

Protokoll 9/2024

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 26 november 2024 kl. 16:30-16:45, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Henrik Virro (M) Vice ordförande
Anders Österberg (S)
Alma Carlsson (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)
Vanja Knocke (V) ersätter Clara Lindblom (V)
Hansi Karppinen (L) ersätter Said Abdu (L)

Ersättare

Jimmy Gigg Lundin (S)
Hector Lopez Rivera (S)
Albin Arleskär (MP)
Mats Rydelius (M)
Tomas Tetzell (M)
Vendela Magnell (M)
Lovisa Hedin (KD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Olga Ekstam Avdelningschef
Carina Jonsson Avdelningschef
Camilla Silfverling Avdelningschef
Fabian Lind Nämndsekreterare
Sherif Zakhour Borgarrådssekreterare
Reza Etemad Personalföreträdare

Justerare

Henrik Virro, Anders Österberg

Datum för justering

2024-12-05

Paragraf

§13

Sekreterare

Fabian Lind

§ 13**Ny idrottshall Akallahallen, del av Mariehamn 3.
Inriktningsbeslut**

FSK 2022/702

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Ny idrottshall Akallahallen som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en projektutgift som redovisas i tjänsteutlåtandets bilaga 1.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Vice ordföranden Henrik Virro (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Handlingar i ärendet

- FSK 2022/702-5 (Signerad) Ny idrottshall Akallahallen, del av Mariehamn 3. Inriktningsbeslut
- FSK 2022/702-6 Bilaga 1 Ekonomisk redovisning

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Henrik Mikael, Österberg	2024-12-05
Henrik Olov, Virro	2024-12-05



Handläggare
Lars Nordin:
Telefon: 08-50827004

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Handläggare
Mustafa Smajic:
Telefon: 08-50827604

Idrottsnämnden
2024-11-26

Ny idrottshall Akallahallen, del av Mariehamn 3

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet *Ny idrottshall Akallahallen* som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Ny idrottshall Akallahallen*

Sammanfattning

Inom Järva stadsdelsområde finns ett totalt tillkommande behov om 5,5 idrottshallar fram till 2045 baserat på stadens senaste utvecklings- och befolkningsprognoser, 2024. Aktuell planering täcker inte helt de långsiktiga behoven inom stadsdelen, vilket gör genomförandet av planerade projekt avgörande om målen ska kunna nås. Akallahallen blir ett viktigt tillskott till stadens uppsatta mål när det kommer till möjligheten till idrottande, rörelse och hälsa.

Intill den planerade idrottshallen pågår ett projekt för utveckling av Stenhagens BP. Hallen har en yta på 2 825 kvm BTA och byggs i ett plan. Hallen har ett motionsrum och sex omklädningsrum varav två av omklädningsrummen har access utifrån för att serva Stenhagens BP. Hallen har även en kafédel för föreningslivet.

Den aktuella platsen har en byggrätt som kan inrymma en idrottshall. Genom att nyttja en befintlig byggrätt effektiviseras genomförandet i tid och kostnader för staden.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Baserat på stadens senaste utvecklings- och befolkningsprognoser 2024 finns inom Järva stadsdelsområde ett totalt tillkommande behov om 5,5 idrottshallar fram till 2045. Akallahallen blir ett viktigt tillskott till stadens uppsatta mål när det kommer till möjligheten till idrottande, rörelse och hälsa.

Platsen för idrottshallen kantas i söder av Mariehamnsgatan och i väster av Hanstavägen (Akallalänken). Öster om platsen finns en grundskola och i norr en bollplan. Inom den aktuella ytan finns idag vegetation.

Fastigheten Mariehamn 3:1 innehas idag av SISAB med tomträtt. SISAB är positiva till att ytan upplåts till fastighetsnämnden och att en idrottshall uppförs på platsen.

Idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och exploateringskontoret fick under år 2022 i budgetuppdrag att peka ut fyra platser för enklare hallar i staden, det vill säga konceptidrottshallar enligt standard för idrottshallar. En av de platser som förvaltningarna pekat ut är längs Mariehamnsgatan i Akalla. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden har i budget för 2023 fått i uppdrag att inom ramen för idrottsmiljarden tillsammans med andra berörda nämnder starta arbetet för att uppföra en ny idrottshall i Järva/Kista.

Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv.



Figur 1: Mariehamngatan, pilen visar tänkt placering av idrottshallen (ortofoto, google map).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2024-10-21.

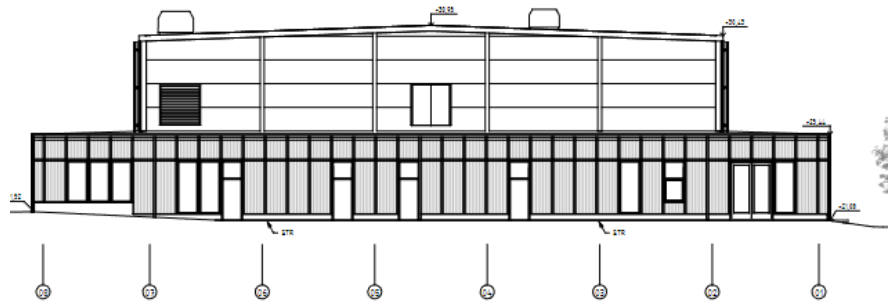
Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i maj 2023 (dnr 2022/702 respektive dnr 5.1.1/2022/2984).

Beskrivning av projektet

Intill den planerade idrottshallen pågår ett projekt för utveckling av Stenhagens BP som går upp som ett eget ärende för inriktningsbeslut i novembernämnden. Detta projekt planeras också ha tillträdesdatum Q1 2027.

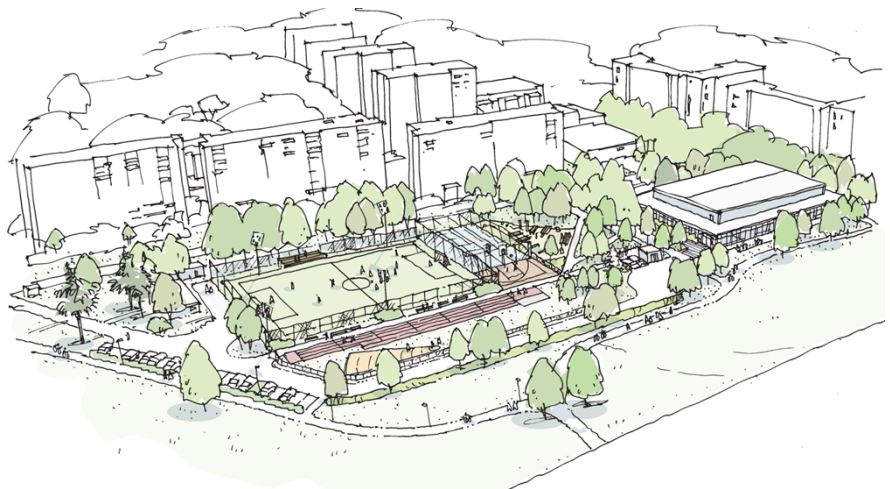
Hallen har en yta på 2 825 kvm BTA och byggs i ett plan. Hallen har ett motionsrum och sex omklädningsrum varav två av omklädningsrummen har access utifrån för att serva Stenhagens BP. Hallen har även en kafédel för föreningslivet med en serveringslucka för att även kunna nyttjas av verksamhet på bollplanen.



Figur 2: Akallahallen, Fasad mot norr.

Sedan utredningsbeslutet

Sedan utredningsbeslutet har en förstudie samt en programhandling tagits fram. Parallellt med detta projekt pågår även en utredning avseende upprustning av Stenhagens bollplan och dessa båda projekt samverkar för att skapa en hållbar trafiklösning inom området till båda idrottsanläggningarna.



Figur 3: Visualisering av Akallahallen och Stenhagens BP.

Angöring till Akallahallen löses via projektet Stenhagens BP och ligger således inte med i detta projekt. Även parkeringsplatser för Akallahallen tillgodoses i projektet Stenhagens BP.



