

Handläggare
David Gäddman
Telefon: 08-508 270 51

Till
Fastighetsnämnden
2025-03-25

Louice Persson
Telefon: 08-508 276 02

Idrottsnämnden
2025-03-25

Uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp, Svenska Högarna 3

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt *Uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp* och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift redovisad i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt *Uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad, redovisad i bilaga 1, som en följd av projekt *Uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp*, och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner avsteg från närhetsprincipen för Gränsbergets idrottshall.

Sammanfattning

Projektet innebär uppförande av en ny fullstor idrottshall i Kärrtorp, intill Skarpnäcks skola, för nyttjande av skolor och föreningsidrott. Utbildningsförvaltningen har företräde till bokning av idrottshallen under dagtid.

Idrottsanläggningen innehåller, utöver en fullstor idrottshall, ett motionsrum med tillhörande förråd, bokningsbart föreningscafé, bokningsbart teorirum och kanslirum samt service- och driftytor. Idrottshallen uppfyller de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingshall inom ett brett spann av idrotter. Därtill ska idrottshallen fungera för idrottsundervisning av närliggande skolor.

Då marken idag upplåts av exploateringsnämnden till SISAB med tomträtt krävs fastighetsrättsliga åtgärder innan byggnation kan påbörjas. Arbete med fastighetsreglering pågår.

Utveckling av en fullstor idrottshall i Kärrtorp kommer att leda till ökade möjligheter för föreningsidrott och skola att bedriva idrottsverksamhet.

Projektet kan bedrivas tidseffektivt då detaljplaneändring inte krävs och färdigställande planeras till kvartal 4 2026.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

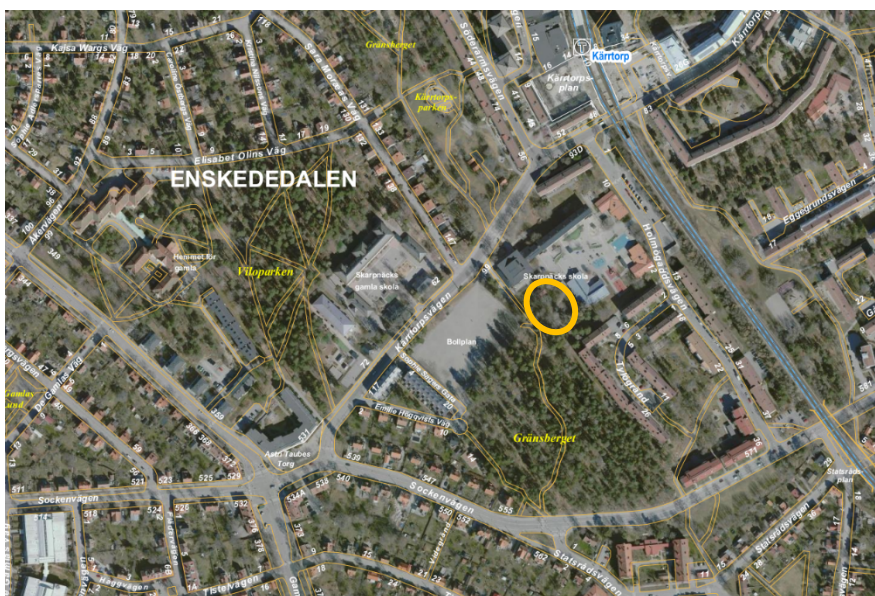
Bakgrund

Idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och exploateringskontoret fick under år 2022 i budgetuppdrag att peka ut fyra platser för enkla hallar i staden, det vill säga idrottshallar enligt standard för hallar med tids- och kostnadseffektiva lösningar och material. En av de platser som förvaltningarna bedömde som lämplig var intill Skarpnäcks BP och Skarpnäcks skola, som är en del av fastighet Svenska Högarna 3. På platsen finns idag en före detta vaktmästarbostad, upplåten till SISAB med tomträtt, och platsen är detaljplanelagd för allmänt ändamål. Vaktmästarbostaden behöver rivras för att möjliggöra projektet. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har fört dialog med SISAB och utbildningsförvaltningen, som är eniga om att platsen är lämplig för en ny idrottshall som kan nyttjas för skolidrott samt föreningsidrott.

Idrottsförvaltningen bedömer att det finns ett behov av fler idrottshallar i stadsdelsområdet. Bedömningen görs utifrån identifierade behov i anläggningsstrategin samt den förväntade

befolkningsutvecklingen. Idrottshallen planeras att nyttjas dagtid av Skarpnäcks skola och Skarpnäcks gamla skola. Idrottshallen ska upplåtas genom timbokning till de skolor som planeras enligt samplanering. Avsteg från ordinarie närhetsprincip som annars gäller vid upplåtelse av idrottshallar under skoltid kan göras genom att idrottsnämnden initierar ett sådant beslut hos kommunstyrelsen.

