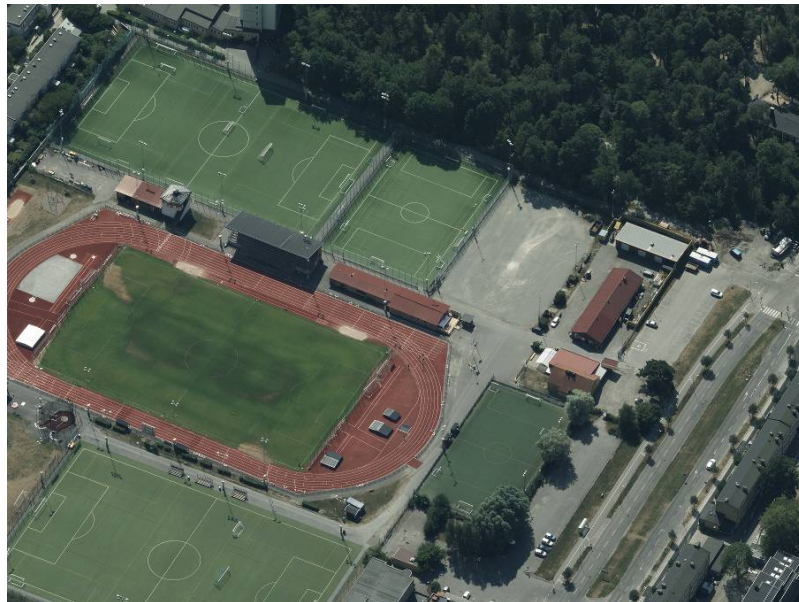


Projektdirektiv

Ny multihall på Enskede IP (Enskede Gård 1:1)

Författare:

Mathias Uhrner
David Gäddman



dpMap Terratec 2021

Projektbakgrund

Det finns ett behov av förbättrade förutsättningar för friidrott och fotboll i stadsdelen. Enskede IP har bedömts som intressant att utreda för utveckling av en multihall som skapar idrottsmöjlighet inomhus. Befintlig detaljplan bedöms kunna innehålla en multihall, i enlighet med uppdrag i budget 2023 att utreda en multihall på eller i närheten av Enskede IP.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Inom ramen för utredningen ska fastighetskontoret utreda hur multihallen kan utformas för att kunna uppföras inom gällande detaljplan. Det ska utredas i vilken omfattning befintliga byggnader och funktioner på idrottsplatsen behöver rivas och inkorporeras i multihallen för att få en optimal användning av ytor och funktioner.

I det fall befintliga funktioner och byggnader behöver rivas, för att möjliggöra en multihall, ska dessa ersättas och integreras i multihallen eller studeras på annan lämplig plats.

Multihallen ska uppfylla de krav som ställs på en anläggning för inomhusträning för friidrott samt 7-spels fotboll och ska utformas därefter. Utöver idrottsytorna behövs bland annat omklädningsrum, driftutrymmen och förråd.

En lämplig tillfart till multihallen behöver utredas för angöring av bland annat förvaltningarnas driftfordon och sophämtning. Parkeringsmöjlighet för besökare anses idag kunna tillgodoses via befintlig parkering.

Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv.

Förutsättningar och belastning

Gällande detaljplan, PL 4045, från 1952 anger idrottsändamål, specialområde. Detaljplanen begränsar bebyggelse till en maximal byggnadshöjd på 7,5 meter från medelmarknivån. För markparkeringen gäller detaljplan DP 95109 från 1969 som anger idrott med begränsningen att marken inte får bebyggas. Delar av ytan ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.



Ovan bild visar gällande detaljplaner samt ortofoto på den del av IP som initialt är intressant att studera för en multihall.

Befintliga byggnader på IP samt anläggningen i sig är gulklassad på Stadsmuseets klassificeringskarta. Gulklassningen innebär att fastighet med bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Nedan visas kartbilder för övriga förutsättningar för platsen.

Kapacitet på dag- och spillvatten bedöms som låg med befintliga strukturer och bebyggelse, så en kapacitetsökning är nödvändig. Ledningsstråk kan finnas i marken och behöver utredas.



