



Protokoll 4/2025

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 27 maj 2025 kl. 16:30-16:40, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Alma Carlsson (S)
Gustav Österman (S)
Martin Hansson (MP)
Theréz Randquist (M)
Sergej Salnikov (SD)
Hansi Karppinen (L)
Elinor Odeberg (S) ersätter Anders Österberg (S)
Jimmy Gigg Lundin (S) ersätter Ingela Edlund (S)
Ulf Walther (S) ersätter David Persson (S)
Mats Rydelius (M) ersätter Henrik Virro (M)
Tomas Tetzell (M) ersätter Therese Lindström (M)
Lovisa Hedin (KD) ersätter Frank Hojem (C)

Ersättare

Albin Arleskär (MP)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Carina Jonsson Avdelningschef
Lars Cha Avdelningschef
Olga Ekstam Avdelningschef
Camilla Silfverling Avdelningschef
Fabian Lind Nämndsekreterare
Sherif Zakhour Borgarrådssekreterare
Reza Etemad Personalföreträdare
Evelina Holmgren - Chefssekreterare

Justerare

Clara Lindblom, Theréz Randquist

Datum för justering

2025-06-04

Paragraf

§15

Sekreterare

Fabian Lind

§ 15**Gubbängshallen, utveckling och utökning, Borrsvängen
12. Utredningsbeslut**

FSK 2024/724

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Gubbängshallen – utveckling och utökning, Borrsvängen 12 som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 15 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomioch trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Ordföranden Clara Lindblom (V), Alma Carlsson m.fl. (S) och Martin Hansson (MP) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Det är mycket positivt att arbetet med att utveckla Gubbängshallen nu inleds. Projektet skapar möjligheter för en större idrottsanläggning med fler idrottsytor och svarar upp mot det växande behovet av idrottshallar i Farsta. Särskilt glädjande är att goalball, en idrott för synskadade, även i framtiden kommer kunna rymmas i anläggningen.

Gubbängshallen är en av Stockholms tidigaste idrottshallar och uppfördes under 1950-talet med ett tidstypiskt arkitektoniskt uttryck. Byggnaden är grönklassad av Stadsmuseet, vilket markerar dess kulturhistoriska värde som

ett välbevarat exempel på svensk idrottshallarkitektur från mitten av 1900-talet. Trots att hallens planmått inte lever upp till dagens krav nyttjas den fortfarande i stor omfattning av såväl föreningslivet som skolor. Samtidigt har byggnaden ett stort behov av renovering och vissa delar har helt nått sin tekniska livslängd. Exempelvis har tegelfasaden utsatts för långvarig fuktpåverkan och fuktskador har noterats i flera rum. Utan omfattande åtgärder riskerar anläggningen att behöva stängas inom fem år.

Mot denna bakgrund ska förvaltningarna utreda två huvudalternativ: att riva befintlig byggnad och uppföra en ny anläggning, eller att bevara nuvarande byggnad och komplettera med en tillbyggnad. Målet är att identifiera vilket alternativ som bäst tillgodoser verksamhetens behov och är genomförbart.

Utredningen ska belysa en rad faktorer såsom kulturmiljö, påverkan på omgivningen, markanvändning och skyfallshantering, samt klimatpåverkan, hållbarhet och teknisk genomförbarhet. Den ska även omfatta en analys av investeringskostnader och långsiktig driftsekonomi, inklusive risker med respektive alternativ. Effekterna för klimat och miljö ska analyseras ur ett livscykelperspektiv, och påverkan på energiåtgång och kemikalieanvändning ska beaktas.

Vidare är det viktigt att utredningen tar hänsyn till tidsaspekter och hur tillgängligheten till idrott för stockholmarna påverkas under byggtiden. Utredningen ska också väga in hur väl respektive alternativ svarar upp mot behoven hos allmänheten, idrottsrörelsen och skola, med fokus på hur anläggningen kan stödja en bred och tillgänglig verksamhet.

Utredningen ska genomföras med hänsyn till stadens relevanta styrdokument, inklusive arkitekturpolicy, byggnadsförordning och miljöprogram.

