

Projektdirektiv

Ny multihall på Vårbergs IP, del av Skärholmen 2:1

Författare: Martin Svensson
Frank Vanberg

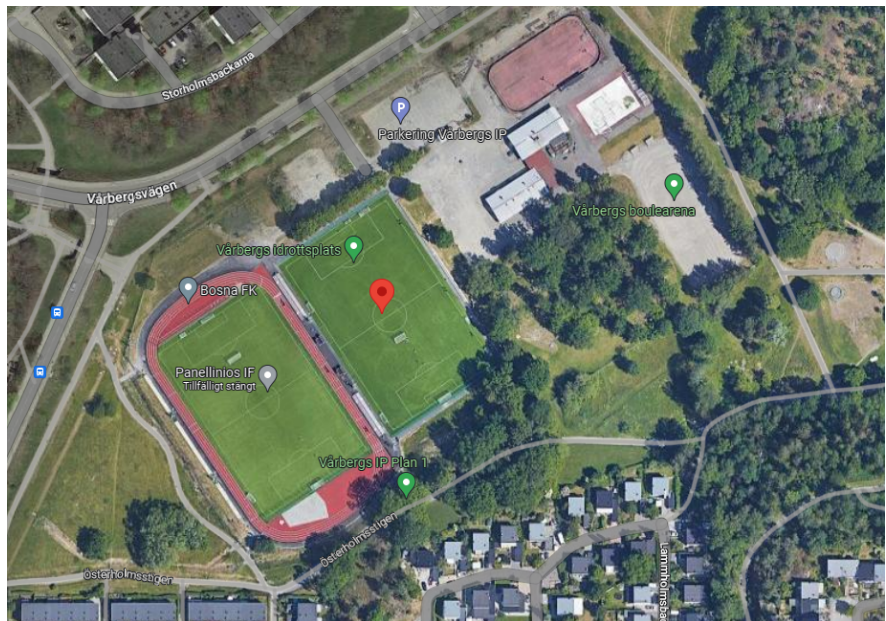


Foto google maps Vårbergs IP

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Projektbakgrund

Bakgrund

I takt med att Vårberg växer, med fler skolor och bostäder, ökar behovet av idrottshallar och konstgräsplaner i området. Därför togs ett förslag till att utveckla Vårbergs IP till en mer komplett anläggning där fler barn och unga får möjlighet att idrotta.

I projektets första del har idrottsplatsens utomhusytor utvecklats med bland annat fler konstgräsplaner och rundbana för friidrott.

I detta projekt planeras för en multihall. En behovsanalys har tagits fram för att identifiera behovet för multihallen.

Nya konstgräsplaner

Utvecklingen av Vårbergs idrottsplats påbörjades 2018 med att den dåvarande grusplanen fick konstgräs och den gamla konstgräsplanen fick nytt konstgräs. 11-spelsplanerna fick ny belysning och läktare. Runt en av spelplanerna finns en syntetsbelagd rundbana för skolfriidrott.

Under 2023 färdigställs en mindre 7-spelplan med konstgräs. Planen får måtten 55 x 36 meter och är placerad sydväst om 11-spelplanerna. Den öppna gräsytan intill 7-spelplanen anpassas med en fördjupning för att kunna samla upp stora mängder vatten vid skyfall. Marken planteras med äng för att bidra till den biologiska mångfalden.

Ny servicebyggnad och parkering

Genomförandebeslut har tagits för att uppföra servicebyggnad med omklädningsrum, toaletter, förråd, tvättstuga och teknikutrymmen som kan nyttjas av de som använder utomhusytorna. Parkeringen vid Vårbergs idrottsplats förbättras och utökas till 60 parkeringsplatser. Hälften av platserna får laddstolpar för elbilar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Multihallen består av en teknikhall för fotboll, med mått för stor 7-spelsplan, samt funktioner för friidrott, fullstor idrottshall för inomhusidrotter som handboll, innebandy, basketboll, volleyboll, skolidrott, plus boulebanor, samt en fritidsgård i stadsdelsnämndens regi utreds. I hallen ska det även finnas bokningsbara flexibla mötes/motionsrum, förråd, omklädningsrum, café, mindre föreningskanslier med mera.

