

Protokoll 5/2023

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 23 maj 2023 kl. 16:30-16:50, Sessionssal A och B, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Fritz Lennaárd (M) Vice ordförande
Anders Österberg (S)
Alma Carlsson (S)
Gustav Österman (S)
Ingela Edlund (S)
Emil Hrafn Stensson (S)
Martin Hansson (MP)
Sergej Salnikov (SD)
Said Abdu (L)
Therese Lindström (M) ersätter Karin Blomstrand (M)
Theréz Randquist (M) ersätter Albin Ström (M)
Hansi Karppinen (L) ersätter Frank Hojem (C)

Ersättare

Joakim Johansson (S)
Frida Punar (S)
Hector Lopez Rivera (S)
Hashim Mohamed Jama (V)
Vanja Knocke (V)
Albin Arleskär (MP)
Robert Westerlund (SD)
Lovisa Bernhardsson (KD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Carina Jonsson Tjänsteman
Lars Cha Tjänsteman
Lena Lien Tjänsteman
Fabian Lind Nämndsekreterare
Reza Etemad Personalföreträdare

Justerare

Clara Lindblom, Fritz Lennaárd

Datum för justering

2023-06-01

Paragraf

§7

Sekreterare

Fabian Lind

§ 7**Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning,
del av Västberga 1:1. Utredningsbeslut**

FSK 2023/154

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning som underlag till kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 40 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

1) Ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP), Sergej Salnikov (SD) och Said Abdu m.fl. (L) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Fritz Lennaárd m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att avslå förvaltningens förslag till beslut
2. Att projektets inriktning fortsatt ska vara att sim- och idrottshallen uppförs av en extern aktör, i enlighet med den tidigare beslutade inriktningen.
3. Att därutöver anföra följande:

Tyvärre konstaterar vi att vänsterstyret har beslutat att staden övertar projektet i egen regi, i strid med den tidigare beslutade inriktningen. Tillsammans med externa aktörer kan staden öka de totala investeringarna i idrottsanläggningar och få fram fler anläggningar snabbare. Detta samtidigt som staden minskar sin finansiella risk och högre investeringskostnader, som även medför ökade räntekostnader. Hur investeringarna finansieras får givetvis effekt på stadens ekonomi då utfallet för finansiella mål påverkas. Vi beklagar därför att de pilotprojekt som initierades under förra mandatperioden nu avbryts av vänsterstyret. Det gör att den samlade investeringstakten i idrottsanläggningar blir lägre än om privata aktörer tillåts

vara med. I slutändan är det stockholmarna och idrottsföreningarna som drabbas.

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP), Sergej Salnikov (SD) och Said Abdu m.fl. (L)

Reservation

Vice ordföranden Fritz Lennaárd m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S) och Martin Hansson (MP) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Det är bra att arbetena med multihallen på Vårbergs IP och den nya simhallen i Västertorp nu kan påbörjas i egen regi efter att man tidigare inte kommit framåt tillräckligt snabbt med privata alternativ. Det innebär att staden antligen kan sätta igång arbetet och samtidigt kommer behålla sin rådighet över idrottsanläggningarna under en lång tid med minskade driftkostnader framöver. Vi säkrar att anläggningarna används till idrott och genom att bygga i egen regi säkras även att fastigheterna upprättas utefter den höga miljöstandard och de byggnormer som staden har satt. Egen regi innebär också minskade kostnader då det långsiktigt kommer att leda till lägre hyreskostnader.

Det är av yttersta vikt att projekten börjar byggas så snart som möjligt. Båda anläggningarna har varit föremål för tidigare utredningar och majoriteten vill därför påpeka att det är centralt att lärdomar från dessa utredningar nyttjas till fullo. Genom att dra nytta av tidigare erfarenheter kan kostnader minska och anläggningarna komma på plats tidigare. Som alltid är noggrann kostnadskontroll central, staden ska hushålla med skattebetalarnas pengar.