Lovisa Hedin (KD) med stöd av Theréz Randquist m.fl. (M) och Hansi Karppinen (L) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Gubbängshallen är en viktig och stor del av Stockholms gestaltning. Att fastighetskontoret nu får i uppdrag att utöka möjligheterna att nyttja Gubbängshallen är positivt. Vi kristdemokrater menar att tillbyggnation alltid ska ske med arkitektonisk harmoni gentemot originalbyggnaden.

Vi ser förslaget till utveckling och utökning som positivt och att det bidrar till att beta av den brist på idrottshallar som

finns i Stockholm. Däremot behöver fastighetskontoret göra en gedigen projekteringsplan med tydliga krav på att följa budget. Historiskt har allt för många projekt haft en tendens att överskrida avsatta budgetmedel och med respekt för skattecronan behöver staden säkerställa att kostnaderna inte skenar.

Handlingar i ärendet

- FSK 2024/724-1 (Signerad) Gubbängshallen - utveckling och utökning, Borrsvägen 12. Utredningsbeslut
- FSK 2024/724-2 Bilaga 1 Projektdirektiv

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2025-06-04
Theréz Adelsdotter Sameran,Randquist	2025-06-04

Handläggare:
Niclas Thurnell
Telefon: 08-508 26 802**Till:**
Fastighetsnämnden
2025-05-27Louice Persson
Telefon: 08-508 27 602Idrottsnämnden
2025-05-27

Gubbängshallen - Utveckling och utökning, Borrvängen 12

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Gubbängshallen – utveckling och utökning, Borrvängen 12* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 15 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa av fastighetsnämnden framtagning av handlingar för projekt *Gubbängshallen – utveckling och utökning, Borrvängen 12* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 15 mnkr.

Sammanfattning

Gubbängshallen i Farsta stadsdelsområde var en av de första idrotts-hallarna som byggdes i Stockholm på 1950-talet. Byggnaden har nått sin tekniska livslängd och har ett stort renoveringsbehov. Därtill finns behovet av idrottsytor på platsen fortsatt.

Utredningen ska visa hur en utveckling och utökning av Gubbängshallen kan åstadkommas för att skapa en ändamålsenlig och modern anläggning. Utredningen ska inkludera två olika alternativ: komplettering av befintlig anläggning samt ersättning i sin helhet.

Det efterfrågade innehållet är två fullstora idrottshallar och fyra motionsrum samt ändamålsenliga lokaler för aktiva, besökare och personal.

En utveckling och utökning av Gubbängshallen bedöms kunna ersätta befintliga Gubbängshallen och Gubbängens bad- och gymnastikhall.

Förvaltningarna avser att återkomma med förslag till inriktningsbeslut under kvartal 4 2026.

Ärendet

Bakgrund

Projektet har utgått från följande skrivning i kommunfullmäktiges budget för 2023: *Framtida användning samt möjlighet till utveckling av befintliga hallar i Gubbängen ska undersökas i samband med att behovet av detta väntas uppstå.*

Gubbängshallen var en av de första idrottshallarna som byggdes i Stockholm på 1950-talet. Hallen har ett mycket karaktäristiskt utseende och är grönklassad i Stadsmuseets klassificering.



Tecknad vy av Gubbängens kommande idrottshall sedd från Lingvägen, framställd av Zimdahls arkitektkontor cirka 1956

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Halldelen utgör ett i huvudsak välbevarat exempel på de svenska idrottshallarnas arkitektur från 1930- till 1950-talet, och visar hur framväxten av inomhussporter påverkade byggandet. Trots att

idrottsytornas mått inte följer dagens krav på en idrottshall är byggnaden flitigt använd av både föreningar och skola.

Byggnaden har stort renoverings- och åtgärdsbehov och delar av den har nått sin tekniska livslängd. Åtgärder i form av ombyggnad och upprustning behövs för att bättre kunna nyttja byggnaden samt för att möta verksamhetens krav på idrottsytor.