Under 2024 upphandlade fastighetskontoret ett ramavtal för uppförande av idrottshallar i strategisk samverkan. I samverkans-entreprenader avtalas det specifikt om hur hantering och strävan mot gemensam målstyrning, gemensam riskhantering, konfliktlösningsmetoder och kontinuerlig uppföljning och förbättring. Gränsbergets idrottshall kommer att uppföras inom detta ramavtal.



Översiktsbild, aktuell plats för ny idrottshall markeras med gul cirkel.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades i fastighets- respektive idrottsnämnd den 3 mars 2023. Ärendet benämndes då *Ny idrottshall intill Skarpnäcks BP, Skarpnäcks gård 1:1*. Nu benämns det *Uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrentorp, Svenska Högarna 3*.

Inriktningsbeslut fattades i fastighets- respektive idrottsnämnden den 28 maj 2024.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd gällande genomförandebeslut har skett med stadsledningskontoret 2025-02-17 och 2025-02-28.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Beskrivning av projektet

Projektet innebär uppförande en ny fullstor idrottshall i Kärrtorp, intill Skarpnäcks skola, för nyttjande av skolor och föreningsidrott. Idrottshallen har fått namnet Gränsbergets idrottshall.

Idrottsanläggningen innehåller ett motionsrum med tillhörande förråd, bokningsbart föreningskafé, bokningsbart teorirum, uthyrningsbart kansli samt service- och driftytor. Idrottshallen uppfyller de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingshall inom ett brett spann av idrotter och utformas därefter. Därtill ska idrottshallen fungera för idrottsundervisning av närliggande skolor. Den nya idrottshallen innehåller totalt åtta omklädningsrum, fyra av dessa ska vara möjliga att nyttja för verksamhet på den planerade konstgräsplanen intill. Samtliga omklädningsrum kan nyttjas till idrottshallen vid behov.

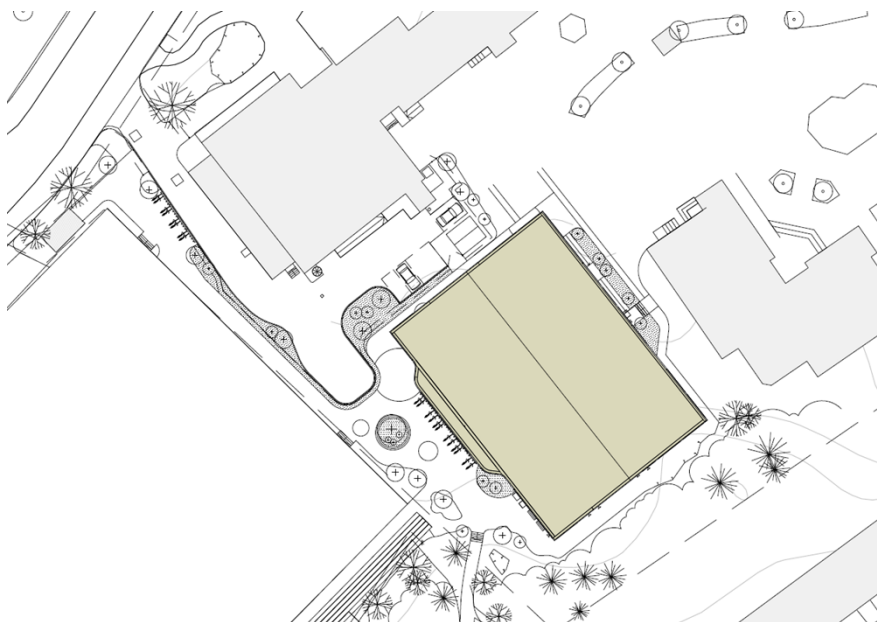
Då projektet genomförs som en totalentreprenad i samverkan kan utformning och effektivisering av ytor och installationer fortsatt komma att ske inom projektets ramar.

Det krävs nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder i och med att marken idag upplåts av exploateringsnämnden till SISAB med tomträtt innan byggnation kan påbörjas. Arbete med fastighetsreglering pågår.

