

## **Projektdirektiv**

### **Ny ishall på Hagsätra IP, del av Älvsjö 1:1**



## Projektbakgrund

I stadsdelen finns det behov av två ishallar till 2030, ingen fysisk plats för dessa har tidigare identifierats. Hagsätra IP bedöms som en lämplig plats för en ny ishall med hänsyn till dess geografiska läge och avstånd till befintliga ishallar samt att det finns en befintlig byggrätt på idrottsplatsens norra del.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

## Beskrivning av projektet

Det ska i första hand utredas om befintlig byggrätt på Hagsätra IP kan innehålla en ishall. Om inte det är möjligt ska ny byggrätt utredas för ny ishall.

Ishallen ska kunna användas för flera isidrotter till exempel både konståkning och hockey, både i organiserad form och i öppen verksamhet. Hallen ska vara tillgänglig för brukare och besökare. Utrustning som syftar till att ge funktionsnedsatta möjlighet att nyttja anläggningen ska installeras, exempel på detta är no-fallsele och tröskelfri ingång på is.

Ishallen planeras som en träningshall enligt Hockeyförbundets ”Bygga ishall”. Även konståkningens dokument ”Ishall på lika villkor” ska tillämpas. Ishall på Hagsätra IP utökas jämfört med definitionen träningshall med fler omklädningsrum, kansli, kafé, mötesrum, no-fall sele, tvättstuga och sjukrum. Rinken ska vara 30x60 meter på en målad betongplatta. Hallen planeras med en läktare för 150 personer och ett office rum på cirka 100 kvm. Referensprojekt är Mälardalens ishall B som är under uppförande.

Parkeringsplatser för idrottsplatsen bör ses över och ersättas då det ska exploateras med bostäder på anläggningens befintliga parkering. Detta arbete sker tillsammans med exploateringskontoret. Hela idrottsplatsens behov av parkering kommer att öka i och med de nya funktionerna (ishall och idrottshall) som planeras tillkomma.

## **Intressenter**

Intressenter i projektet utgörs av idrottsföreningar, skolor och allmänhet via idrottsförvaltningen.

## **Geografiskt område**

Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Enskede-Årsta-Vantör.

Idrottsanläggningen är belägen på fastigheten Älvsjö 1:1 med adress Hagsätravägen 105.

## **Styrande förutsättningar**

- Stadens riktlinjer (detaljplanen m.m.)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Skyfallshantering och flödesvägar
- Arkitekturpolicy
- Stadens byggnadsordning
- Stadens miljökrav
- Bygga ishall 2020 – Träningshall
- Regelbok anläggningar 2021-2022
- Ishall på lika villkor, SKF

## **Investeringens mål och syfte**

Projektet styr mot investeringskategori idrott.

Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori förskola och skola.

Projektets syfte är att tillskapa en ishall i anslutning till övrig stadsutveckling inom fokusområdet Hagsätra Rågsved där Hagsätra IP är utpekad som målpunkt.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillföra en ny ishall som gagnar söderorts föreningsliv och allmänhetens skridskoåkning.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i* genom att ishallen och dess omgivande ytor planeras med ett tydligt fokus på socialt värdeskapande enligt Fokus Hagsätra Rågsved.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål för stadsbyggandet i *Översiktsplan för Stockholms Stad* genom en växande stad med god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.

## Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande en utvecklandet av idrottshallen. Projektet kommer också ha en styrgrupp efter inriktningsbeslut bestående av chefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

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

## Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbete från	Q1 2023
Inriktningsbeslut i nämnd	Q4 2023

## Ekonomi

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms ligga inom intervallet 50 - 300 mnkr (exklusive index).

## Fastighetsekonomi

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Förbättringar av resultatet fås rimligen genom att minska driftkostnader där det är möjligt. Energieffektiviseringar kan minska kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen medan investeringar görs av fastighetskontoret.

## Samhällsekonomi

Genom att skapa en ändamålsenlig ishall i den södra delen av Enskede-Årsta-Vantör för att möta den växande befolkningen i området med ytor för föreningsidrott skapas en höjd status, en bättre folkhälsa samt ökad trygghet för de som vistas i området.

## Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 5 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom den tilldelade idrottsmiljarden i fastighetskontorets utökade investeringsplan för år 2023.

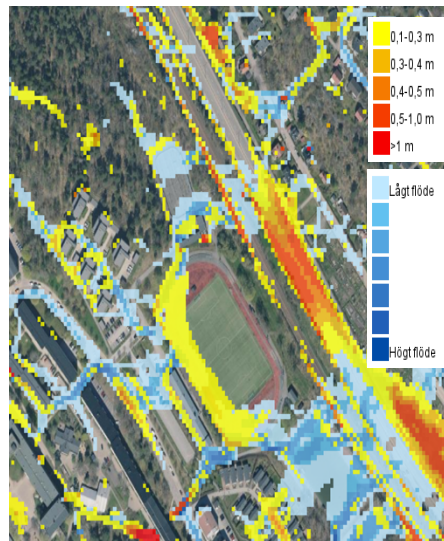
## Möjligheter och risker

### Möjligheter

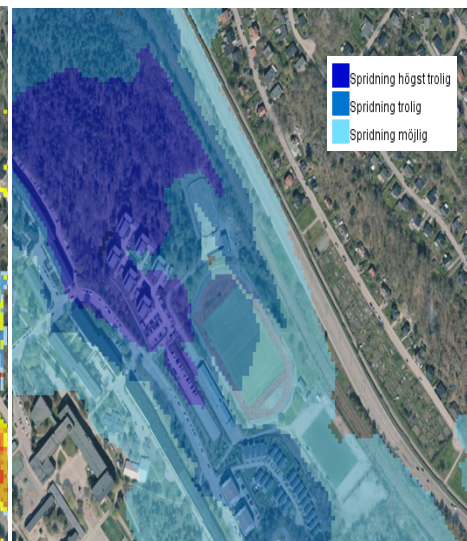
- Att tillskapa ändamålsenlig ishall samt off-icerum i Enskede-Årsta-Vantör.
- Att förse den växande befolkningen i området med ytor för föreningsidrott.
- Hagsåtra idrottsplats fungerar som målpunkt för flera stadsdelar och bidrar till integration och sociala värden i området.

### Risker

Nedan redovisas kartbilder från miljödataportalen som berör det aktuella området för ishallen. Flera habitatnätverk täcker det aktuella området. En specifik plats kvalitet och värden kan skilja och nyanseras jämfört med den översiktliga karteringen av habitatnätverk.



*Skyfall maxdjup och  
flödesvägar*



*Habitatnätverk groddjur*



*Habitatnätverk  
barrskogsfåglar*

*Habitatnätverk ek*

Följande risker för projektet har identifierats:

- Närhet till led för farligt gods, Nynäsbanan - Kan innebära ökade kostnader för anpassning av fasad.
- Kulturhistorisk klassning – befintliga byggnader kan begränsa utveckling.
- Gång-och cykelväg - ny bro över Magelungsvägen samt stråk för cykel genom Hagsätra IPs västra del.
- Tidplan och ekonomi – påverkas om ishall ej kan innehållas i befintlig byggrätt.
- Markförutsättningar – okända markförutsättningar kan leda till omfattande kostnader.

## Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut.

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