Blå nyanser visar flödesvägar vid skyfall, mörkare färg innebär större flöde. Röda nyanser visar vattensamlingar vid skyfall, mörka nyanser innebär djupare stående vatten.

Potentiella taktor för solceller /fångare. Röd: >85 % potentiellt högproduktivt tak. Gul: 85-15 % potentiellt högproduktivt tak.

Intressenter

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

Geografiskt område

- Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Enskede-Årsta-Vantör.
- Enskede IP är beläget på fastigheten Enskede Gård 1:1 (del av), adress Enskedevägen 115, 122 63 Enskede.



dpMap ortofoto

Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer (detaljplaner med mera)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Skyfallshantering och flödesvägar
- Stadens byggnadsordning
- Stadens miljöprogram
- Senaste utgåvan av standard för idrottshall
- Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn

Investeringens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori förskola och skola. Syftet med projektet är att tillskapa en multihall för Stockholms medborgare att nyttja.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och friluftsliv* genom att tillföra en multihall för friidrott och fotboll inomhus i området.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor, i enlighet med kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att bygga klimatsmart, med energieffektiva installationer och därmed effektivisera energianvändningen. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret arbetar systematiskt med en hållbar energianvändning.

Utredningsorganisation

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

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling.

- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess.

Preliminär tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbete från	Q2 2023
Inriktningsbeslut i nämnderna	Q2 2024

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kan komma att uppgå till över 300 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora. Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt/självkostnad. Projektet finansieras via internupplåtelse och hyra utgår enligt nuvarande princip mellan förvaltningarna, det vill säga i form av självkostnadshyra.

Ekonomiska förutsättningar

- Fastighetskontorets bokförda värde för Enskede IP uppgår till cirka 15,9 mnkr per 2023-04-30.
- Idrottsförvaltningen har ett bokfört värde på cirka 1,4 mnkr.
- Ökade driftskostnader för både drift och verksamhet.

Inför inriktningsbeslutet kommer fastighetskontoret att identifiera och analysera icke aktiverbara kostnader i projektet, vilka kommer att behöva hanteras löpande under projektets genomförandetid och belasta resultaträkningen.

Fastighetsekonomi

- Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst.
- Nuvarande självkostnadsprincip mellan kontoren innebär att även eventuella icke aktiverbara kostnader kommer att belasta idrottsförvaltningen, vilket kommer att behöva hanteras under projektets genomförandetid.
- Energieffektiva lösningar minskar kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Dessa kostnader belastar idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Enskede IP har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Genom att skapa

en ändamålsenlig anläggning för att möta den växande befolkningen i området, med ytor för föreningsidrott skapas ett utökat utbud, en bättre folkhälsa samt ökad trygghet för de som vistas i området.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets utökade långsiktiga investeringsplan för åren 2023 och 2024.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur projektet Ny multihall på Enskede IP skulle kunna se ut för samtliga tekniska discipliner och konstruktion. Utredningsarbetet kommer innehålla bland annat geoteknisk undersökning, utredning av befintliga ledningsförhållanden och arkitektutredning i syfte att skapa programhandling enligt projektdirektiv. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Risk och möjligheter

Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som låg till medel. Kritisk faktor för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut utgörs av att en multihall kan uppföras utan förändring av gällande detaljplan. De identifierade riskerna är medräknade i kalkylen:

- Förseningar medför att Idrottsmiljarden inte kan nyttjas.
- Okända markförhållanden.
- Okänd markmiljö.
- Kulturklassning av intilliggande byggnader som kan behöva rivas.
- Krav på ny detaljplan. Detaljplanen begränsar möjlighet till fri takhöjd

Möjligheter

- Tillskapa multihall för träning året runt för friidrott och fotboll.
- Gällande detaljplan medger byggnation.
- Längre livslängd på faciliteter för omklädning, personal samt drifttytor i det fall dessa byggs nya och ersätts i och med projektet.

Kommunikation

Projektets omfattning föranleder behov av en kommunikationsplan.

Rapportering

Projektdirektivet 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. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Förvaltningarna avser återkomma till fastighetsnämnden och idrottsnämnden, med förslag till inriktningsbeslut, under kvartal 2 2024.