Ersätтарыttrande

Lovisa Bernhardsson (KD) instämmer i förslag från vice ordföranden Fritz Lennaárd m.fl. (M).

Handlingar i ärendet

- FSK 2023/154-1 (Signerad) Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning, del av Västberga 1:1.
Utredningsbeslut
- FSK 2023/154-2 Bilaga 1 Projektdirektiv

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2023-06-01
Fritz Håkan Douglas,Lennaárd	2023-06-01

Handläggare

Martin Svensson
Telefon: 0850827079

Ruben Wennerberg
Telefon: 08-508 276 03

Till

Fastighetsnämnden
2023-05-23

Idrottsnämnden
2023-05-23

Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning, del av Västberga 1:1

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning som underlag till kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 40 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa framtagande av handlingar för Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning som underlag för kommande inriktningsbeslut till en utredningsutgift upp till 40 mnkr.

Sammanfattning

Västertorps sim- och idrottshall, som invigdes 1973, är i behov av en omfattande upprustning och modernisering innan de tekniska installationerna är helt uttjänta. Istället för en upprustning föreslås att anläggningen ersätts med en helt ny anläggning för att möta dagens krav avseende bland annat brand och tillgänglighet, samt för att komplettera med nya funktioner.

Anläggningen består idag av en 25 meters simbassäng, en undervisningsbassäng, hoppturn, gym, gruppträningsrum och två stycken idrottshallar, varav en fullstor, och har idag cirka 200 000 besökare årligen. Förhoppningen är att befintlig sim- och idrottshall kan hålla öppet fram till dess att den nya anläggningen öppnar.

Ett programarbete för övergripande stadsutveckling för området kring Mellanbergsparken/Personnevägen har sedan 2020 bedrivits, där möjlig plats för ny anläggning har studerats. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att under våren 2023 skriva fram beslut om Start-PM för detaljplanearbete avseende den södra delen av Mellanbergsparken.

Projektet med att ersätta befintlig anläggning i Västertorp har tidigare utretts för extern finansiering, men har sedan majoritetsskiftet hösten 2022 återgått till fastighetsnämndens investeringsplanering.

Syftet med projektet är att tillskapa en ny sim- och idrottsanläggning i Västertorp samt ett nytt utebad. De befintliga anläggningarna är i dåligt skick och det finns behov av en ny anläggning.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avser att återkomma till respektive nämnd med underlag för inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 40 mnkr, varav 0,4 mnkr hittills är upparbetade. Utredningsutgifterna bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar.

Ärendet

Bakgrund

Västertorps sim- och idrottshall, som invigdes 1973, är i behov av en omfattande upprustning och modernisering innan de tekniska installationerna är helt uttjänta. Istället för en upprustning föreslås att anläggningen ersätts med en helt ny anläggning för att möta

dagens krav avseende bland annat brand och tillgänglighet, samt för att komplettera med nya funktioner.

Anläggningen består idag av en 25 meters simbassäng, en undervisningsbassäng, hopptorn, gym, gruppträningsrum och två stycken idrottshallar, varav en fullstor, och har idag cirka 200 000 besökare årligen (2019). För utebadet (Hägerstensbadet) räknas inte antalet besökare då det inte är ett betalbad, men uppskattas till cirka 30 000 besökare per säsong. Även utomhusbadet har uppnått sin tekniska livslängd.

Området Västertorp omnämnt i bebyggelseregistret, bland annat som ett tidigt exempel på trafikseparering. Hallen är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller har visst kulturhistoriskt värde.

Byggnaden bedöms som möjlig att riva. I den kommande utredningen kommer en antikvarisk förundersökning att genomföras.



*Befintlig sim- och idrottshall samt Hägerstensbadet i Mellanbergsparken.
Foto: dpMap*

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Exploateringsnämnden beslutade den 14 februari 2019 att markanvisa ett område i Mellanbersparken intill Hägerstensbadet invid riksväg E4 till idrottsnämnden för uppförande av en ny sim- och idrottsanläggning.

