

Handläggare
David Gäddman
Telefon: 08-508 270 51

Till
Fastighetsnämnden
2024-05-28

Louise Persson
Telefon: 08-508 276 02

Idrottsnämnden
2024-05-28

Uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp, Svenska Högarna 3

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift redovisad i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift, se bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad, redovisad i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp.

Sammanfattning

I idrottsförvaltningens anläggningsstrategi för idrottsanläggningar för åren 2022-2026 finns ett redovisat behov av flera idrottshallar i Skarpnäcks stadsdelsområde. Projektet innebär en ny fullstor idrottshall i Kärrtorp, intill Skarpnäcks skola, för nyttjande av skolor och föreningsidrott.

Idrottsanläggningen innehåller, utöver en fullstor idrottshall, ett motionsrum med tillhörande förråd, bokningsbart föreningscafé, bokningsbart mötesrum 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 det bedöms att detaljplaneändring inte krävs.

Färdigställande planeras till kvartal 4 2026.

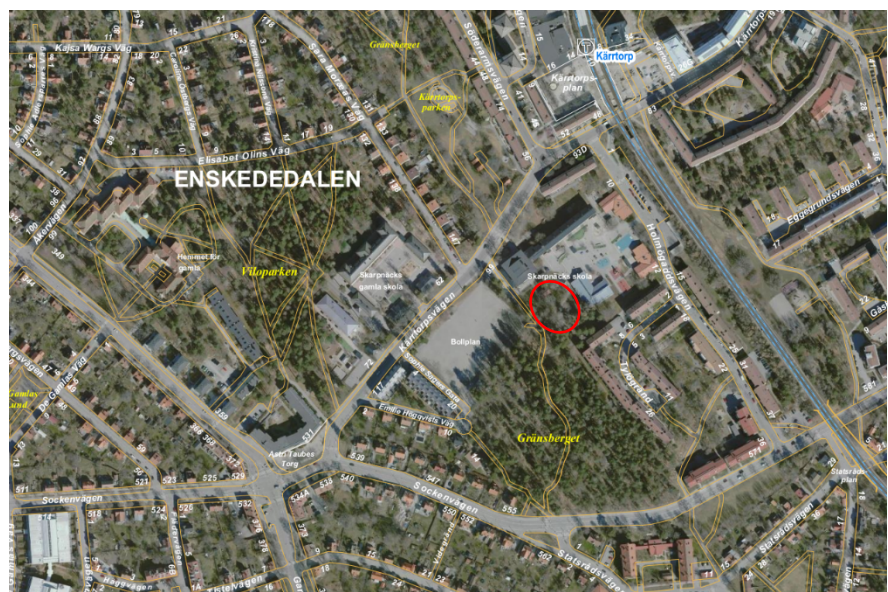
Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

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 är intill Skarpnäcks BP och Skarpnäcks skola, som är en del av fastighet Svenska Högarna 3. På platsen finns idag en före detta vaktmästarbostad som är upplåten till SISAB med tomträtt och platsen är detaljplanelagd för allmänt ändamål. Vaktmästarbostaden behöver rivas för att möjliggöra projektet. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen för dialog med SISAB och utbildningsförvaltningen, som är eniga om att platsen är lämplig för en ny idrottshall som kan nyttjas för skolidrott samt föreningsidrott.

I idrottsförvaltningens anläggningsstrategi för idrottsanläggningar för åren 2022-2026 finns ett redovisat behov av flera idrottshallar i stadsdelsområdet.



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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Tidigare beslut

Utredningsbeslut godkändes 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 Kärrtorp, Svenska Högarna 3*.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd gällande inriktningsbeslut har skett med stadsledningskontoret 2024-04-23.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär 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 ska utformas därefter. Därtill ska idrottshallen fungera för idrottsundervisning av närliggande skolor. Den nya idrottshallen innehåller totalt åtta omklädningsrum, fyra av dessa görs med ingång både utifrån och inifrån för att möjliggöra nyttjande i samband med verksamhet på den planerade konstgräsplanen intill. Samtliga omklädningsrum kan nyttjas till idrottshallen vid behov.

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 justeras för att förbättra trafiksäkerhet och skapa tydliga stråk. Utredning pågår för att säkerställa hur ansvar och ägande fördelas mellan parterna.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



