

Handläggare Fastighetskontoret
Erika Kenne
Projekt- och upphandlingsavdelningen
08-508 269 38
erika.kenne@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Thomas Helland
Utvecklingsavdelningen
08-508 279 16
thomas.helland@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-02-20

Idrottsnämnden
2018-02-20

Ombyggnad och upprustning av Brännkyrkahallen.

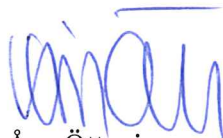
Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut


1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat utredningsbeslut för ombyggnad och renovering av Brännkyrkahallen.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att, enligt beställning från idrottsförvaltningen ta fram utredningar som underlag för inriktningsbeslut till en beräknad kostnad om totalt 8 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till utredning inför ombyggnad och upprustning av Brännkyrkahallen.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut till en sammanlagd beräknad utgift om 8 mnkr.



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Sammanfattning

Brännkyrkahallen är en idrottshall belägen i Midsommarkransen med närhet till god kommunikation. Hallen är ritad av arkitekt Paul Hedqvist och uppfördes mellan åren 1962 och 1964 och är en tidstypisk representant för de idrottshallar som uppfördes under mitten av 1900-talet. Hallen är grönklassad av Stadsmuseet.

Hallen är välbesökt av allmänheten och nyttjas av föreningar och intilliggande gymnasium och grundskola. Via entréplan nås Brännkyrkahallens två större hallar där det bedrivs bland annat handboll, basket och gymnastik. I källarplanet finns en skytteklubb samt tre kampsportshallar där aikido, karate och judo utövas. I Brännkyrkahallens östra byggnadsdel ligger en bowlinghall vilken drivs av en privat aktör.

De tekniska installationerna i hallen är i stort behov av att rustas upp eller att bytas ut innan dessa är helt förbrukade. Även en ombyggnad av bland annat omklädningsrum behövs för att möta dagens lagkrav gällande bland annat brand och till- och frångänglighet samt bättre anpassa byggnaden till verksamhetens behov.



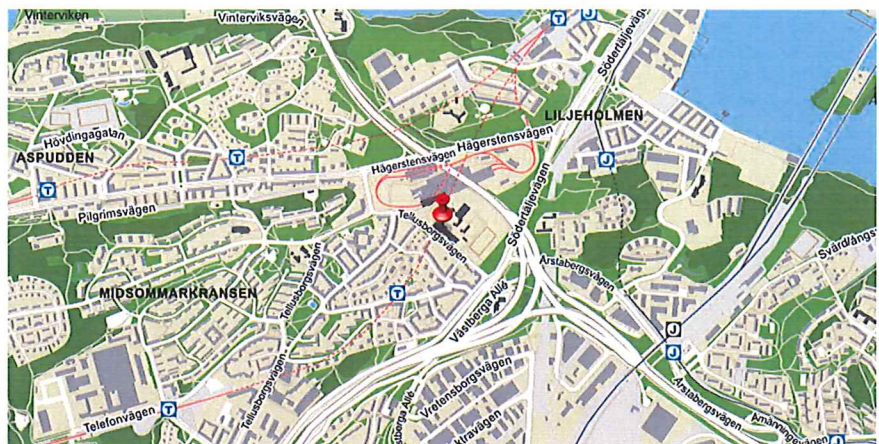
Utlåtande

Bakgrund

Brännkyrkahallen är en idrottshall belägen i Midsommarkransen med närhet till god kommunikation i form av tunnelbana.

Hallen är välbesökt av allmänheten och nyttjas av föreningar och intilliggande gymnasium och grundskola. Via entréplan nås Brännkyrkahallens två större hallar där det bedrivs bland annat handboll, basket och gymnastik. I den större av de två hallarna finns en läktare med plats för 300 åskådare och i hallen spelar Djurgårdens IF basket och Spårvägens HF handboll på elitnivå. Stora hallen mäter 20 x 38 meter och lilla hallen 18 x 34 meter. I källarplanet finns en skytteklubb samt tre kampsportshallar där aikido, karate och judo utövas. I Brännkyrkahallens östra byggnadsdel ligger en bowlinghall vilken drivs av en privat aktör.

Utredningar gjorda i förstudien visar på att de tekniska installationerna i hallen är i stort behov av upprustning innan dessa är helt förbrukade. Bland annat förordas att samtliga elinstallationer byts för att säkerställa att hallen kan brukas i ytterligare 30 år. Även VVS-installationerna behöver bytas ut eller renoveras och miljöinventeringen pekar på viss fuktproblematik och förekomst av asbest. Byggnaden behöver också bättre anpassas efter verksamhetens behov.



Tillgänglighet

Att tillgänglighetsanpassa ingår i visionen *Ett Stockholm för alla*, men är även ett lagkrav, enligt BBR (Boverkets byggregler). Brännkyrkahallen är byggd med halvplansförskjutningar genom hela byggnaden vilket försvårar till- och frångängligheten. För att åtgärda detta på ett bra sätt behövs bland annat en hiss installeras för att hallens olika mellanplan ska kunna nås av rörelsehindrade

personer men även för att kunna förflytta städmaskiner, redskap och inlastning av varor med mera.

De flesta omklädningsrum på övre plan behöver till- och frångänglighetsanpassas och ges en modern standard, vilket betyder att anläggningen kompletteras med flexomklädningsrum.