Ett programarbete för övergripande stadsutveckling för området kring Mellanbergsparken/Personnevägen har sedan 2020 bedrivits, där möjlig plats för ny anläggning har studerats. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att under våren 2023 skriva fram beslut om Start-PM för detaljplanearbete avseende den södra delen av Mellanbergsparken.

Projektet att ersätta befintlig anläggning i Västertorp har tidigare utretts för extern finansiering, men har sedan majoritetsskiftet hösten 2022 återgått till fastighetsnämndens investeringsplanering.

Nuvarande status

Västertorpsbadet har i dagsläget stora brister vad gäller tillgänglighet. Anläggningen är tekniskt och strukturellt, samt i sina ytskikt, i mycket dåligt skick. Dessutom är huset omodernt i sin cirkulationslösning med långa korridorer och många osäkra platser som kan bidra till mobbning och generell osäkerhet för barn och ungdomar som vistas i byggnaden.

Vidare har befintlig vattenrening nått sin tekniska livslängd och bedöms som uttjänt. Den befintliga byggnaden är inte byggd för den fuktbelastning som en modern simanläggning ger. Befintligt system på rörsidan är i så dåligt skick att samtliga installationer måste bytas. Anläggningen har stora problem med rostiga avloppsledningar och vattenreningsanläggningen och betongtankarna till denna är slut. Anläggningen uppfyller inte dagens krav på brandutrymning.

Mycket har hänt i samhället sedan 1970-talet. Bland annat har nya lagkrav tillkommit. Men det finns även andra åtgärder, som inte är lagkrav, som är nödvändiga och idag räknas till modern standard. Till exempel finns en annan standard vad gäller omklädningsrum där vi idag inte bara har herr- och damomklädningsrum, utan även särskilda omklädningsrum för personer med funktionsnedsättning samt så kallade flexomklädningsrum, vilket gör att anläggningen lättare kan nyttjas av samtliga medborgare.

Vidare var dåvarande standard, när badet byggdes, en gemensam reningsanläggning för samtliga bassänger. Ny standard för reningsanläggningar är idag en separat reningsanläggning för varje

bassäng. Detta medför att inte hela anläggningen behöver stänga om det skulle ske ett tillbud i någon av bassängerna. Det ställs också krav på större yta för vattenreningsanläggningen, och idag är standarden även en annan vad gäller både luft- och vattentemperaturer, vilket ställer andra och högre tekniska krav på anläggningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 18 april 2023.

Beskrivning av projektet

Det finns två möjliga placeringar av den nya sim- och idrottshallen; antingen inom befintlig fastighet eller i Mellanbergsparken. Inriktningen har varit att bygga anläggningen i Mellanbergsparken, men en volymstudie ska göras för att se om de identifierade funktioner och behov kan inrymmas på befintlig plats.

Den nya sim- och idrottsanläggningen föreslås i simhallsdelen inrymma en 50-metersbassäng samt två stycken undervisningsbassänger. Därtill ska förutsättningarna att uppföra en separat hoppbassäng utredas alternativt möjligheten att inrymma funktioner för hopptorn i 50-metersbassängen.

Idrottshallsdelen föreslås inrymma två stycken fullstora idrottshallar varav den ena förses med högre publikkapacitet än standard, för att därigenom ersätta den funktion som idag finns i dagens Västertorps sim- och idrottshall. Utomhusbadet föreslås inrymma en 25-metersbassäng, en undervisningsbassäng samt en mindre barnbassäng. Utomhusbadet kommer vara placerad på befintlig plats och ingår i projektet om sim- och idrottshallen placeras i Mellanbergsparken.

Antalet barn och ungdomar mellan 7–20 år i stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö idag drygt 19 000 och fram till 2040 förväntas storleken på denna grupp öka till drygt 21 000. Med hänsyn till att det redan idag bedöms finnas ett underskott av främst simhallskapacitet så är behovet av en ny anläggning stort för att tillgodose de framtida behoven.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Den nya sim- och idrottsanläggningen ska uppfylla de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingsanläggning inom ett brett spann av idrotter och ska utformas därefter. Därtill ska idrottshallarna kunna fungera för idrottsundervisning för närliggande skolor.

