

## Projektdirektiv

### **Ny simhall, idrottshall och ishall samt upprustning och utveckling av Skarpnäcks sportfält, Skarpnäcks Gård 1:1**

Författare: Mathias Uhrner  
Frank Vanberg



*Foto dpMap Skarpnäcks sportfält*

## Innehållsförteckning

<b>Projektdirektiv</b> .....	1
<b>Ny simhall, idrottshall och ishall samt upprustning och utveckling av Skarpnäcks sportfält, Skarpnäcks Gård 1:1</b> .....	1
<b>Projektbakgrund</b> .....	3
<b>Ärendets beredning</b> .....	4
<b>Beskrivning av projektet</b> .....	4
<b>Geografiskt område</b> .....	7
<b>Styrande förutsättningar</b> .....	7
<b>Investeringens mål och syfte</b> .....	8
<b>Utredningsorganisation</b> .....	8
<b>Tidplan fram till inriktningsbeslut</b> .....	9
<b>Ekonomi</b> 9	
<b>Utredningsutgifter</b> .....	10
<b>Risk</b> 10	
<b>Rapportering</b> .....	10

## Projektbakgrund

Skarpnäcks sportfält är ett tidigare flygfält. På delar av området fanns även en hundkapplöpningsbana. Den sista flyguppvisningen genomfördes i augusti 1980 (Källa: Skarpnäcksfältet – Wikipedia)

På 1980-talet byggdes ett bostadsområde på delar av fältet.

Skarpnäcks sportfält är en välbesökt idrottsanläggning om ca 132000 kvm mark, fördelat på grönytor, verksamhetsytor, kommunikationsytor, funktioner och byggnader. På utomhusytorna bedrivs allehanda idrotter som rugby, cricket, australisk fotboll, baseboll, softball, agility med mera.



Foto dpMap Skarpnäcks sportfält

Staden äger tre av de byggnader som finns på sportfältet. Flera av dessa servicebyggnader är dåligt skick och är i behov av renovering.

1. Skarpnäckshallen (Sprallenhallen). En enklare idrottshall, uppförd med tidsbegränsat bygglov, är i mycket dåligt skick.
2. Omklädnings- & personalbyggnad.
3. Omklädningsbyggnad.

Funktioner som omklädningsrum behöver utökas. Driftutrymmen som garage behöver förbättras, ersätta nuvarande containerlösningar som är utspridda över sportfältet. Skarpnäcks sportfält skulle utgöra en bra lokalisering för en ny sim- och idrottshall samt ishall.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Ytterligare dokumenterat behov är en permanent ishall med publikkapacitet. En byggrätt för en ishall med publikkapacitet är angeläget att få till på sportfältet. Målsättningen är att byggrätter ska innefatta sim- och idrottshall, ishall samt övriga

servicebyggnader. En ishall ger bra synergieffekter med en sim- och idrottshall på energiområdet.

Antalet individer mellan 7-20 år förväntas öka med cirka 2500 till år 2030 inom Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde.

För att kunna uppföra flera idrottsbyggnader på Skarpnäcks sportfält så har idrottsförvaltningen initierat ett behov av ett detaljplanearbete till fastighetskontoret. Stadsbyggnadskontoret har av fastighetskontoret erhållit en begäran om en ny detaljplan för byggrätter som avser en utveckling av Skarpnäcks sportfält.

Arbetet med en ny detaljplan för sportfältet samt markområden intill sportfältet planeras att starta under kvartal 1, 2023. Förutom nya planerade idrottsanläggningar, planeras nya bostäder på och intill sportfältet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

### **Beskrivning av projektet**

Skarpnäcks sportfält skulle (som beskrivits i projektbakgrunden) utgöra en bra lokalisering för en ny simhall, idrottshall och ishall. En byggrätt för en ishall med publikkapacitet är angeläget att få till på fältet. En konstfrost anläggning i form av en ishall ger bra synergieffekter med en sim- och idrottshall på energiområdet.