Gubbängshallen markerad med röd cirkel.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-03-28. Utredningsbeslut med en uppskattad investeringsutgift över 300 mnkr ska godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär utredning av hur Gubbängshallen kan utvecklas och utökas för att innehålla två fullstora idrottshallar, fyra motionsrum samt tillhörande funktioner som omklädningsrum, personallokaler och föreningsytor. Idrottsanläggningen ska fungera väl både för föreningsidrott och skolidrott. Goalball, en idrott för synskadade, spelas i Gubbängshallen och ska även i framtiden kunna spelas i anläggningen.

Målet är att en utveckling och utökning av Gubbängshallen ska inrymma verksamhet som finns i befintliga Gubbängshallen och i Gubbängens bad- och gymnastikhall. Båda anläggningarna är i tekniskt dåligt skick och projektet har möjlighet att skapa en hållbar och långsiktig tillgång till en modern och drifteffektiv idrottsanläggning. Om målet uppnås kan Gubbängens bad- och gymnastikhall på sikt avvecklas.

Behovet av verksamhetsytor som projektet ska utreda är två fullstora idrottshallar varav en med publikkapacitet på 500 personer, fyra motionsrum på 100–200 kvm, bokningsbart kafé, teorirum, föreningslokaler, lokaler för personal, teknik, drift, omklädning och uppehållsytor. Utöver byggnaden krävs ytor utomhus för entré, angöring, cykelparkering med mera.

Två alternativ behöver utredas för att klargöra vilket av dessa som kan skapa ändamålsenliga verksamhetslokaler och är genomförbart. Alternativen som ska utredas är:

- Riva den befintliga byggnaden och tillskapa en helt ny anläggning med två fullstora hallar samt motionsrum.
- Behålla den befintliga byggnaden i sin helhet och komplettera med tillbyggnad för att komplettera med en fullstor hall.

Utredningen ska beröra aspekter såsom kulturmiljö, påverkan på omgivningen, behov av markyta och skyfallshantering. Dessutom berörs klimatpåverkan, hållbarhet och genomförbarhet samt eventuellt behov av ny detaljplan. Under utredningsskedet genomförs en förstudie där två olika alternativ prövas avseende bland annat utformning, disposition och funktion. Därefter väljs det alternativ som uppfyller målsättningarna bäst och bedöms vara mest genomförbart.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram och en projektanpassad miljöplan ska tas fram. Solcellsanläggningar och gröna tak ska utredas.

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 för idrottsföreningar och skolor. Projektet ska innehålla en integrerad barnkonsekvensanalys.

Tillgänglighet

Ytor tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning och fastighetskontorets tekniska anvisningar. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare.

Goalball, en idrott för synskadade, utövas i Gubbängshallen idag och ska även vara möjligt att utöva i en utvecklad anläggning. Det innebär att anläggningen tillgänglighetsanpassas särskilt för synskadade med bland annat ledstråk och taktila skyltar.

Jämställdhet och jämlikhet

De planerade idrottshallarna kommer att tillgodose både flickor och pojkar, liksom kvinnor och män, i deras idrottsutövande. Fördelningen mellan flickor och pojkar i nyttjandet av idrottshallar är generellt 47 % flickor och 53 % pojkar.

Investeringsens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en idrottsanläggning med flera idrottsytor som är långsiktigt hållbar samt uppfyller myndighets- och lagkrav. Byggnaden verksamhetsanpassas genom standard för idrottshallar och tekniska anvisningar från respektive förvaltning.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att till skapa en ny idrottshall som ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv och föreningsverksamhet samt en idrottshall med publikkapacitet som skapar förutsättningar för match och tävling.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom att tillföra idrottsfunktioner i ett väl utbyggt område med närhet till kollektivtrafik och pendelstråk för cykel. Projektet bidrar även genom att till skapa en tillgänglighetsanpassad idrottsanläggning där goalball fortsatt ska kunna utövas.

Projektet bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *fler stockholmare inspireras till att vara fysiskt aktiva* genom att den idrottshall som tillskapas har förutsättningar för många inomhusidrotter. Därtill ska projektet studera hur utomhusmiljön kring hallen kan skapa spontan rörelse och motivation.