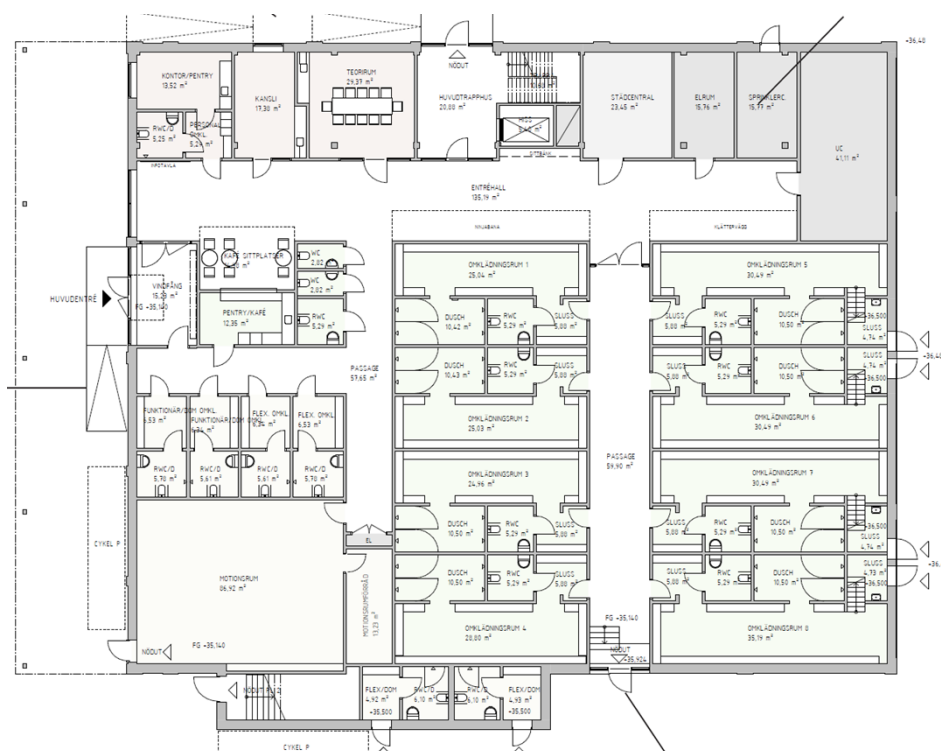
Den nya idrottshallen och Skarpnäcks skola kommer att samnyttja befintlig angöringsgata, vilken anpassas för att förbättra trafiksäkerhet och skapa tydliga stråk. Ett fristående miljöhus ska också uppföras på platsen för samnyttjande. Utredning pågår för att säkerställa hur ansvar och ägande fördelas mellan parterna.

Idrottshallen bedöms kunna uppföras på gällande detaljplan (PL3896) som anger allmänt ändamål med en begränsning i byggnadshöjd om 13 meter från medelmarknivå.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt parkeringsmöjligheter för driftpersonal och funktionsnedsatta besökare tillskapas invid idrottshallen. Ingen övrig parkering skapas. Idrottshallens främsta upptagningsområde är lokalt och besökare förväntas ta sig till hallen via kollektivtrafik, cykel eller till fots. Plats för hämtning och lämning hänvisas till befintlig gatustruktur. Nyttjare av idrottshallen är idrottsföreningar och skolor i närheten. Utbildningsförvaltningen ämnar boka idrottshallen för den schemalagda idrottsundervisningen.



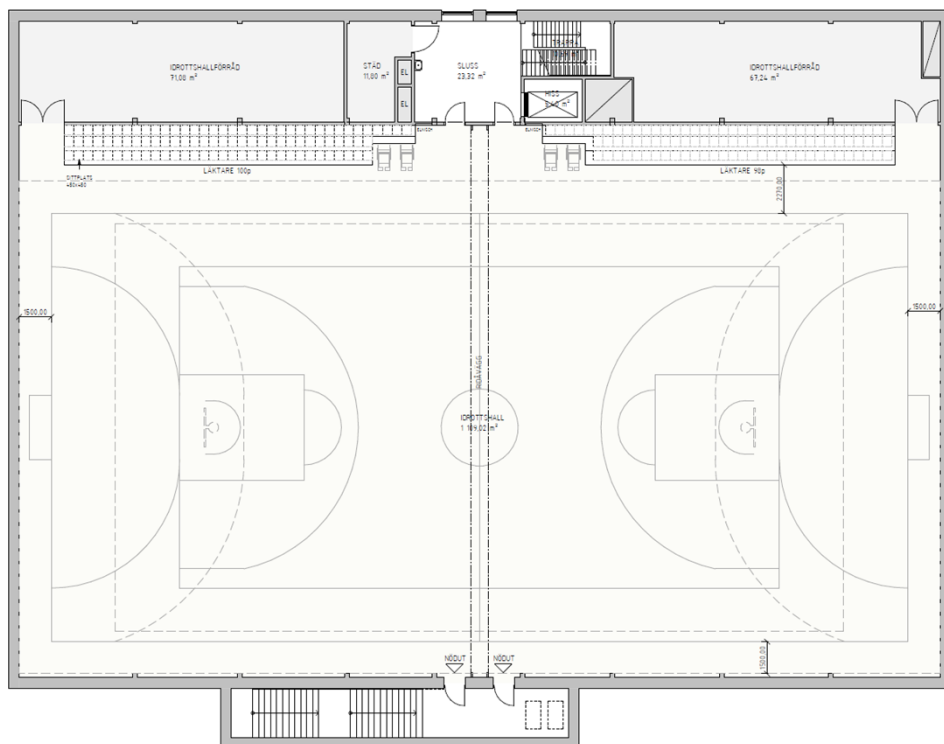
Situationsplan som visar Gränsbergets idrottshall samt justerad angöringsväg som betjänar befintliga funktioner till Skarpnäcksskolan samt till den nya idrottshallen. Mindre justeringar kan komma att göras i kommande fas.