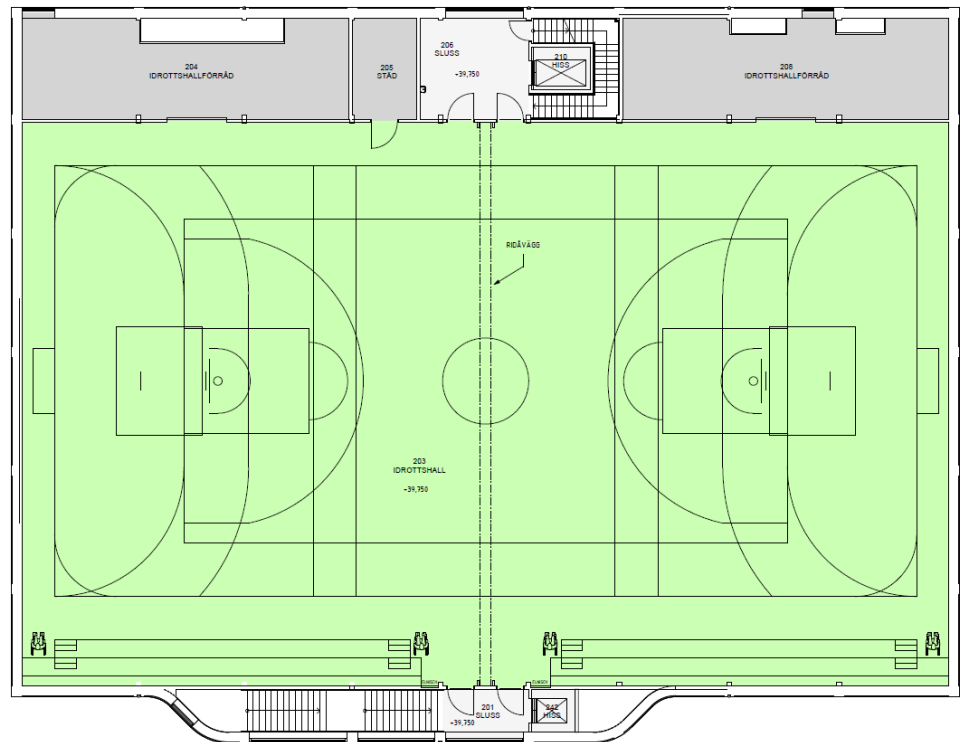
Situationsplan som visar idrottshallens placering (röd cirkel) i relation till pågående planering av konstgräsplan samt befintlig skola och justering av gemensam angöringsväg.



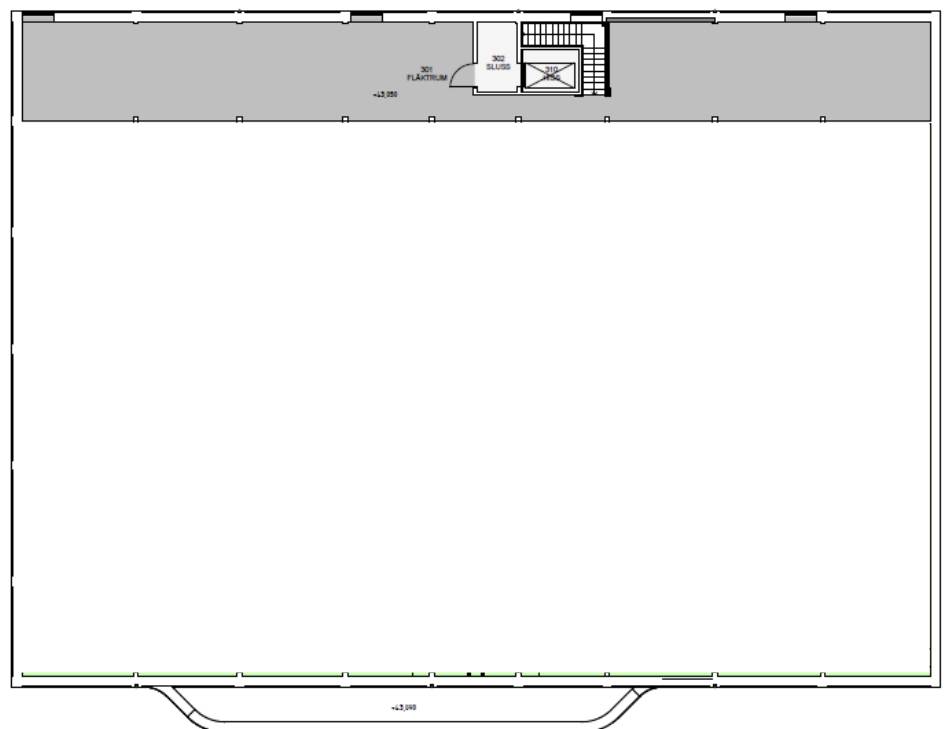
Planritning, plan 1. På våningen finns omklädningsrum, lokaler för drift, teknik och personal, bokningsbart mötesrum och kansli, motionsrum, bokningsbart föreningscafé.

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.