Tidigare beslut

Fastighetsnämnden fattade i augusti 2015 ett utredningsbeslut för att utreda möjlighet till renovering av befintlig anläggning samt göra kostnadsberäkningar till en utredningskostnad om 1 mnkr.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade i maj 2017 ett utredningsbeslut att utreda möjligheterna och förutsättningarna att modernisera den befintliga anläggningen, alternativt uppföra en ny anläggning, till en beräknad kostnad av 15 mnkr (Dnr 4.1 173/2017).

2019-02-19 godkände idrottsnämnden fastighetskontorets slutrapport där det föreslås att en ny sim- och idrottshall byggs i Mellanbergsparken som ersätter nuvarande sim- och idrottshall samt inriktningen att påbörja utredning för att uppföra hallen med extern byggherre (Dnr 08.03.01/40/2019).

2019-02-14 markanvisade exploateringsnämnden mark inom fastigheten Västberga 1:1 till idrottsnämnden för att möjliggöra en upphandling av hyresavtal av extern hyresvärd (Dnr 2019-00231).

2021-12-14 godkände idrottsnämnden ärendet Ny sim- och idrottshall i Västertorp (Dnr 5.1.1/2021/2952).

Mål och syfte

Syftet med projektet är att tillskapa en ny sim- och idrottsanläggning i Västertorp samt ett nytt utebad. De befintliga anläggningarna är uttjänta och det finns behov av ytterligare bassängkapacitet.

Målet med projektet Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillskapa en ny sim- och idrottsanläggning med utökad kapacitet, vilket ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv.

Projektet bidrar, genom uppförande av en klimatsmart och energieffektiv anläggning, till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.*

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att tillskapandet en ny anläggning ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv.

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

Genomförande av projektet bidrar också till att uppfylla mål för stadsbyggandet enligt Översiktsplan för Stockholms Stad; *En växande, God offentlig miljö* samt *En klimatsmart och tålig stad.*

Projektet bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Fler stockholmarna inspireras till att vara fysiskt aktiva* genom uppförande av en ändamålsenlig sim- och idrottsanläggning som blir ett viktigt tillskott för såväl den föreningsorganiserade idrotten som för allmänheten.

Genom att den nya anläggningen planeras med en tydligt ökad kapacitet jämfört med befintliga Västertorps sim- och idrottshall bidrar projektet även till uppfyllelse av idrottsnämndens nämndmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden.*

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att ha fokus på att begränsa driftkostnaderna för staden, bland annat genom att utreda:

- Anläggande av solcellsanläggning
- Tillskapande av gröna tak där så är möjligt

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Idrottsstandard för idrottshallar och simhallar när det gäller funktioner, volymer och prestanda ska vara styrande i kommande projekt.

Preliminär tidplan

Utredningsarbete startar	Q3 2023
Detaljplanearbete klart	Q1 2025
Inriktningsbeslut	Q3 2025
Genomförandebeslut	Q3 2026
Produktionsstart	Q3 2027

Ekonomi

Utgifter för utredningsarbetet inklusive tidigare nedlagda utgifter för förstudier beräknas uppgå till 40 mnkr, varav hittills nedlagda utgifter uppgår till 0,4 mnkr. I utredningsutgiften om 40 mnkr ingår ett riskpåslag för att hantera eventuella behov av ytterligare utredningar inom utredningsfasen samt plankostnader för detaljplanearbetet. Utredningsutgiften är en uppskattning och kontoren kommer enbart genomföra nödvändiga undersökningar och ta fram erforderliga handlingar inför ett kommande inriktningsbeslut. Eventuellt kommer inte hela utredningsbudgeten att nyttjas.