Även upprustning och utveckling av sportfältet är aktuellt. Flertalet servicebyggnader är dåligt skick och är i behov av renovering. Funktioner som omklädningsrum behöver utökas. Även driftutrymmen som garage behöver förbättras istället för nuvarande containerlösningar som är utspridda över sportfältet. Behov bedöms föreligga av ett samlokaliserat café med servering. Det finns även förslag om att flytta verksamheten Träffstugan till sportfältet.

Fastighetskontoret önskar en modern anläggning med byggnader som möter verksamhetens behov. Byggnaderna skall vara lätta att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv. God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter.

#### **Fastighetskontoret** Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Samtliga funktioner behöver ha trygg och välfungerande kommunikation sinsemellan. Trygghet och lokaler utformade för att främja översyn och tillsyn är viktigt. Likt den samtida samhällsutvecklingen är det viktigt att anläggningen har ett hållbarhetsperspektiv, både ekonomiskt, miljö och socialt. Det är

viktigt att sportfältet upplevs som trivsamt och säkert för brukare och besökare.

Skarpnäcks sportfält bör innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern idrottsanläggning. Utformning och arkitektonisk framtoning bör beaktas, så att anläggningen blir ett positivt tillskott för området. En samlad byggnadsvolym medför flertalet fördelar; energi, parkering, café/servering, gemensamma ytor (teknikutrymmen, miljöstation, leveranser, drift- och personalutrymmen).

### **Parkering**

Nuvarande markparkering är en central funktion för sportfältet. Bilparkering för aktiva och publik behöver säkerställas. Nuvarande parkeringsvolym för bil och cykel bedöms inte kunna tillgodose framtida efterfrågan vid publika evenemang. Parkeringsbehovet ökar även med etablering av ishall med publikkapacitet, angöring och uppställning av bussar med mera. En samlad markplacerad parkeringsanläggning i absolut närhet till byggnadskomplexet förordas. Funktioner, volymer och prestanda, se parkeringsstrategin vid idrottsanläggningar. Ett exempel på referensobjekt:

- Navet – badhus i Umeå, parkering ovanpå anläggning

### **Idrottshall**

Idrottshallen ska uppfylla de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingshall inom ett brett spann av idrotter. Idrottshallen ska utformas utifrån vilka idrotter som ska utövas där. En modern byggnad som möter verksamhetens behov. Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur drift- och underhållssynpunkt. En ishall med konstfrusen ispist på sportfältet kan ge synergieffekter med en idrottshall på energiområdet (värme och kyla). God tillgänglighet i och till byggnaden med tillhörande parkeringsanordning. Funktioner, volymer och prestanda se idrottsstandard för idrottshallar.

### **Simhall**

Simhallen ska uppfylla de krav som ställs på en modern simanläggning och den ska utformas utifrån vilka vattensporter som ska utövas där. Inriktningen är att det bland annat ska finnas:

- en 50 meters simbassäng
- två undervisningsbassänger
- bassäng för simhoppning

Förvaltningarna förordar en sammanhängande 50 meters simbassäng istället för två separata simhallar med 25 meters bassänger och därmed dubbla funktioner av teknikinstitutioner.

En befintlig badanläggning med stora underhållsbehov är Gubbängens bad- och gymnastikhall. Med en 50 meters simbassäng på Skarpnäcksfältet bedöms badanläggningen i Gubbängen vara möjlig att avveckla, enighet med simhalls PM från 2020.

Förvaltningarna har även undersökt lämpliga placeringar av en simhoppnanläggning och resultatet pekar på, med all tydlighet, att det endast är möjligt att inrymma faciliteten på Skarpnäcksfältet. En modern byggnad som möter verksamhetens behov.

Långsiktigt hållbara lösningar ska göra simhallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur drift- och underhållssynpunkt. En ishall med konstfrusen ispist på sportfältet kan ge synergieffekter med en simhall på energiområdet (värme och kyla).

God tillgänglighet i och till byggnaden med tillhörande parkeringsanordning. Ett anpassat system för vattenrening är mycket viktigt för funktion och för långsiktig driftsekonomi enligt fastighetskontorets tekniska anvisningar för vattenrening. Funktioner, volymer och prestanda se idrottsstandard för simhallar.

