

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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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 yttertaget. 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.

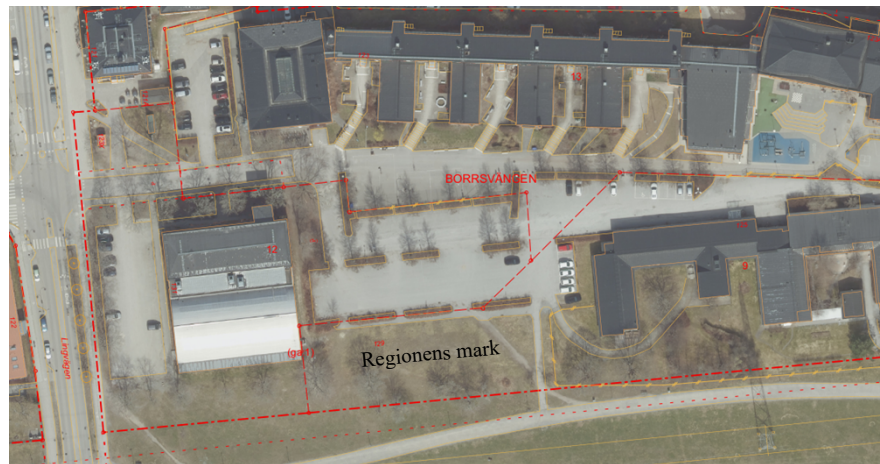
Behovet av verksamhetsytor som projektet ska utreda är två fullstora idrottshallar varav en med publikkapacitet på 500 personer, fyra motionsrum på 100-200 kvm, bokningsbart kafé, teorirum och föreningslokaler, lokaler för personal, teknik, drift, omklädning och uppehållsytor.

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.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



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 till skapa 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 begränsningar 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.