Utredningarna syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur nya och upprustade idrottsfunktioner kan inrymmas och utformas. I enighet med stadens stöd för stora investeringsprojekt, SSIP, så ska projektet genomföra en förstudie där man prövar flera alternativa lösningar. För detta behöver ett flertal konsulter anlitas såsom arkitekter, landskapsarkitekter, konstruktörer, geologer, brandkonsulter och andra specialister som projektet kräver. Huvudalternativet, som uppfyller projektets målsättningar bäst, väljs och arbetas vidare genom att fler utredningar, avseende exempelvis geotekniska förhållanden, trafikutredningar och brandskydd, utförs. Verksamhetens behov av funktioner och utrustningar fastställs och allt sammanfattas i en programhandling.

Arbetet med detaljplanen innebär dessutom att skyfallsutredningar, befintliga ledningsstråk med mera behöver utredas.

Under förutsättning att nuvarande sim- och idrottshall är intakt behövs ingen evakuering. Utebadet beräknas kunna stängas under byggtiden.

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 att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar då särskilda medel har tilldelats. Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra.

Fastighetskontorets bokförda värde för Västertorps sim- och idrottshall uppgår till cirka 16,8 mnkr per 2023-04-30. För Hägerstensbadet uppgår det bokförda värdet till 1,2 mnkr. Även idrottsförvaltningen har ett bokfört värde för anläggningarna, vilket behöver analyseras.

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

Projektet avses finansieras genom en självkostnadsbaserad hyresmodell, där fastighetskontoret är hyresvärd och idrottsförvaltningen hyresgäst. Nuvarande självkostnadsprincip mellan kontoren innebär att även eventuella icke aktiverbara kostnader kommer att belasta idrottsförvaltningen, vilket kommer att behöva hanteras under projektets genomförandetid.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 40 mnkr. Utredningsutgifterna för år 2023 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar. Utredningsutgifterna för år 2024 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar.

Möjligheter och risker

Sim- och idrottshallen kan utformas fritt efter verksamhetens behov. Med en ytterligare undervisningsbassäng samt 50-metersbassäng kan ökad simkunnighet och bassängtillgång uppnås. Ökad tillgänglighet i bland annat kassa och reception. Två fullstora idrottshallar med publikkapacitet som uppfyller idrottsstandard kan anläggas. Möjlighet att utöka utbudet av bassäng för simhopp i staden utreds.

I tabellen nedan återfinns identifierade risker som bedöms ha störst påverkan för projektet.

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Befintlig anläggning	Medel	Den befintliga anläggningens dåliga skick är en välkänd risk där stängning föreligger.
Markförutsättningar	Hög	Risk för problem med skyfall, särskilt i den sydöstra delen.
Detaljplan	Medel	Risk för överklaganden och förseningar.
Materialkostnader	Medel	Osäkerhet om ökade materialkostnader på grund av inflation och världsläge.
Parkering	Hög	Utrymme för parkering är inte fastställt.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet 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. Inom projektet kommer det genomföras en barnkonsekvensanalys för att säkerställa barns bästa.

Tillgänglighet

Ytor som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Genom att tillskapa en anläggning med flexibla och tillgängliga verksamhetsytor motverkas diskriminering, och en friare användning av olika grupper i samhället möjliggörs.

Jämställdhet och jämlikhet

Den nya sim- och idrottsanläggningen kommer till stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Det är exempelvis ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker stadens simhallar. *Ung livsstil* har studerat besökarfördelningen i simhallar. De har konstaterat att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen anses vara en anläggningstyp som i samma utsträckning gynnar pojkars och flickors idrottande. Även idrottshallar uppvisar en relativt jämn fördelning mellan pojkar och flickor vad gäller nyttjande.