### **Ishall**

Ishallen ska uppfylla de krav som ställs på en fullgod ishall och ska klara arenakraven för en förbundshall motsvarande matchverksamhet i division 1 samt klara en kapacitet om 800 åskådare. En modern byggnad som möter verksamhetens behov. En ishall med konstfrusen ispist på sportfältet kan ge synergieffekter med en sim- och idrotts hall på energiområdet (värme och kyla). Kylmaskinutrustning i separat utrymme. Beprövad teknik i kombination med att använda rätt utrustning/material har en direkt påverkan på anläggningens/ishallens energianvändning. Funktioner, volymer och prestanda se PM Skarpnäcks sim- och idrotts hall samt ishall.

### **Café/servering**

- Centralt placerat café, servicefunktion, tillgänglig för samtliga besökare till anläggningen. Utreda ev. uteservering.
- Egen access/entré för besökare och leveranser
- Tekniska förutsättningar (IM kanal, fettavskiljare, ventilation, kyla med mera)
- Förråd/förvaring med kyla
- Miljöstation
- Lås-, passage- och larmsystem



### Träffstugan

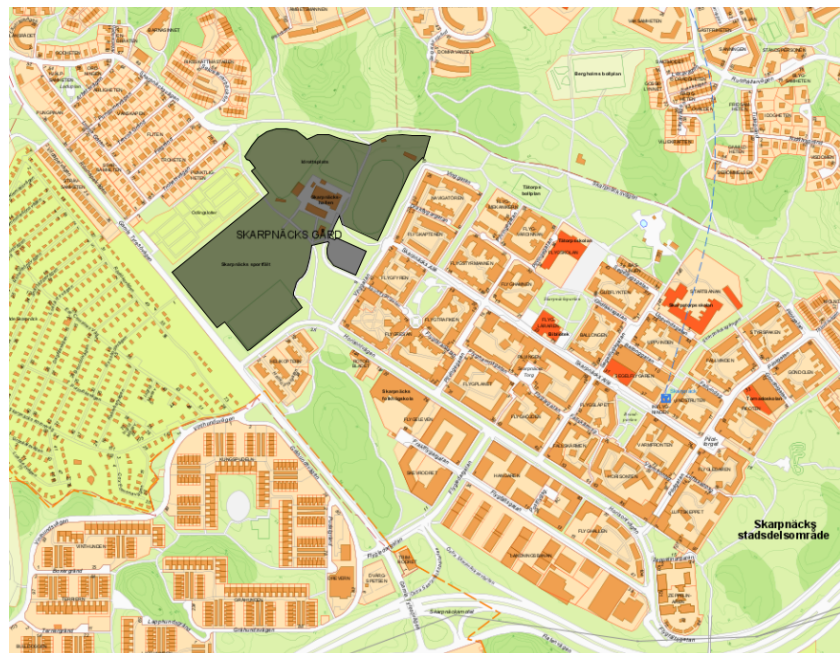
Verksamheten Träffstugan är en mötesplats för barn och unga med funktionsnedsättning. Nuvarande lokaler för verksamheten i närområdet till sportfältet är i behov av att utvecklas och bedöms lämpligen inrymmas tillsammans med planerad sim- och idrottshall. Därmed skulle utbudet för barn och unga med funktionsnedsättning kunna utökas med bland annat närhet till idrottshall och simbassäng. Träffstugan ska uppfylla krav på tillgänglighet, energianvändning, dagsljus, byggprodukter/-varor och en rad inommiljöfaktorer som är relevanta för människors hälsa och för miljön. Replokals användning och utformning ska beaktas. Funktioner: se PM Skarpnäcks sim- och idrottshall, ishall samt Träffstugan (bilaga 1).

### Tidplan

Planerad produktionsstart kvartal 2 2026. En separat tidplan för ishallen inklusive etappindelning ska ta fram.

### Geografiskt område

Skarpnäcks sportfält (nedan markerat område) avgränsas av Gamla Tyresövägen och Vinggatan. Sportfältet tillhör Skarpnäck stadsdelsnämnd. Sportfältet är beläget på Horisontvägen 15. Postadress: 128 34 Skarpnäck. Det är cirka 400 m (österut) till T-bana grön linje, station Skarpnäck.