Figur 4: Situationsplan som illustrerar hur de två projekten Akallahallen och Stenhagens BP är beroende av varandra. Åtgärder inom de ljusgröna områdena ingår i Akallahallens budget.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram samt ha en projektanpassad miljöplan. Projektet kommer ha ett fokus på att skapa energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder som kommer minska driftkostnaderna för staden. Projektet utreder möjligheter för solcellspaneler och planerar för att solceller placeras på del av den högre byggnadens takyta och ett grönt tak anläggs på den lägre byggnadens taktytor. Utredning pågår om hallen ska byggas med trä eller stålstomme. Projektet strävar efter att bygganden ska uppnå Miljöbyggnad silver.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas genom att tillskapa en tillgänglig anläggning. Anläggningen

kommer vara bokningsbar enligt stadens fördelningsprinciper. En barnkonsekvensanalys har tagits fram i projektet.

Tillgänglighet

Ytor som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* för ökad tillgänglighet.

Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Genom att tillskapa en anläggning med flexibla och tillgängliga verksamhets- ytor motverkas diskriminering och en friare användning för olika grupper i samhället möjliggörs.

Jämställdhet och jämlikhet

Fördelningen mellan flickor och pojkar i nyttjandet av idrottshallar ligger generellt på cirka 47 procent för flickor respektive 53 procent för pojkar.

Inomhusidrotter som till exempel handboll och basket uppfyller båda målen för att anses vara jämställda idrotter.

Konst

Stockholm konst kommer att involveras i projektet i enlighet med enprocentsregeln.

Investeringsmål och syfte

Målet med projektet är att skapa en ny idrottshall som uppfyller idrottshallsstandard, gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Syftet är att tillskapa en idrottshall för inomhusidrotter såsom handboll, basket, innebandy och gymnastik.

Projektet bidrar med att nå de mål som beskrivs i *Stockholms stads strategi för idrottsanläggningar 2022-2026*.

En ny anläggning medför utökade möjligheter för föreningsliv och idrottsutövare på breddnivå.

Projektet kommer att ha ett fokus på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

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 stockholmarna 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.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	november 2024
Genomförandebeslut	Q2 2025
Produktionsstart	Q3 2025
Tillträde verksamhet	Q1 2027
Projekt klart	Q3 2027

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd presenteras all information.

Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som låg till medel. En kritisk faktor för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut utgörs av att en idrottshall kan uppföras utan förändring av gällande detaljplan.

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Oförutsedda markförhållanden	Medel	Risk för sanering av mark och/eller oförutsedda markåtgärder
Tidplan	Medel	Risk för överklaganden och förseningar av bygglovsprocess.
Projekt Stenhagens BP blir ej beslutad/genomförd	Medel	Om projektet ej erhåller genomförandebeslut blir det problem med angöring och parkering för Akallahallen
Kraftledning	Medel	Byggnation intill kraftledningar kan påverka projektet

För det fall att Stenhagens BP ej blir godkänd kommer angöring att behöva lösas inom Akallahallens fastighet vilket i så fall innebär ökade utgifter.

För den ombildade fastigheten bedöms ingen ersättning utgå.

Möjligheter

- Att tillskapa ändamålsenlig fullstor idrottshall och motionsrum i den norra delen av Akalla.
- Att möta den växande befolkningen i området med ytor för föreningsidrott.
- Utredda möjlighet att bygga inom befintlig byggrätt.

Förvaltningarnas analys

Uppförande av en ny idrottshall och motionsrum är ett positivt tillskott i stadsdelsområdet och i enlighet med stadens behov av idrottshallar. Genom att nyttja en befintlig byggrätt effektiviseras genomförandet i tid och kostnader för staden. Genom byggnationen tillkommer en modern och tillgänglig anläggning som bidrar till att uppnå stadens mål och att tillhandahålla idrottsanläggningar till stadens medborgare.

Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser återkomma till respektive nämnd med förslag till genomförandebeslut under Q2 2025.

Slut**Bilagor**

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Britta Marina,Högländ	2024-11-13
Anders Göran,Kindberg	2024-11-13