

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

[illegible]

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

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,Höglund	2025-05-14
Anders Göran,Kindberg	2025-05-14