Karta dpMap Skarpnäcks sportfält

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### Styrande förutsättningar

Skarpnäcks sportfält ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens behov, både för breddidrott och internationella

tävlingar. Idrottsstandard för idrottsanläggningar som exempelvis idrottshallar och simhallar ska vara styrande i kommande projekt.

Projektet ska ha ett fokus på att begränsa driftkostnaderna för staden, genom att bland annat:

- Återvinna överskottsvärme från planerad ishall
- Anlägga solcellsanläggning
- Utreda nyttjande av befintlig bergvärme
- Där så är möjligt tillskapas gröna tak

### **Investeringens mål och syfte**

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori; bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål:

- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*, genom att ge möjligheten för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar. Det bidrar även till målet om ökad simkunighet och målet att tillgängliggöra lokaler för alla oavsett funktionsförmåga.
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*, genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål i översiktsplan för Stockholms Stad om En klimatsmart och tålig stad.

Projektets genomförande bidrar bland annat till att uppfylla:

- Attraktionskraft, flera/nöjda besökare, kopplat till ny simhall, idrottshall och ishall samt renovering och upprustning av sportfältet.
- Tillgänglighet, uppfylla gällande krav.
- Trygghet, exempelvis förbättrad belysning.

### **Utredningsorganisation**

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande en utveckling av sportfältet. Projektet kommer också ha en styrgrupp bestående av chefer och handläggare från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.



- Fastighetskontoret är projektägare
- Fastighetskontoret utser projektledare
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling.
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess.

### **Tidplan fram till inriktningsbeslut**

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q3 2023

### **Ekonomi**

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet väsentligt kommer att överstiga 300 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora. Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt/självkostnad. Möjligheter till ökade hyresintäkter för projektet bedöms som höga.

I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet beslutas i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförandet av projektet inte kommer vara möjligt att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

### **Ekonomiska förutsättningar**

- Bokfört värde 20 626 763 kr (december 2020).
- Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet.
- Högt slitage innebär att komponenters tekniska livslängder förkortas.
- Kostnadsställe (KST) 121364, Skarpnäcks sportfält. Ett kostnadsställe för hela sportfältet.

### **Fastighetsekonomi**

Intäkt i huvudsak via internupplåtelse mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst, enligt tillämpad princip för internhyressättning, självkostnadshyra. Aktuell hyresintäkt år 2021 2363480 kronor. Förbättringar av resultatet fås rimligen genom att minska driftkostnader där det är möjligt. Energieffektiviseringar kan minska kostnader för försörjningsmedia (el, fjärrvärme och fjärrkyla med mera). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

### **Samhällsekonomi**

Skarpnäcks sportfält har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Simkunnighet är en livsviktig färdighet och dessutom ett krav för fullständigt grundskolebetyg.

### **Utredningsutgifter**

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 45 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan för idrottsanläggningar.

### **Risk**

Risk kopplat till projektet bedöms som mycket hög. Följande kritiska faktorer för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut har identifierats:

- Skyfalls/dagvattenhantering ”hundraårsregn”
- Ledningsstråk, såväl befintliga som planerade
- Markförutsättningar som exempelvis sulfidberg och mäktig lera. Byggnader med källare för exempelvis garage innebär kraftiga fördyringar.
- Närheten till bostäder kopplat till idrottsytor kan innebära ljus- och ljudstörningar.
- Befintliga idrottsfunktioner och dess volymer samt planerade nya idrottsanläggningar tillsammans med eventuella bostäder kan leda till ett väldigt kompakt framtida sportfält.
- Planerade tillfälliga byggvägar för tung trafik intill och på sportfältet för flera planerade bostadsprojekt.

Ett alltför komprimerat sportfält kan innebära problem med:

- Logistik och framkomlighet av skötselfordon
- ”Planmått” och säkerhetszoner
- ”Fotavtryck” för nya idrottsanläggningar
- Plats för uppställning av exempelvis målställningar, avbytarbås, skötselutrustning, stängsel och planbelysning.
- Att inrymma plats vid snöhantering i samband med snöröjning av bollplaner.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### **Rapportering**

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

Ekonomistyrning sker i ekonomisystemet Agresso och projekthantering sker i projektverktyget Antura.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under hösten 2023 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se