Förvaltningarnas analys

En ny anläggning planeras för att möta dagens krav avseende bland annat brand och tillgänglighet samt för att inkludera behov av utökade funktioner. En behovsanalys har tagits fram för det samlade behovet för idrottsanläggningen. I behovsanalysen har behov identifierats utifrån idrottsförvaltningens nyckeltal samt stadens strategi för idrottsanläggningar. Strategin identifierar ett behov av ytterligare en undervisningsbassäng och ytterligare kapacitet motsvarande en 25-metersbassäng i området. Dessutom är behovet av fullstora idrottshallar stort, varför anläggningen föreslås bli större än befintlig sim- och idrottshall. Se bilaga 1 Projektdirektiv för det samlade behovet från behovsanalysen.

Att renovera bedöms som ett sämre alternativ för att uppnå en ändamålsenlig anläggning.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Britta Marina,Högland	2023-05-11
Anders Göran,Kindberg	2023-05-11

Projektdirektiv

Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning, del av Västberga 1:1

Författare: Martin Svensson
Rolf Forsman
Jessica Salmelin



Foto dpMap Hägerstensbadet

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

Västertorps sim- och idrottshall invigdes 1973 och är i behov av en omfattande upprustning och modernisering innan de tekniska installationerna är helt uttjänta. Istället för en upprustning föreslås att anläggningen ersätts med en helt ny anläggning för att möta dagens krav avseende bland annat brand och tillgänglighet samt för att komplettera med behov av nya funktioner. Idag finns det en 25-meter simbassäng, en undervisningsbassäng, hopptorn, gym, gruppträningsrum och två st. idrottshallar, varav en fullstor, i anläggningen.

Projektet med ny sim- och idrottshall som ersätter befintlig i Västertorp har tidigare utretts för extern finansiering, men har sedan majoritetsskiftet hösten 2022 återgått till fastighetsnämndens investeringsplanering. Ett programarbete för övergripande stadsutveckling har sedan 2020 bedrivits för området kring Mellanbergsparken/Personnevägen, där möjlig plats för ny anläggning har studerats. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att under våren 2023 skriva fram beslut om Start-PM för detaljplanearbete avseende den södra delen av Mellanbergsparken.

Antalet barn och ungdomar mellan 7–20 år i stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö är idag drygt 19 000 och fram till 2040 förväntas storleken på denna grupp öka till drygt 21 000. Med hänsyn till att det redan idag bedöms finnas ett underskott av främst simhallskapacitet så är behovet av en ny anläggning stort för att tillgodose det bedömda framtida behoven. Ett funktion-PM avseende innehåll i ny anläggning har tagits fram av idrottsförvaltningen och finns med som en bilaga till detta dokument.

Anläggningen ska innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern sim- och idrottsanläggning samt ha en sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för området.

Långsiktigt hållbara lösningar ska göra anläggningen enkel att sköta och anläggningen ska vara kostnadseffektiv ur drift- och underhållssynpunkt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

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.

Västertorps sim och idrottshall bör 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, parkering, café/servering, gemensamma ytor (teknikutrymmen, miljöstation, leveranser, drift- och personal- utrymmen).

Det finns två möjliga placeringar av den nya sim- och idrottshallen, antingen inom befintlig fastighet eller i Mellanbergsparken bredvid utebadet Hägerstensbadet.

Arbetet med detaljplanearbetet i Mellanbergsparken ska fortgå men parallellt med det ska en volymstudie göras för att se om en de identifierade funktioner och behov kan inrymmas på befintlig plats.

Utomhusbadet har uppnått sin tekniska livslängd och är i behov av renovering. Den kommer vara placerad på befintlig plats och ingår i projektet om sim- och idrottshallen placeras i Mellanbergsparken.