Genom att tillskapa en idrottsanläggning med många funktioner i ett kollektivtrafiknära läge och i direkt närhet till tätbebyggda områden bidrar projektet också till idrottsnämndens verksamhetsmål *stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*.

Preliminär tidplan

- | | |
|------------------------------|----------|
| • Utredningsbeslut nämnder | maj 2025 |
| • Inriktningsbeslut nämnder | Q4 2026 |
| • Inriktningsbeslut KF | Q1 2027 |
| • Genomförandebeslut nämnder | 2027 |
| • Genomförandebeslut KF | 2027 |
| • Produktionsstart | 2028 |
| • Projekt klart | 2031 |

Ekonomi

Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 15 mnkr.

Utredningsutgifterna för år 2025–2027 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar. Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kan komma att uppgå till över 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslut därför godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Projektet ska utreda möjlig omfattning på utökning och i vilken form en utveckling kan ske. 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 fullständiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i 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 och 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

Utredningen ska analysera om befintliga Gubbängshallen kan ersättas i sin helhet eller om projektet i stället ska omfatta en renovering och tillbyggnad. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora.

Projektet finansieras via internupplåtelse och hyra utgår enligt nuvarande princip mellan förvaltningarna, det vill säga i form av självkostnadshyra.

Förvaltningarna bedömer att utgifterna för utredningsfasen av projektet Gubbängshallens utveckling och utökning kommer vara möjlig att finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar. 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.

Risker och möjligheter

Risker

- Utan större åtgärder på befintlig anläggning finns risk att den behöver stängas inom cirka 5 år.
- Tidplanen kan påverkas om en ny detaljplan krävs.
- Kostnadsökningar på grund av inflation samt förändrat säkerhetsläge i Europa.

Möjligheter

- Att tillskapa en ändamålsenlig idrottsanläggning med flera idrottsytor och motionsrum i ett kollektivtrafiknära läge.
- Att möta den växande befolkningen i området med fler ytor för föreningsidrott.
- Att skapa en långsiktig och modern idrottsanläggning som kan innehålla verksamhet som idag bedrivs i Gubbängens bad- och gymnastikhall samt Gubbängshallen.

Förvaltningarnas analys

Projektet för utveckling och utökning av Gubbängshallen kan skapa en större idrottsanläggning med flera idrottsytor och bidrar till att uppfylla behov som finns av idrottshallar i stadsdelsområdet.

Projektet bidrar även till att det omfattande behovet av underhålls-åtgärder hanteras. Genom projektet kan en modern och tillgänglig anläggning skapas 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 inriktningsbeslut under kvartal 4 2026.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Britta Marina,Högländ	2025-05-14
Anders Göran,Kindberg	2025-05-14

Projektdirektiv

Gubbängshallen – Utveckling och utökning, Borrsvängen 12

Författare: Mathias Uhrner
Niclas Thurnell
Lars Nordin
Louice Persson
Ruben Wennerberg



Källa: Google maps, Wikipedia

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Innehållsförteckning

Geografiskt område	3
Projektbakgrund	3
Nuvarande status	4
Sammanställning av utförda tekniska utredningar.....	6
Utförda utredningar/rapporter	6
Ärendets beredning	7
Beskrivning av projektet	7
Styrande förutsättningar	9
Investeringsens mål och syfte	9
Utredningsorganisation.....	10
Tidplan fram till inriktningsbeslut	11
Ekonomi.....	11
Risker och möjligheter	13
Kommunikation	13
Rapportering	13

Geografiskt område

Gubbängshallen är centralt placerad i Gubbängen i Farsta stadsdelsområde, södra Stockholm.

Adress: Lingvägen 131, 122 45 Enskede

Fastighet: Borrsvängen 12 (se linje på kartbilden)

Lagfaren ägare: Stockholms stad (Exploateringskontoret)



Källa: Ortofoto DpMap

Projektbakgrund

Gubbängshallen är en av de första idrottshallarna som byggdes i Stockholm och invigdes år 1958. Hallen har ett mycket karaktäristiskt utseende och är grönklassad i Stadsmuseets klassificering.



