrotter samt för skolidrott. Hallen planeras ha cirka 150 läktarplatser. Motionsrummet utformas för att vara flexibelt och kunna användas för exempelvis kampsport eller dans. Idrottshallens primära målgrupp är grundskola samt idrottsföreningar.

Idrottshallen ingår i ett större stadsutvecklingsområde för Nytorps gärde. Byggnadens gestaltning har utretts inom ramen för detaljplanen och föreslås vara av tegel med inslag av fönster mot den nya gatan. Utvecklingen innebär bland annat att en ny gata skapas från vilken den nya idrottshallen angörs. Parkering för driftfordon skapas på kvartersmark. Angöring för avfallshämtning, parkering för rörelsehindrad samt hämta/lämna utreds. Parkering för besökare till idrottshallen samnyttjas med befintlig parkering vid Hammarbyskolan Södra. Ingen cykelparkering rymms inom kvartersmarken. Detta behöver därför samplaneras med intilliggande park.

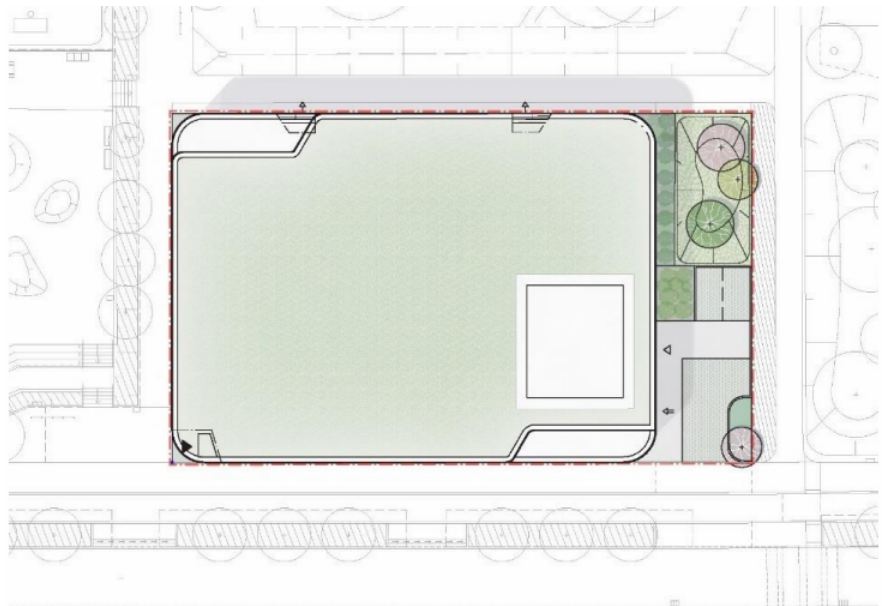
Idrottshallens huvudentré placeras i byggnadens sydvästra hörn som blir indraget, vilket skapar väderskydd. Ett entrétorg behöver samplaneras med intilliggande parkmark. På hallens östra sida är marknivån lägre och entrén är därför inte tillgänglig. Teknikrummet och miljöstationen nås via infarten på byggnadens östra sida. Öster om hallen skapas driftparkeringar samt lösningar för dagvattenhantering. Marken öster om byggnaden utreds som genomsläpplig för att hantera dagvatten.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Översiktsskiz från granskning av detaljplanen (2025) som visar olika funktioner inom detaljplaneområdet. Idrottshallen är kvarter B.



Situationsplan för granskning av detaljplanen (2025). Fylld svart pil i nedre vänstra hörnet visar hallens huvudentré. Röd linje illustrerar tomtgränsen.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram och en projektanpassad miljöplan ska tas fram. Solceller och grönt tak utreds i projektet.

Barnrättsperspektivet

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet ska omhändertas på

anläggningar så att barn känner sig välkomna, att de kan orientera sig på anläggningen och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet, närliggande skola och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas i projektet genom att det tillskapas en tillgänglig byggnad som kommer att inrymma verksamheter som riktar sig till alla barn. En integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) har utförts inom ramen för detaljplaneprocessen för att säkerställa barnrättsperspektivet.

Tillgänglighet

Anläggningen ska vara tillgänglig och följa Stockholms stads program för tillgänglighet. Tillgängligheten ska även innefatta entré, parkering och den närmsta utemiljön.

Jämställdhet och jämlikhet

Den planerade idrottshallen kommer att tillgodose både flickor och pojkar, kvinnor och män, i deras idrottsutövande. Fördelningen mellan flickor och pojkar nyttjande av idrottshallar är generellt 47 procent flickor och 53 procent pojkar. I idrottshallen planerad det för flexomklädningsrum för att möjliggöra enskilt ombyta och dusch.

Investeringens mål och syfte

Målet med en ny fullstor idrottshall samt motionsrum på Nytorps gärde är att skapa ändamålsenliga lokaler för att utövare och besökare till anläggningen.

Syftet med projektet är att skapa bättre förutsättningar för alla, men med fokus på barn och unga, att engagera sig i föreningsliv och utöva inomhusidrotter så som handboll, basket, innebandy samt skolidrott.