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

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.

Multihallen ska 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, gemensamma ytor (teknikutrymmen, miljöstation, leveranser, drift- och personalutrymmen).

Identifierat behov

Multihallen

- Teknikhall för fotboll för stor 7-spelsplan med konstgräs och en enklare läktare, med fri höjd på minst 7 meter. Mått enligt senaste utgåvan från SvFF.
- Fast läktare för fotbollsplanen, med förrådsyta under.
- Kompletterande friidrottsfunktioner såsom exempelvis rakbanor, hoppgröp, utrymme för höjdhopp med mera. Utformning för ungdomsträning enligt senaste utgåvan av Måttboken.
- Klättervägg, både inomhus och utomhus, ska utredas.
- En fullstor idrottshall med minst sju meter invändig fri takhöjd över hela idrottsplanen för inomhusidrotter som handboll, innebandy, basketboll, volleyboll, gymnastik och skolidrott. Idrottshallen behöver en läktare för cirka 100-150

sittande personer. Hallen ska fungera för träning och tävling på lokal nivå.

- Blackbox, det vill säga en hall om cirka 200 m² för exempelvis dans, gymnastik med mera. Teleskopläktare eller liknande ska rymmas.
- Cafédel för föreningsverksamhet inklusive sittyta. Bokningsbart.
- Förråd.
Förråd till idrottshallen enligt idrottshallsstandard
Förråd till fotbollshallen:
 - Ett flertal mindre föreningsförråd, förslagsvis under läktaren.
 - Större förråd till verksamheten (cirka 50 m²).
- Städ
Städutrymme (20 m²) i nära anslutning till idrottshall
Städ för övriga anläggningen:
 - ett städutrymme (20 m²) på plan 0.
 - ett städutrymme på plan 1 (10 m²).
- WC/rullstolsWC utöver rwc i omklädningsrummen:
 - en wc per dam, herr, flex (totalt tre st.) + ytterligare en rwc i nära anslutning till idrottshall.
 - en wc per dam, herr, flex (totalt tre st.) + ytterligare en rwc för teknikhall samt uteverksamheter på plan 0.
 - en wc per dam, herr, flex (totalt tre st.) + ytterligare en rwc på plan 1 (för café, publik och övriga funktioner på övre plan).
 - urinoar.
- Personalutrymmen, alla personalutrymmen ska hänga ihop samt vara avskiljbara från övriga utrymmen.
Personalutrymmen ska utformas för sex anställda och innehålla:
 - omklädning med dusch och skåp (dam, herr, flex), samt neutralt rwc.
 - lunchrum med pentry.
 - kontor (två personer).
 - vilorum.
 - tvättstuga (tvättmaskin, torktumlare, torkskåp samt hyllor med förvaring).
- Sjukrum ska finnas på plan 0.
- Flexibla mötes/motionsrum som kan dubblera som motionsrum (minst 100 m², se idrottshallstandard).
Bokningsbar.

- Omklädningsrum och flexrum för besökare. För idrottshallen enligt idrotthallsstandard.
- 28 omklädningsrum för aktiva, minst 12 stycken på plan 0, övriga kan finnas på plan 1. Omklädningsrummen kan sannolikt till viss del samnyttjas, detta behöver studeras vidare, varpå antalet omklädningsrum troligen kan minskas. Antal och lokalisering av omklädningsrum behöver studeras i kommande projektering för maximalt effektivt användande.

Behovet av omklädningsrum för respektive idrottsyta är:

- Idrottshallen behöver åtta stycken/dagtid respektive fyra stycken/kvällstid.
- Fotbollshallen behöver till vardags åtta stycken samt vid tävling helst 10-12 st.
- För fotbollsplaner utomhus behövs sex-åtta stycken.

Omklädningsrum och flexrum för domarrum.

- Domarrum för idrottshall, samt verksamheter ute samt inne, minst sex stycken.
- Flexrum för anläggningen minst två stycken.
- Domarrum kan dubblera dagtid som lärares omklädningsrum och/eller flexrum.