Planritning för plan 3. På våningen finns drift- och teknikytor.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



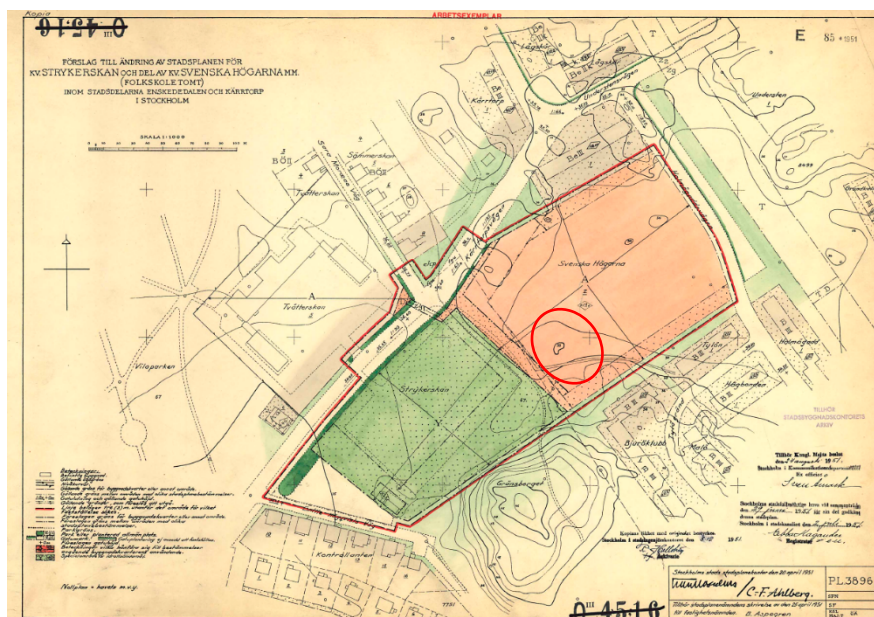
Till vänster illustreras huvudentré samt utvändiga entréplatsen, vy från angöringsvägen. Till höger illustreras idrottshallen från Skarpnäcks skolas skolgård. Fönstersättning och gestaltning är en tidig illustration då detta utreds i nästa skede.



Till vänster illustreras hallen från söder. Till höger illustreras hallen från en flygvy från norr.

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.



Gällande detaljplan med aktuell plats markerad med röd cirkel.

Utredning av alternativa inriktningar

Med hänsyn till att den aktuella platsen för idrottshallen begränsas i utbredning av platsens förutsättningar och i höjd av gällande detaljplan har olika alternativ inte kunnat utredas. Idrottshallen behöver på grund av förutsättningarna uppföras i tre våningar, inklusive drift- och tekniktor. Utbredning av plan 1 har utretts för att skapa bra utomhusytor och flöden samt för att undvika invändiga överytor. Plan 1 har en indragning mot norr, vilket reducerar överytor samt skapar en väderskyddad arkad vid huvudentrén.

Hållbarhet och kvalitet

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet 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 Skarpnäcksskola 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.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Projektet genomför en integrerad barnkonsekvensanalys där återkoppling från dialoger kring barnens perspektiv och barnperspektiv löpande arbetas 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 samt ha en projektanpassad miljöplan. Projektet ska sträva mot att byggnaden uppnår nivå Miljöbyggnad silver.

Projektet ska utreda en möjlig byggnation med energibesparande material och åtgärder. En solcellsanläggning planeras på idrottshallens tak och kommer leda till en minskad mediakostnad tack vare produktion av förnybar el. Inom projektet utreds det om potentiell överproduktion från solcellsanläggning kan säljas vidare till SISABs intilliggande skola.

Inom projektet förbereds även för att möjliggöra tillvaratagande av spillvärme från planerad ispist på Gränsbergets BP (före detta Skarpnäcks BP).

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

Inom projektet ses tillfartsvägen över, vilken leder till idrottshallen och skolans lastkaj. Detta för att säkerställa och tydliggöra vilka ytor som är ämnade för fotgängare, cyklister respektive bilar och leveranser, och genom det minska antalet möten mellan de olika transportsätten.

Investeringens mål och syfte

Målet med projektet är att tillskapa en fullstor idrottshall för Stockholms medborgare att nyttja och en idrottsanläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

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

Projektets genomförande bidrar även 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 möjliggöra för skolidrott och tillskapa en tillgänglighetsanpassad fullstor idrottshall för motion och idrott.

Projektets genomförande bidrar därtill till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillskapa en ny idrottshall som ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv och föreningsverksamhet.

Kommunikation

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

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut FN och IDN	Q4 2024
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 offentliggörs all information.

Risker och möjligheter

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen. Tidplanen kan komma att förskjutas på grund av bygglovshandläggning och förseningar på grund av brist på komponenter och leveranstider, och kostnadsökningar kan ske på grund av det förändrade säkerhetsläget i världen.

Risker

- Fastighetsreglering krävs eftersom marken idag är upplåten med tomträtt till SISAB.
- Att lämplig och yteffektiv angöring mellan Kärrtorpsvägen och nya idrottshallen inte kan lösas gemensamt.

Möjligheter

- Tillskapa en idrottshall för Stockholms medborgare, föreningsliv och skola.
- Gällande detaljplan för allmänt ändamål med byggrätt.
- Bra kollektivtrafik till platsen.
- Idrottshallen kan innehålla omklädningsrum till Gränsbergets BP.

Förvaltningarnas analys

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 det bedöms att detaljplaneändring inte krävs. Gränsbergets idrottshall kommer att vara ett värdefullt tillskott med hänsyn till behovet av idrottsbodar i stadsdelsområdet.

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	2024-05-15
Britta Marina,Högländ	2024-05-15