Tecknad vy av Gubbängens kommande idrottshall sedd från Lingvägen, framställd av Zindahls arkitektkontor cirka 1956

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Halldelen utgör ett i huvudsak välbevarat exempel på de svenska idrottshallarnas arkitektur från 1930-talet till 1950-talet, och visar hur framväxten av inomhussporter påverkade byggandet. Trots att idrottsytornas mått inte följer dagens krav på en idrottshall är byggnaden flitigt använd av både föreningar och skolor så som Gubbängskolan och Internationella engelska skolan.

Byggnaden har stort renoverings- och åtgärdsbehov och delar har nått sin tekniska livslängd. Ombyggnad och upprustning behövs för att på ett bättre sätt kunna nyttja byggnaden samt för att möta verksamhetens krav på idrottsytor samt andra krav såsom tillgänglighetskrav.

Gubbängshallen har en idrottshall (ej fullstor idrottsyta och begränsad takhöjd) med läktare för cirka 80 personer och ett större samt två mindre motionsrum. Idrottshallen används för ordinarie inomhusverksamhet av skolor och idrottsföreningar. Hallens befintliga skick innebär begräsningar i idrottsverksamheten. Till exempel krävs kraftiga förstärkningar av taket för att installera nya basketkorgar.

Gubbängshallen innehåller totalt åtta stycken omklädningsrum. Flickorna har fyra stycken omklädningsrum och de delar på ett gemensamt duschrum som nås via en öppen korridor. Två av pojkarnas omklädningsrum har temporära duschrum och de övriga två saknar duschmöjlighet. Inget av omklädningsrummen är tillgänglighetsanpassade.

Projektet för utveckling och utökning av Gubbängshallen kan skapa en större idrottsanläggning med fler idrottsytor och bidra till att uppfylla de behov som finns av idrottshallar i stadsdelsområdet.

Nuvarande status

Mellan 2015 och 2022 har omfattande statusbesiktningar utförts för att kontrollera fastighetens skick och vilka brister som föreligger. Baserat på dessa statusbesiktningar bedöms att det finns ett stort underhållsbehov.

Arbetsmiljö

Hallen saknar tillgänglig personaldusch och RWC. Separata omklädningsrum för verksamhetens personal saknas. Hiss saknas mellan våningsplanen. Möjligheten till transport av städmaskin mellan verksamhetsytor är inte fullgod, då hiss saknas.

Brandskydd

Generellt återkommande åtgärder krävs för att kunna upprätthålla brandskyddet.

Bygg

Byggnadens ytskikt är generellt i dåligt skick och anses vara i behov av en större renovering där ytskikt såsom byte av golvbeläggning, lagning och målning av väggar och lokala byten av undertaket bör utföras. Ett flertal dörrar är i dåligt skick och bör

bytas. Det största problemet anses dock vara de fuktskador som noterats i flera rum, men framförallt i redskapsförrådet i anslutning till den stora idrottshallen. Innan något görs åt ytskikten bör det säkerställas att byggnadens klimatskal är tätt och att den fukt som påvisats i huset inte utgör ett hinder för renovering eller kräver större åtgärder i stommen.

El

Apparater och belysning i anläggningen är av varierande ålder och fabrikat då man under åren moderniserat i olika omgångar, samt att det finns kvar apparater från byggåret. Uppskattningsvis är åldersspannet mellan 20 och 60 år. Stora delar av anläggningen saknar jordfelsbrytare, detta var inte ett krav när anläggningen installerades men skulle föredras.

Enligt el-teknisk standard är den generella konditionen på elanläggningen undermålig där det krävs en del åtgärder, men inga större säkerhetsbrister har stötts på där risker behöver förebyggas för att undvika personskador. Däremot bör anläggningen, för att klara av dagens standarder, renoveras inom de närmsta 5 åren (från statusbesiktning utförd 2022).

Fasad och fönster

Tegelfasaden har utsatts för flerårig fuktlast från utvändigt takavvattnings. Enligt uppgift var äldre stuprör (nu utbytt) skadat varför stora mängder fritt vatten runnit utmed tegelfasaden.