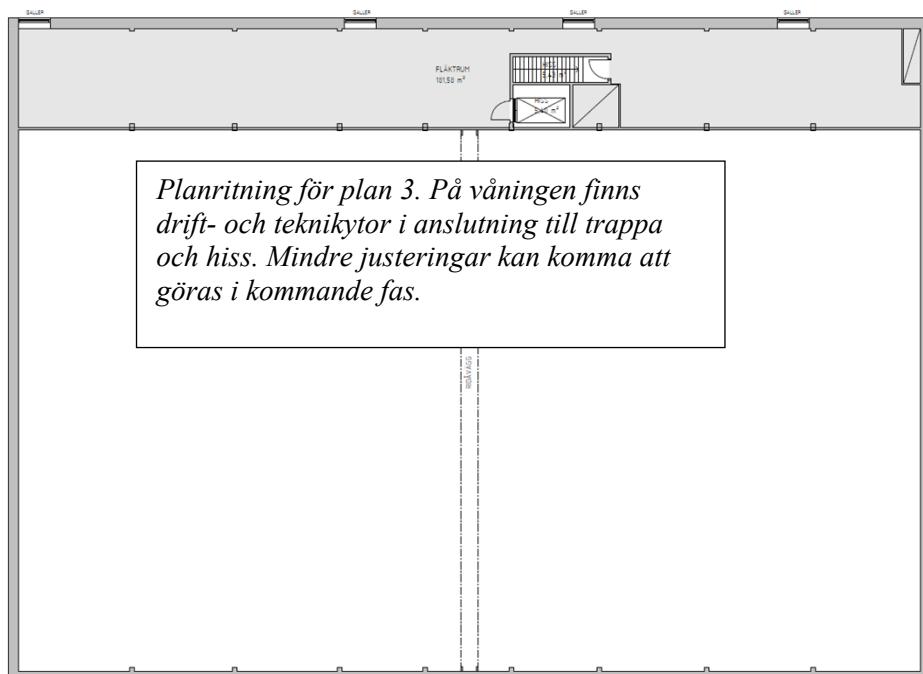
Planritning, plan 1. På entréplan finns omklädningsrum, lokaler för drift, teknik och personal, föreningslokaler, motionsrum. Mindre justeringar kan komma att göras i kommande fas.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Planritning, plan 2. På våningen finns idrottshallen med läktare och förråd. Mindre justeringar kan komma att göras i kommande fas.



Planritning för plan 3. På våningen finns drift- och teknikytor i anslutning till trappa och hiss. Mindre justeringar kan komma att göras i kommande fas.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Sedan inriktningsbeslut

Sedan inriktningsbeslut togs i respektive nämnd har ett ramavtal upphandlats av fastighetskontoret för uppförande av idrottshallar i samverkan. Gränsbergets idrottshall kommer att genomföras inom ramen för detta ramavtal. Inledande workshops har hållits

tillsammans med entreprenören och samverkansarbete har påbörjats för att ta fram handlingar inför kommande produktion. SISAB har erbjudit en ersättningsbostad till hyresgästen i den före detta vaktmästarbostaden som denne accepterat.

Hållbarhet och kvalitet

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnrättsperspektivet ska beaktas så att barn kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna. Projektet berör barn i närområdet, elever på Skarpnäcks skola och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas genom att tillskapa en tillgänglig anläggning. Anläggningen kommer vara bokningsbar enligt stadens fördelningsprinciper samt bokas för schemalagd skolidrottsundervisning.

Projektet har genomfört en integrerad barnkonsekvensanalys där återkoppling från dialoger kring barnens perspektiv och barnperspektiv löpande har arbetats in i projektet.