Behov

Befintlig anläggning är välanvänd och behovet av ytterligare funktioner kan tillgodoses genom att utöka kapaciteten med fler bassänger när befintlig anläggning ersätts av en ny. Antalet barn och ungdomar mellan 7–20 år i stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö är idag drygt 19 000 och fram till 2040 förväntas storleken på denna grupp öka till drygt 21 000. Utöver dagens utbud finns det enligt idrottsförvaltningens nyckeltal för simhallar behov av ytterligare 20

linbanor samt två stycken undervisningsbassänger till och med 2040. Idrottsförvaltningen föreslår därför att en ny 50-meterbassäng uppförs, vilken går att dela i två st. 25-meterbassänger och det därtill inryms 2 st. undervisningsbassänger i den nya anläggningen. Detta kommer inte fullt motsvara de behov för stadsdelsområdet som nyckeltalen anger, men genom att ytterligare simhallar planeras i Söderort på Årstafältet och Skarpnäcksfältet så bedöms behoven för ett större område på sikt kunna omhändertas. Därutöver ser idrottsförvaltningen behov av en separat hoppbassäng för att kunna tillgodose behovet för simhoppssverksamhet, då det finns behov av att komplettera den hoppbassäng som finns på Eriksdalsbadet.

Det finns enligt nyckeltalen ett behov av en ny idrottshall i stadsdelsområdet till 2040 och planering pågår för nya anläggningar som kan möta behovet. För Västertorp föreslår idrottsförvaltningen att de befintliga idrottshallarna i dagens anläggning ersätts och att den mindre hallen uppgraderas till en fullstor idrottshall. Därtill ser idrottsförvaltningen ett behov av att också inrymma två st. mindre motionsrum för att därigenom bättre möta föreningslivets behov. Hägerstensbadet föreslås ersättas och således ingå i det stora projektet med ett nytt utebad intill den nya sim- och idrottsanläggningen. Följande behov har identifierats:

Simhallen

- En 50 meters bassäng enligt simhallsstandard anpassad till, och med tillräckligt djup för, simning, konstsim och vattenpolo samt erforderligt golvutrymme runt bassängen i eget bassängrum.
- En hoppbassäng med hopptorn 5-10 meter och dubbla 1-3 meterssviktar. Om inte hoppbassäng är möjlig utreds hopptorn i 50-meters bassäng.
- Två stycken undervisningsbassänger med höj- och sänkbar botten i varsitt bassängrum.
- Äventyrsplask för yngre barn i eget bassängrum.
- Två stycken stora omklädningsrum (cirka 250 kvm per omklädningsrum), fyra stycken gruppomklädningsrum, åtta stycken flexomklädningsrum varav två stycken inklusive rullstolsWC.
- Gym enligt simhallsstandard.
- Extern hyresgäst för caféverksamhet utreds.

Idrottshallen

- Två stycken fullstora idrottshallar enligt senaste utgåvan av idrottstandard. Ena idrottshallen med läktarplatser för 400 åskådare och eventuellt 10 meter fri takhöjd för att tillgodose behov för gymnastiken.
- Respektive idrottshall delbar genom ridåvägg.
- Två stycken motionsrum på 200-300 kvadratmeter/styck, verksamhetsyta för dans, budo med mera.
- Föreningskafé inklusive förråd cirka 15 kvadratmeter eventuellt sambruk med simhallscafé.

Övrigt

- Anläggningen har behov av 200 parkeringsplatser, förbereds med 50 % elladdstolpar.
- Två stycken konferensrum för hela anläggningen, varav ett större med cirka 30 sittplatser och ett mindre med cirka 15-20 platser.
- Två flexibla/bokningsbara arbetsplatser i kontorsrum. Kan nyttjas av föreningar och lärare.

Utomhusbad

- Totalyta cirka 7 000 kvm utebad, med bassäng och markytor för rekreativbad, simundervisning och/eller föreningsverksamhet.
- En 25-meters bassäng anpassad till, och med 8-10 linbanor, djup 1,1-1,8 meter.
- En undervisningsbassäng, med storlek cirka 17x10 meter.
- En plaskbassäng/barnäventyrsbad för barn 0-7 år.
- Utred betalbad samt uppvärmning av badvattnet.
- Omklädningsrum för allmänheten innehållande dusch, WC och RWC. Omklädningsrum för damer och herrar samt flex som är utformade och dimensionerade utifrån beräknad besöksvolym.
- Möjlighet för kiosk/servering. Kan samnyttjas med inomhusanläggningen.