Ytterväggskonstruktion av tegel (flera skikt), så kallad massivtegelvägg, har med tiden fuktats upp. Invändiga skador på väggens ytskikt är ett tydligt tecken på att fuktbelastningen varit omfattande men även att uttorkning initierats sedan en tid.

Samtliga rum i angränsning mot gavelyttervägg som utsatts för ökad fuktlast har problem med lös puts och färgsläpp. Störst andel skador finns i rum angränsande mot utvändiga stuprör.

Miljö

Fuktriskinventering påvisar att asbest finns i fogmassa runt fönsterkarmarna (WSP Fuktinventering 2017-04-27). Det finns även indikation av att asbest kan finnas i golvytor (plastmattor, lim och spackel).

Tak

Takbrunnar som är igensatta orsakar stora vattensamlingar på yttertaket. Befintliga träd växer bredvid idrottshallen och in över byggnadens takyta. Skyddsräcke vid inspektionsluckor är ej monterat, väggstege uppfyller inte dagens krav, snörasskydd är ej monterat på yttertak, svep håller på att lossna från tegelfasad och

skivtäckning. På idrottshallsbyggnad är ej godkänd takstege monterad och ska inte brukas,nockräcke eller gångbrygga är inte heller monterat. Synliga fuktrosor på innertaket i gymnastikhall.

Tillgänglighet

Allmän översyn av till- och frångänglighet inom fastigheten.

Ventilation

Ventilation i entrédel saknas, luftbehandlingssystemet har uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut inom 5 år (från statusbesiktning utförd 2022).

VS

Byte av samtliga ej tidigare utbytta spill- och dagvattenledningar samt befintliga gjutjärnsbrunnar och tillhörande rör i krypgrund. Byte av värmeväxlare med tillhörande utrustning, utbyte av värmeinstallationer, stråk och stammar för tillopp och returledningar inom fastigheten m.m. Värmeinstallationer samt tappvatteninstallationer bör bytas ut. Dränering av hela fastigheten bör utföras.

Sammanställning av utförda tekniska utredningar

Bedömd Status på tekniska installationer inom fastigheten									
Tekniska installationer	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Arbetsmiljö									
Brandskydd									
Bygg									
El									
Fasad och fönster									
Miljö									
Tak									
Tillgänglighet									
Ventilation									
Värme och Sanitet (VS)									
	Avhjälpan			Större			Omfattande		
	av brister			åtgärder			åtgärder		

Utförda utredningar/rapporter

Statusbesiktning Bygg, daterad 2022-10-26

Statusbesiktning El, daterad 2022-10-24

Statusbesiktning Ventilation, daterad 2022-07-18

Statusbesiktning VS, daterad 2022-08-31

Statusbesiktning Tak, daterad 2022-05-11

Statusbesiktning Tak, daterad 2015-05-11

Statusbesiktning Tak, daterad 2017-04-28

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Skadeutredning fasad, daterad 2015-09-28
Tv-inspektion av dagvattenledningar, daterad 2016-06-10
Fuktriskinventering, daterad 2017-04-27
Antikvarisk förundersökning, daterad 2016-10-21
Bebyggelsehistorisk inventering, daterad 2023-12

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-03-28.

Beskrivning av projektet

Projektet är ett led i budgetskrivningen från 2023: *Framtida användning samt möjlighet till utveckling av befintliga hallar i Gubbängen ska undersökas i samband med att behovet av detta väntas uppstå.*

Projektet innebär utredning av hur Gubbängshallen i Farsta stadsdelsområde kan utvecklas och utökas för att innehålla två fullstora idrottshallar, fyra motionsrum samt tillhörande funktioner såsom omklädningsrum, personallokaler och föreningsytor.

Två alternativ behöver utredas för att klargöra vilket av dessa som kan skapa ändamålsenliga verksamhetslokaler och är genomförbart. Alternativen som ska utredas är:

- Riva den befintliga byggnaden och tillskapa en helt ny anläggning med två fullstora hallar samt motionsrum.
- Behålla den befintliga byggnaden i sin helhet och komplettera med tillbyggnad för att komplettera med en fullstor hall.

