

## Projektdirektiv

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

Författare:           Lars Nordin  
                              Mathias Uhrner  
                              Louice Persson



*Flygbild över planområdet, illustration bebyggelseförslag på Nytorps gård  
från väster (kvarter B, idrottshallen inringad). Källa: vaxer.stockholm*

## Innehållsförteckning

Projektbakgrund .....	3
Nuläge .....	3
Beskrivning av projektet .....	3
Geografiskt område .....	5
Styrande förutsättningar .....	5
Mål & syfte .....	6
Förutsättningar för projektets genomförande .....	7
Utredningsorganisation .....	7
Tidplan fram till inriktningsbeslut .....	7
Ekonomi .....	7
Ekonomiska förutsättningar .....	7
Utredningsutgifter .....	8
Risk och möjligheter .....	9
Risker .....	9
Möjligheter .....	9
Kommunikation .....	10
Rapportering .....	10
Samråd/samverkan .....	10

## Projektbakgrund

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 påbörjades identifierades ett behov av en ny idrottshall i området, dels med hänsyn till den växande befolkningen och dels för att tillgodose skolans behov av idrottshall. Behovet kvarstår och idrottshallen är en del av detaljplanläggningen för stadsutvecklingen som planeras på Nytorps gärde. Behov av ett 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 planerad till kvartal 1 2024.

## Nuläge

Byggnation av idrottshallen är en del av den större stadsutvecklingen av Nytorps gärde och byggnation 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 och byggnationen bedöms ta cirka två år. I och med att projekt- och utbyggnadstiden blivit längre än den som bedömdes i föregående utredningsbeslut behöver budgeten för utredningen utökas. Revidering av utredningsutgiften beror även på 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.

## Beskrivning av projektet

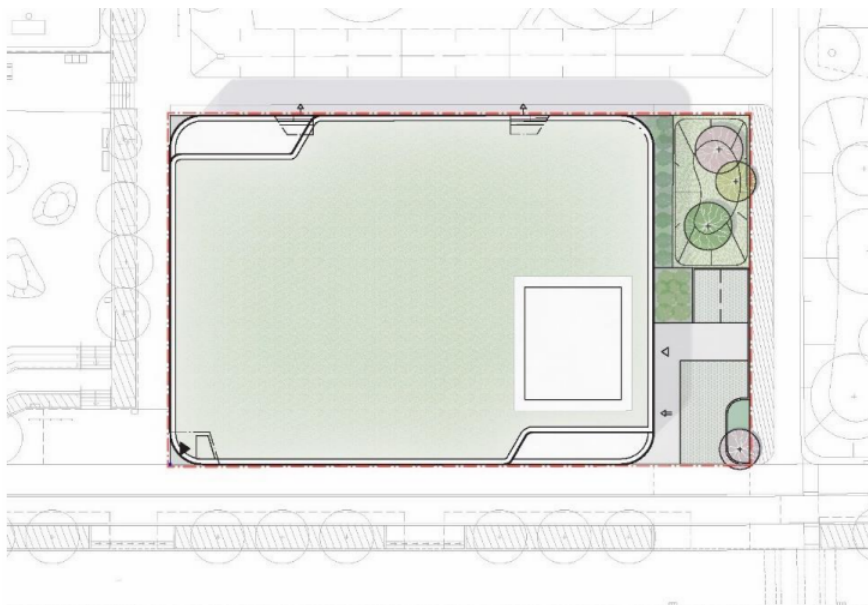
Projektet innehåller en byggnad med fullstor idrottshall, motionsrum och tillhörande servicefunktioner såsom omklädningsrum, föreningscafé samt personal- och drifttytor. Byggnaden planeras ha två våningar där idrottshallen ligger på plan två och övriga funktioner på entréplan. Idrottshallen utformas 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 gårde. 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 avfalls-hämtning, parkering för rörelsehindrad samt hämta/lämna utreds. Parkering för besökare till idrottshallen samnyttjas med befintlig parkering vid Hammarbyskolan södra. Ingen cykelparkering ryms inom kvartersmarken. Detta behöver därför samplaneras med intilliggande park.

Idrottshallens huvudentré placeras i byggnadens sydvästra hörn som blir indraget, vilket skapar väderskydd. Entrétorg behöver samplaneras med intilliggande parkmark. På hallen 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.



*Översiktsbild 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.*

## Geografiskt område



*Kvarter B idrottshallen markerad yta (ej skalenlig), dpMap ortofoto.*

Aktuell plats är en del av Nytorps gärde. Berörd fastighet är Hammarbyhöjden 1:1, ägd av Stockholms stad med exploateringskontoret som lagfaren ägare. Området ligger mellan Hammarbyhöjden, Björkhagen, Kärrtorp och Gamla Enskede. Området är en del av detaljplanläggningen för stadsutvecklingen som planeras på Nytorps gärde. Blåsut tunnelbanestation ligger cirka 700 meter västerut från idrottshallen.

## Styrande förutsättningar

Nya Hammarbyhöjdens idrottshall 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 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 fritidsytor ger stockholmarna 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.

## Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbetet startades	2019
Planerat inriktningsbeslut i nämnd	2030

## Ekonomi

### Ekonomiska förutsättningar

Fastighetskontoret har inget bokfört värde. Idrottsförvaltningen är beställare, verksamhetsutövare och hyresgäst. Fastighetskontoret är fastighetsägare, byggherre och hyresvärd. Investeringskostnaden hanteras via huvudprinciper för internhyressättning av idrottsanläggningar. Hyressättningen utgår ifrån självkostnads-hyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst.

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

Fastighetsnämnden tog i juni 2019 ett utredningsbeslut på 9 mnkr. Utgifter för utredningsarbete beräknas nu uppgå till 14 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Det innebär en ökning med 5 mnkr jämfört med tidigare beslut. Föreslagen utredningsbudget är en uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel och utgör ekonomisk ram för kommande arbete fram till inriktningsbeslut.

Det föregående utredningsbeslutet innehöll en preliminär tidplan där ett inriktningsbeslut angavs kunna fattas under kvartal 4 år 2020. Tidigare beslutad utredningsbudget skulle inrymma hela utredningsarbetet. Det tidsutsträckta utredningsarbetet har medfört en ökad utredningsutgift. Den ökade utredningsutgiften beror bland annat på att projekt- och utbyggnadstiden blivit längre än den som bedömdes i föregående utredningsbeslut. Revidering av utredningsutgiften beror även på 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. Beloppet avser vissa kostnader i projektet fram till januari 2023, kopplade till första delen av utredningsfasen, förstudien. 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 fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar. Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt.

I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drift-effekter 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**

- 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.
  - o Parkering för rörelsehindrad.
  - o Uppställning av avfallsfordon vid avfallshämtning.
  - o Placering av angöring för hämta/lämna.
  - o 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 för skolidrott för befintliga Hammarbyhöjdens skola. Befintliga skolidrottssalar som SISAB förvaltar är i dåligt skick.

## **Kommunikation**

Intressenter som förväntas påverkas av projektet:

- Idrottsförvaltningen
- Fastighetskontoret
- Stadsbyggnadskontoret
- Exploateringskontoret
- Utbildningsförvaltningen
- SISAB
- 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 2020/739 och för idrottsförvaltningen Dnr 5.1.1/2025/1987

## **Samråd/samverkan**

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