- En mindre öppen verksamhetsyta för boule, cirka fyra boulebanor och sittmöjligheter.
- Miljörum för både multihallen och övriga IP. Samtliga avfallsfraktioner ska finnas.
- Två stycken mindre kanslilokaler för föreningar (två arbetsplatser/kansli).
- En fritidsgård i stadsdelsnämndens regi som planeras få en idrottsprofil. Pentry och servering, inklusive omklädning, städ, wc och förråd eventuellt som del av fritidsverksamhetens lokaler utreds.

Utomhusytor

- Ytor för spontanidrott, exempelvis basket, isbana, utegym, lekplats, motorikbana och motions slinga.
- Staket kring hela idrottsplatsen ses över med målsättning att tillgängliggöra hela idrottsplatsen med erforderligt antal öppningar etcetera.
- Dialogarbete med fokus på unga tjejer avses göras i samband med utveckling av spontanidrottytorna utomhus.
- Två parkeringsplatser för fastighetskontorets personal.

Evakuering under byggtiden

Åtta stycken omklädningsrum + RWC behöver finnas under byggtiden varav två omklädningsrum + RWC kommer finnas i den nya servicebyggnaden.

Om bouleplanen utomhus, som används för träning och tävling, kommer att användas som exempelvis byggetablering så behöver den evakueras, vilket kan medföra svårigheter, varför en sådan användning bör undvikas.

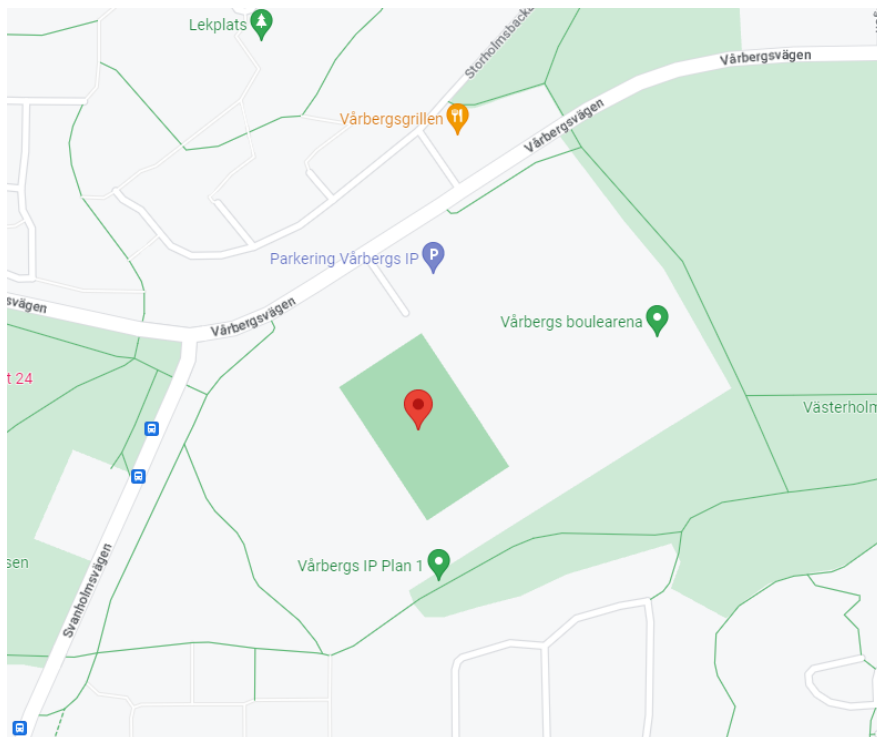
Tidplan

Planerad produktionsstart kvartal 1 2026.

Geografiskt område

Hägerstensbadet är beläget på Vårbergsvägen 55.

Postadress: 127 43 Skärholmen. Det är cirka 10 minuters gångavstånd (norrut) till T-bana röd linje, station Vårberg.



Karta Google maps Vårbergs IP

Styrande förutsättningar

Multihallen ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens behov, både för breddidrott och tävlingar.

Delar ur följande styrande dokument kan vara tillämpliga. Urval görs i ett senare skede.

- Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR
- BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4
- Stadens Miljöprogram 2020-2023
- Idrottspolitiska programmet 2018-2022
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Idrottsförvaltningens Idrottsfallsstandard 2022
- Strategi för idrottsanläggningar 2022- 2026
- Stadens byggnadsordning och arkitekturpolicy
- Dessa kommer att uppdateras och det är de senaste beslutade som gäller.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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

- Anlägga solcellsanläggning.
- 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 mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att tillskapa en ny multihall så ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor enligt kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*. Barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Projektets genomförande bidrar till samhällsnytta genom att den nya idrottsplatsen kan fungera som en länk mellan föreningslivets organiserade idrottsverksamheter och det egna eller spontana idrottandet samt potential att nå ut till prioriterade målgrupper.

Projektets genomförande bidrar bland annat till att uppfylla:

- Attraktionskraft, flera/nöjda besökare till ny multihall
- Tillgänglighet, uppfylla gällande krav.
- Trygghet, ökat användande av idrottsplatsen bidrar till trygghet

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: Q2 2024

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet 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

- Driftkostnadspektiv både för drift och verksamhet.
- Högt slitage innebär att komponenters tekniska livslängder förkortas.
- Bokfört värde för Vårbergs IP uppgår till 4 987 995 kr/mars 2023.

Fastighetsekonomi

Intäkt i huvudsak via internupplåtelse mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst, enligt tillämpad princip för internhyressättning, självkostnadshyra.

Aktuell hyresintäkt år 2023 för uppgår till 3 265 023 kr (VP 2023).

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

Multihallen på Vårbergs IP har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna.

Utredningsutgifter

Utgifter för hittills nedlagda utgifter uppgår till 9,6 mnkr för flytt av ledning i gatan kopplat till stadens pågående projekt med Vårbergsvägen. I utredningsutgiften om 45 mnkr ingår ett riskpåslag för att hantera eventuella behov av ytterligare utredningar inom utredningsfasen.

I fastighetsnämndens investeringsbudget kommer utgifter för kommande utredningar att inrymmas.

Utredningarna syftar till att ta fram en reviderad programhandling för multihallen för att kunna säkerställa en tidig kalkyl och utgöra ett tillräckligt bra underlag för ett inriktningsbeslut. Förvaltningarna kommer även att analyserat omfattning av evakueringsbehov.

Det finns sedan tidigare framtagna programhandlingar. Dessa är dock 5 år gamla eftersom projektet har varit pausat under utredning att uppföra byggnaden av privat aktör. Därför behöver samtliga handlingar bearbetas och uppdateras efter nya lagkrav, kontorets tekniska anvisningar, verksamhetsbehov med mera.

Staden har ett nytt miljöprogram sedan 2020 som ställer krav på skyfallshantering vilket behöver omhändertas i projektet. Det kommer även göras solcellsberäkningar och beräkningar av dagvattenhantering från tak då det är en betydande yta. Klimatberäkningar på materialval för att utreda den så kallade CO₂-belastningen behöver tas fram. Projektet behöver även göra elförsörjningsutredningar då det har konstaterats att det inte finns tillräckligt med el för att försörja idrottsplatsen, troligen behöver ett högspänningsställverk att uppföras. Idrottsplatsen ligger inom fornminnesområde varför en fornminnesutredning behöver upprättas.

Då det pågår flera projekt inom Skärholmen så behöver samordning av transporter ske med övriga byggherrar. Det behöver därför genomföras logistikutredningar, planering av temporära infarter mm.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kommer att överstiga 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet beslutas i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförandet av projektet kommer vara möjligt att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för

idrottsinvesteringar för 2023 och inom den utökade investeringsramen för 2024-2026.

Projektet bedöms vara färdigt Q1 2028. Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra.

Förvaltningarna har under 2023 tagit fram en behovsanalys med identifierade behov. Behovsanalysen utgår från idrottsförvaltningens nyckeltal samt stadens strategi för idrottsanläggningar och från identifierade behov av kompletterande funktioner på idrottsplatsen.

Risk

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

- Markförhållanden på platsen
- Skyfalls/dagvattenhantering ”hundraårsregn”

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 kvartal 2, 2024 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.