Idrottsanläggningen ska fungera väl för föreningsidrott och skolidrott. Goalball som spelas i Gubbängshallen ska även i framtiden kunna ha verksamhet i anläggningen. Goalball är en lagidrott för synskadade och spelas på en plan lika stor som en volleybollplan (18 x 9 meter). Alla spelare bär ögonbindel för att det ska bli så lika villkor som möjligt, oavsett vilken grad av synnedsättning spelarna har.



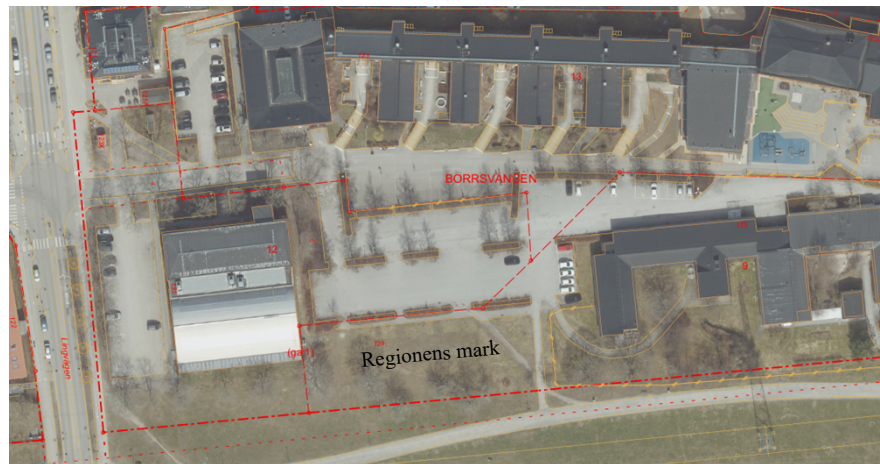
Gubbängshallen, artikel i Mitti Stockholm 2024-11-07

Målet är att en utvecklad och utökad Gubbängshall ska inrymma verksamhet som finns i befintliga Gubbängshallen samt den som finns i Gubbängens bad- och gymnastikhall. Båda dessa anläggningar är i teknisk dåligt skick och projektet har möjlighet att skapa hållbar och långsiktig tillgång till en modern och drifteffektiv idrottsanläggning. Om målet uppnås kan Gubbängens bad- och gymnastikhall på sikt avvecklas.

Behovet av verksamhetsytor som projektet ska utreda är två fullstora idrottshallar varav en med publikkapacitet på 500 personer, fyra motionsrum på 100-200 kvm, bokningsbart kafé, teorirum och föreningslokaler, lokaler för personal, teknik, drift, omklädning och uppehållsytor.

Projektet behöver inledas med en volymstudie för att klargöra bland annat ytbehov och möjlig disposition av byggnaden. I detta ingår att utreda om befintliga Gubbängshallen kan ersättas i sin helhet. Därtill ska projektet göra en utredning och föra dialog med berörda parter avseende om ny detaljplan krävs eller om utvecklingen kan ske utan detaljplaneläggning. I den utredningen ska aspekter såsom kulturmiljö, påverkan på omgivningen, behov av markyta och skyfallshantering ingå.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens tidiga bedömning är att en helt ny byggnad på platsen krävs för att skapa fullstora och helt ändamålsenliga lokaler för idrott och tillhörande funktioner. Eventuellt behövs ytterligare mark som för närvarande ägs av Region Stockholm för att skapa bra logistik och disposition kring och i anläggningen.



Gubbängshallen är belägen inom fastigheten Borrsvängen 12. Fastigheten Borrsvängen 9 öster om denna ägs idag av Regionen.