Jämställdhet och jämlikhet

Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum samt avskilda duschbås. Det skapas även flexomklädningsrum. Idrottshallen och motionsrummet skapar tillsammans en stor flexibilitet för möjliga idrotter och aktiviteter.

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ha en projektanpassad miljöplan. Projektet ska sträva mot att byggnaden uppnår nivå Miljöbyggnad silver.

Projektet förväntas inte försämra områdets förmåga att hantera skyfall. Platsen är inte en lågpunkt. Dagvatten hanteras lokalt genom anpassad höjdsättning och dagvattenåtgärder såsom planteringar.

Projektet utreder byggnation med miljösmarta materialval vid till exempel val av stomme. En solcellsanläggning planeras på idrottshallens tak och dimensioneras för 80 % av egenförbrukningen, vilket kommer leda till en minskad mediakostnad tack vare produktion av förnybar el. Solcellsanläggningen planeras också förberedas för att kunna utökas i framtiden om behov uppstår. Projektet har utrett eventuell försäljning av eventuell

överproduktion till SISABs intilliggande skola. Beslut har tagits att detta inte är aktuellt i nuläget, men möjlighet finns för utveckling i framtiden.

Undercentralen kommer förberedas för att möjliggöra att ta tillvara på potentiell spillvärme från den planerade kylmaskinen som ska förse Gränsbergets BPs (före detta Skarpnäcks BP) ispist med kyla.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Anläggningen ska göras tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i projektet för att säkerställa att tillgänglighetskraven uppfylls.

Trygghet och säkerhet

Befintlig angöringsväg, för bland annat matleveranser till skolan, justeras för att kunna rymma fler funktioner och målpunkter. Justeringarna innebär att en säkrare trafiksituation skapas. Vilka ytor som är ämnade för fotgängare, cyklister respektive bilar och leveranser tydliggörs. Därtill minskas mängden möten mellan de olika transportsätten.

Investeringsens mål och syfte

Målet med projektet är att uppföra en fullstor idrottshall för nyttjande av Stockholms medborgare som uppfyller de av verksamhet och förvaltningar uppsatta kraven.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom att tillföra en ny idrottshall i stadsdelsområdet.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan* genom att utbildningsförvaltningen ämnar boka hallen för schemalagd idrottsundervisning samt *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att öka antalet bokningsbara timmar för idrotts- och föreningsliv.

Kommunikation

En kommunikationsplan och en aktivitetsplan ska tas fram. Förutom idrottsförvaltningen som är hyresgäst berörs skola, närboende samt verksamheter i området.

Tidplan

Genomförandebeslut	mars 2025
Genomförandebeslut KF	Q2 2025
Produktionsstart	Q2 2025
Projekt klart	Q4 2026

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd presenteras all information.

Risker och möjligheter

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna och möjligheter för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

Risker

- Förseningar i tidplan på grund av till exempel bygglovshandläggning och fastighetsreglering, då de fastighetsrättsliga dimensionerna inte är fastställda ännu.
- Förseningar på grund av leveranstider av material och byggdelar.
- Markförhållanden kräver både pålning och sprängning.
- Att uppföra en idrottshall i direkt anslutning till skola kräver fysiska avgränsningar och noggrann produktionsplanering.
- Lösning för anslutningspunkter för vatten och avlopp utreds.

Möjligheter

- Tillskapa en idrottshall samt motionsrum för Stockholms medborgare, föreningsliv och skola.
- Möjligheter för ett fungerande föreningsliv med bokningsbart teorirum och föreningskafé. Därtill uthyrningsbart kansli.
- Gällande detaljplan för allmänt ändamål med byggrätt kan nyttjas, ingen detaljplaneläggning krävs.
- Bra kollektivtrafik till platsen.
- Idrottshallen kan innehålla omklädningsrum till Gränsbergets BP.
- Ändamålsenliga lokaler för idrottsundervisning i direkt anslutning till befintlig skola. Utbildningsförvaltningen ämnar boka idrottshallen för den schemalagda idrottsundervisningen.

Förvaltningarnas analys

Utveckling med en fullstor idrottshall i Kärrtorp kommer att leda till ökade möjligheter för föreningsidrott och skola att bedriva idrottsverksamhet. Projektet kan bedrivas tidseffektivt då detaljplaneändring inte krävs. Gränsbergets idrottshall kommer att bli ett värdefullt tillskott med hänsyn till behovet av idrottshallar i stadsdelsområdet.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapport under entreprenadtiden och slutrapport när projektet är avslutat.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2025-03-11
Britta Marina,Högländ	2025-03-11