Fastighetskontorets behov

- Två stycken parkeringsplatser till FSK-drift
- Soprum och miljöstation

Café/servering (om det beslutas att funktionen ska finnas)

- Centralt placerat café, servicefunktion, tillgänglig för samtliga besökare till anläggningen. Utreda ev. uteservering samt försäljning mot utebadet, gatan och mot simhallsdelen.
- Egen access/entré för besökare och leveranser.

- Tekniska förutsättningar (IM kanal, fettavskiljare, ventilation, kyla med mera).
- Förråd/förvaring med kyla.
- Egen miljöstation.
- Lås-, passage- och larmsystem.

Preliminär tidplan

Utredningsarbete startar	Q2 2023
Detaljplanearbete klart	Q1 2025
Inriktningsbeslut	Q3 2025
Genomförandebeslut	Q3 2026
Produktionsstart	Q3 2027

Geografiskt område

Västertorps sim- och idrottshall är beläget på Personnevägen 90. Hägerstensbadet är beläget på Personnevägen/Mellanbergsparken. Det är cirka 100 m till T-bana röd linje, station Hägerstensåsen till Västertorps sim- och idrottshall och cirka 900 m (norrut) till Hägerstensbadet.



*Karta Google maps
Västertorps sim-
och idrottshall resp
Hägerstensbadet*



Fotografi Simhallen



Fotografi Google maps Hägerstensbadet

Styrande förutsättningar

Västertorps sim- och idrottsanläggning ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens behov, både för breddidrott och internationella tävlingar. Idrottsstandard för idrottsanläggningar som exempelvis idrottshallar och simhallar ska vara styrande i kommande projekt.

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

- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Idrottspolitiska programmet 2018-2022
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Stadens byggnadsordning och arkitekturpolicy
- Idrottsstandard för simhallar
- Idrottsstandard för idrottshallar

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

- 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.

Målet med projektet Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning, är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillskapa en ny sim- och idrottsanläggning med utökad kapacitet, vilket ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv.

Projektet bidrar genom uppförande av en klimatsmart och energieffektiv anläggning till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*.

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.

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.

Projektet bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Fler stockholmare inspireras till att vara fysiskt aktiva* genom uppförande av en ändamålsenlig sim- och idrottsanläggning som blir ett viktigt tillskott för såväl den föreningsorganiserade idrotten som för allmänheten. Genom att den nya anläggningen planeras med en tydligt ökad kapacitet jämfört med befintliga Västertorps sim- och idrottshall bidrar projektet till uppfyllelse av idrottsnämndens nämndmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*.

Projektets genomförande bidrar bland annat till att uppfylla:

- Attraktionskraft, flera/nöjda besökare till ny idrottsanläggning.
- Tillgänglighet, uppfylla gällande krav.
- Trygghet, utformningen på anläggningen ska bidra till trygghet i området.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande idrottsanläggningen. 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: Q3 2025

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.

I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet beslutas i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförandet av projektet kommer att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar då särskilda medel har tilldelats.

Ekonomiska förutsättningar

- Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet.
- Högt slitage innebär att komponenters tekniska livslängder förkortas.
- Bokfört värde för Hägerstensbadet uppgår till 1 250 323 kr.
Bokfört värde för Västertorps sim och idrottshall
16 842 357 kr.

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 Västertorps sim- och idrottshall till 3 554 173 kr och för Hägerstensbadet 547 123 kr. 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

Västertorps sim- och idrottsanläggning har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Simkunnighet är en livsviktig färdighet och dessutom ett krav för fullständigt grundskolebetyg.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 40 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets utökade investeringsplan för idrottsanläggningar.

Risk

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

- Markförhållanden på platsen.
- Detaljplanen kan försenas.
- Skyfalls/dagvattenhantering ”hundraårsregn”.
- Eventuell stängning av befintlig anläggning innan ny anläggning är på plats.

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 till fastighetsnämnden och idrottsnämnden under Q3 2025.