Styrande förutsättningar

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

- Standard för idrottshall fungerar som vägledning för projektet
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrev idrott
- Lag och myndighetskrav
- Stadens arkitekturpolicy
- Stadens riktlinjer (gällande stadsplan m.m.)
- Byggnadsförordningen
- Avfallsplan för Stockholm, SVOA
- Miljöprogram 2030

Investeringens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en idrottsanläggning, med flera idrottsytor, som är långsiktigt hållbar samt uppfyller myndighets- och lagkrav. Byggnaden verksamhetsanpassas genom standard för idrottshallar och tekniska anvisningar från respektive förvaltning.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att tillskapa en ny idrottshall som ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv och föreningsverksamhet samt en idrottshall med publikkapacitet som ger förutsättningar för match och tävling.

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 kommunfullmäktiges verksamhetsmål *alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom att tillföra idrottsfunktioner i ett väl utbyggt område med närhet till kollektivtrafik och pendelstråk för cykel. Projektet bidrar

även genom att tillskapa en tillgänglighetsanpassad idrottsanläggning där goalball fortsatt ska kunna utövas.

Projektet bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *fler stockholmare inspireras till att vara fysiskt aktiva* genom att den idrottshall som tillskapas har förutsättningar för många inomhusidrotter. Därtill ska projektet studera hur utomhusmiljön kring hallen kan skapa spontan rörelse och motivation.

Genom att tillskapa en idrottsanläggning med många funktioner i ett kollektivtrafikhärläge och i direkt närhet till tätbebyggda områden bidrar projektet också till idrottsnämndens verksamhetsmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*.

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori; 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 energibesparande 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.

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 Gubbängshallen 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 eventuellt från stadsledningskontoret.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

- 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

- Utredningsbeslut nämnder: maj 2025
- Inriktningsbeslut nämnder: Q4 2026

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kan komma att uppgå till över 300 mnkr. Projektet ska utreda möjlig omfattning på utökning samt i vilken form en utveckling kan ske. 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 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 framtagande av detaljplan, programhandlingar, trafikutredningar, kultur- och 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. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bl.a. tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Utredningen ska analysera om befintliga Gubbängshallen kan ersättas i sin helhet eller om projektet ska omfatta en renovering och tillbyggnad. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora.

Förvaltningarna bedömer att utgifterna för genomförande av projektet Gubbängshallen utveckling och utökning för närvarande kommer vara möjliga 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

Gubbängshallen har en självkostnadshyra på 1 000 556 kronor (2025). Bokfört värde för Gubbängshallen uppgår till 6,6 mnkr (sep 2024). Investeringskostnaden hanteras via huvudprinciper för internhyressättning av idrottsanläggningar. Komponentvis avskrivning, olika livslängd 10-100 år.

Rådande behov av renovering och underhållsåtgärder är stort vilket innebär att det finns begräsningar avseende vilka åtgärder och kostnader som är rimliga att genomföra med hänsyn till vilken utveckling som beslutas ske för Gubbängshallen. De åtgärder som görs på Gubbängshallen i väntan på en långsiktig utveckling innebär en kortare avskrivningstid än normalt. Utan åtgärder finns risk att anläggningen behöver stängas inom cirka 5 år.

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

Energieffektiva lösningar minskar kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Dessa kostnader belastar idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Gubbängshallen har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion, rekreation och hälsa som erbjuds stockholmarna.

Utredningsutgifter

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag till ett inriktningsbeslut under kvartal 4 2026. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 15 mnkr.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur projektet *Gubbängshallen utveckling och utökning* 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 och möjligheter

Risker

- Utan större åtgärder på befintlig anläggning finns risk att den behöver stängas inom cirka 5 år.
- Tidplanen kan påverkas om en ny detaljplan krävs.
- Kostnadsökningar på grund av förändrade säkerhetsläget i Europa och inflation.

Möjligheter

- Att tillskapa en ändamålsenlig idrottsanläggning med flera idrottsytor och motionsrum i ett kollektivtrafikhärläge.
- Att möta den växande befolkningen i området med fler ytor för föreningsidrott.
- Att skapa en långsiktig och modern idrottsanläggning som kan innehålla verksamhet som idag bedrivs i Gubbängens bad- och gymnastikhall samt Gubbängshallen.

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 för inriktningsbeslut under kvartal 4 2026 i fastighetsnämnden och idrottsnämnden.