Brandkrav

Brandkraven är förändrade sedan Brännkyrkahallen byggdes. Nyare brandutrymningskrav påverkar byggnadens utformning, till exempel behöver brandutrymning från salar i källarplanet kompletteras.

Kulturhistorisk klassning

Brännkyrkahallen är ritad av arkitekt Paul Hedqvist och uppfördes mellan åren 1962 och 1964 och är en tidstypisk representant för de idrottshallar som uppfördes under mitten av 1900-talet. Hallen är grönklassad av Stadsmuseet vilket innebär att den anses ha ett högt kulturhistoriskt värde och detta måste beaktas vid en renovering och ombyggnad. I förstudien har en antikvarisk förundersökning gjorts vilken bland annat framhåller entréhallens stenmosaikgolv som särskilt bevarandevärt.



Detaljplan

Ombyggnadsprojektet bedöms kunna utföras inom gällande detaljplan.

Mål

Målet är en upprustad idrottshall med tillgodosedd till- och frångänglighet och bättre anpassade ytor för verksamheten. Målet är även att byta ut uttjänta tekniska installationer, att kunna möta dagens brandutrymningskrav samt att genomföra förbättringar av arbetsmiljön för personalen samt undersöka hur byggnadens energianvändning kan effektiveras. Hänsyn bör även tas till byggnadens arkitektoniska värden. Efter genomförda åtgärder kommer byggnaden att kunna erbjuda en förbättrad nytta för samhället då den kan användas mer effektivt av fler människor.

Åtgärder

Utredningen syftar till att ta fram en programhandling för att beskriva hur en ombyggd och upprustad idrottshall kan se ut.

Tidsplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Programhandling	våren 2018
Inriktningsbeslut	oktober 2018
Inriktningsbeslut i KF	hösten 2018
Systemhandling	hösten 2018/våren 2019
Genomförandebeslut	juni 2019
Genomförandebeslut i KF	hösten 2019
Detaljprojektering	hösten 2019
Upphandling entreprenör	våren 2020
Ombyggnation	sommaren 2020 - sommaren 2021

Organisation

Fastighetskontoret har ansvaret för genomförande.

Idrottsförvaltningen deltar och stödjer i programfrågor.

Ekonomi

Utgift för utredningsskedet under 2018 beräknas till 5 mnkr där en programhandling kommer tas fram. Redan nedlagda utgifter är cirka 3 mnkr vilket innebär en total utredningsutgift om 8 mnkr.

Budget för utredningsskedet ligger inom nuvarande plan. Enligt fastighetsnämnden och idrottsnämnden görs bedömningen att det är svårt att rymma budget för hela projektet inom investeringsplanen, en prioritering måste göras mellan detta och andra planerade investeringar.

Utöver kostnadstäckande hyra till fastighetsnämnden tillkommer driftskostnader samt effekter på intäkter för idrottsnämnden under tiden som Brännkyrkahallen är stängd. Nettoeffekter för idrottsnämnden redovisas mer i detalj i kommande inriktningsskede.

Samråd

Eftersom projektet beräknas överstiga 50 mnkr kommer ett samråd med stadsledningskontoret ske inför inriktningsbeslutet.

Miljökonsekvenser

Under arbetet med förstudien har en miljöinventering gjorts. I denna konstaterades att byggnaden innehåller asbest och pcb, vilket kommer att saneras samtidigt med rivning. På de ställen där asbest påträffats i dagen är sanering gjord under december 2017. I samband med en större ombyggnad finns möjlighet att se över och åtgärda energiförbrukning. En miljöplan kommer att upprättas i projektet för att se hur detta och andra miljöaspekter kan beaktas på bästa sätt.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn skall därför även tas till barnens perspektiv. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet skall omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. En barnkonsekvensanalys kommer att genomföras under utredningsfasen.

Jämställdhetsanalys

Den föreslagna utvecklingen av idrottshallen bedöms till ungefär lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt högre för pojkar med 53 procent och 47 procent flickor. Projektet kommer att kompletteras med en jämställdhets- och barnkonsekvensanalys under systemhandlingsskedet.

Risker

Brännkyrkahallen är i stort upprustningsbehov och en ombyggnad krävs för att anpassa hallen till dagens krav på brandsäkerhet och till- och frångänglighet. Om man väljer att inte åtgärda detta inom de närmaste åren finns det en risk att det kommer att påverka verksamheten negativt där en stängning av hela eller delar av verksamheten kan bli aktuell.

Byggnad innehåller asbest och pcb vilket kan komma att påverka rivningskostnaden i samband med ombyggnad.

I detta skede kan följande risker identifieras.

- Brännkyrkahallen är i stort behov av upprustning och anpassning för att uppfylla gällande lagkrav samt stadens målsättning. Uteblivna åtgärder kan komma att påverka verksamheten negativt i och med stängning av hela eller delar av byggnaden som följd.
- En större ombyggnad, så som installation av tillgänglighetsanpassad hiss, kan begränsas av byggnadens utformning.
- Eventuellt upprustningsbehov av bowlinghallen samt installation av separat VVS-system bör beaktas i tidigt skede.
- Byggnaden är grönklassad vilket kan innebära begränsningar i föreslagna åtgärder.

Slut