Projektet bidrar genom uppförandet 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, 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 får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

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

Genom att utveckla en idrottsanläggning i samband med övrig stadsutveckling samt i närhet av en befintlig skola bidrar projektet också till idrottsnämndens verksamhetsmål *idrotts- och fritidsytorna ger stockholmarna utökade möjligheter till motion och rörelse i sin närmiljö*.

Preliminär tidplan

Tidplanen är preliminär och utgår från stadsbyggnadskontorets tidplan för detaljplanprocessen samt byggnationsplaneringen som exploateringskontoret ansvarar för. Den preliminära tidplanen förutsätter att detaljplanen antas kvartal 1 2026 och en byggtid på cirka två år.

- Utredningsbeslut FN/IDN	dec 2025
- Inriktningsbeslut FN/IDN	2030
- Inriktningsbeslut KSEKTU	2030
- Genomförandebeslut FN/IDN	2031
- Genomförandebeslut KF	2031
- Produktion start	2032
- Projektet klart	2034

Ekonomi

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 14 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Det innebär en ökning med 5 mnkr jämfört med tidigare utredningsbeslut på 9 mnkr. Föreslagen utredningsbudget är en uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel och utgör ekonomisk ram för kommande arbete fram till inriktningsbeslut.

När föregående utredningsbeslut fattades i juni 2019 innehöll den preliminära tidplanen en uppskattning att inriktningsbeslut skulle fattas under kvartal 4 2020. Tidigare beslutad utredningsbudget skulle inrymma hela utredningsarbetet. Behovet av ett reviderat utredningsbeslut beror på att projektets tidplan har förskjutits till följd av detaljplanprocessen, och i och med att projekt- och utbyggnadstiden blivit längre behöver budgeten för utredningen utökas. Revideringen av utredningsutgiften beror även på att den tilldelade tomten för idrottshallen är trång, vilket föranleder detaljerad projektering och utredningar i tidigt skede.

I den aktuella bedömda totala investeringsutgiften om 14 mnkr ingår ett uppskattat förgävesprojekteringsbelopp om cirka 2,9 mnkr hänförliga till tidiga utredningsinsatser fram till januari 2023. I det fortsatta arbetet framkom att de arkitekthandlingar som tagits fram under förstudien behövde omarbetas för att bättre motsvara projektets krav. Den framtagna planlösningen omfattade exempelvis fler omklädningsrum än vad verksamheten bedömde som nödvändiga, samtidigt som vissa idrottsfunktioner saknades. Gestaltungsförslaget, som även innehöll en välvd takkonstruktion, indragen fasad och stora välvda fönster, bedömdes medföra betydande praktiska och ekonomiska konsekvenser i genomförandeskedet. Mot bakgrund av detta fattades beslut om att omarbeta förslaget i sin helhet inför fortsatt projektering.

Utredningsutgifterna för år 2025–2030 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämnden långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar. Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt. Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms ligga mellan 50–300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Risker och möjligheter

Risker

- Detaljplaneprocessen samt etappindelning påverkar tidplan och genomförande. Tidpunkten för när idrottshallen byggs har direkt påverkan på utbildningsförvaltningen, vars befintliga skolidrottssalar är i dåligt skick. Idrottsundervisningen är planerad att flyttas till den nya idrottshallen.
- Bedömd kostnad för idrottshallen är hög. Kalkylen behöver ses över inför inriktningsbeslut. Enligt nuvarande tidplan är byggstarten planerad till 2032.
- Liten tomt i förhållande till nödvändigt fotavtryck, vilket innebär osäkerhet kring driftsäkerheten av hallen samt kostsamma speciallösningar då det saknas markyta för att ta hand om dagvatten inom kvartersmark.
- Byggnationer i direkt anslutning till den ny idrottshallen och i närområdet i och med utvecklingen av Nytorps gärde.
- Oklarheter gällande trafiklösningar och angöring i anslutning till idrottshallen. Fastighetskontoret respektive idrottsförvaltningen har yttrat sig gällande detta under detaljplaneläggningen.

- Parkering för rörelsehindrad.
- Uppställning av avfallsfordon vid avfallshämtning.
- Placering av angöring för hämta/lämna.
- Ingen parkering för cykel inom kvartersmark, samplanering krävs.

Möjligheter

- Att tillskapa en ändamålsenlig fullstor idrottshall och motionsrum.
- Att möta dagens och den växande befolkningen i området med ytor för föreningsidrott.
- Möjlighet till skolidrott för befintliga Hammarbyhöjdens skola. Befintliga skolidrottssalar som SISAB förvaltar är i dåligt skick.

Förvaltningarnas analys

En ny idrottshall på Nytorps gärde kommer att skapa bra förutsättningar för alla, med fokus på barn och unga att engagera sig i föreningsliv och utöva inomhusidrotter som handboll, basket, innebandy samt skolidrott.

Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser återkomma till respektive nämnd med förslag till inriktningsbeslut under 2030.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>