

## Ordförandebeslut

### Ny sim- och idrottshall på Årstafältet, Östberga 1:6 samt del av Årsta 1:1

Reviderat utredningsbeslut

#### Beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Ny sim- och idrottshall på Årstafältet som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, till en utredningsutgift upp till 45 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

#### Ärendet

Fastighetsnämndens utredningsbeslut om investeringar som bedöms uppgå till mer än 300 mnkr ska vidare till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott för godkännande.

När nämnden 2023-12-12 fattade ett utredningsbeslut avseende projekt *Ny sim- och idrottshall på Årstafältet, Östberga 1:6 samt del av Årsta 1:1* sänkades att-satsen om beslut om att föreslå kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott att godkänna förslaget till utredning. En revidering av tidigare utredningsbeslut krävs därför.

En nämnd får enligt 6 kap 39 § kommunallagen uppdra åt ordföranden att besluta på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas. Ordföranden har av fastighetsnämnden den 16 december 2008 getts rätt att efter samråd med vice ordföranden, å fastighetsnämndens vägnar fatta beslut i brådskande ärenden, där fastighetsnämndens avgörande inte kan avvaktas, ett så kallat ordförandebeslut. Ett sådant beslut ska anmälas på fastighetsnämndens följande sammanträde.

Fastighetskontoret  
Fastighetsavdelningen

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

Mot bakgrund av den brådskande tidsplanen föreslår fastighetskontoret att ordföranden i fastighetsnämnden fattar ett ordförandebeslut i frågan. Utöver den tillkommande att-satsen (punkt 3 ovan) är ärendet, som bilagts detta beslut, i övrigt oförändrat.



Stockholm den 2024-03-26

Clara Lindblom  
Ordförande i fastighetsnämnden

### Bilagor

1. Reviderat utredningsbeslut för projekt *Ny sim- och idrotts-hall på Årstafältet, Östberga 1:6 samt del av Årsta 1:1* med tillhörande projektdirektiv

Fastighetskontoret  
Fastighetsavdelningen

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



**Handläggare**

Fastighetskontoret  
Martin Svensson  
Telefon: 0850827079

Idrottsförvaltningen  
Louice Persson  
Telefon: 0850827602

## Ny sim- och idrottshall på Årstafältet, Östberga 1:6 samt del av Årsta 1:1

Reviderat utredningsbeslut

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Ny sim- och idrottshall på Årstafältet som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, till en utredningsutgift upp till 45 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 ny sim- och idrottshall på Årstafältet som underlag för kommande inriktningsbeslut, till en utredningsutgift upp till 45 mnkr.

### Sammanfattning

På Årstafältet planeras för en helt ny stadsdel med totalt cirka 7 000 nya bostäder. Utvecklingen av Årstafältet är omfattande och består bland annat av förskolor, skolor, idrottsytor, verksamheter och en stor anlagd park.

Sim- och idrottshallen ingår i etapp 6 av detaljplaneringen för Årstafältet. En volymskiss är framtagen i tidigt skede och ett samarbetsavtal ska tecknas mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret. Detaljplanearbetet pågår där sim- och idrottshallen ingår. Under kommande utredningsarbete ska underlag tas

fram till detaljplanearbetet samt en programhandling för idrottsanläggningen.

Den nya hallen ska planeras för att innehålla en fullstor idrottshall samt en simhall med en 50- metersbassäng, alternativt en 25- metersbassäng, två undervisningsbassänger, barnplask, grupp-träningsrum, föreningslokaler, serveringsutrymmen samt tillhörande serviceytor.

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms uppgå till över 300 mnkr.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 45 mnkr. Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra.

Enligt preliminär tidplan för etapp 6 Årstafältet kan produktion startas tidigast 2031.

## Ärendet

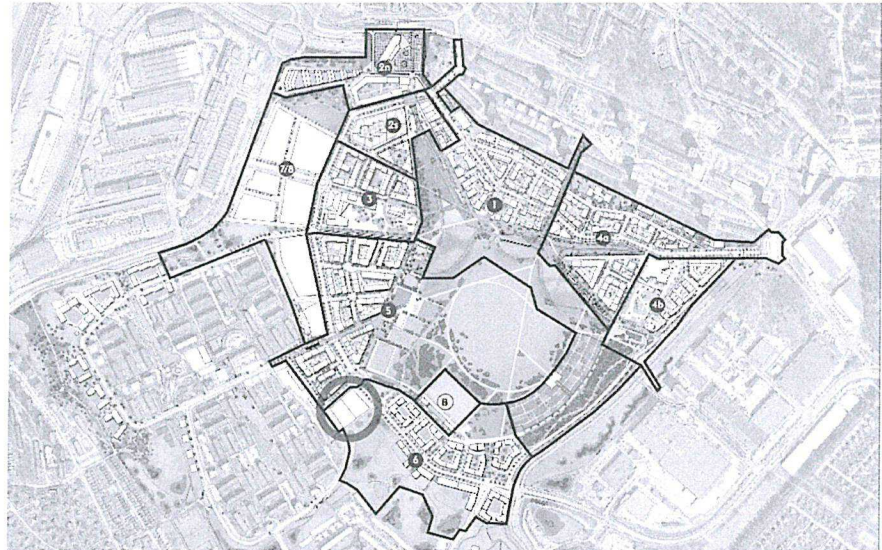
### Bakgrund

På Årstafältet planeras för en helt ny stadsdel med totalt cirka 7 000 nya bostäder. Utvecklingen av Årstafältet är omfattande och består bland annat av förskolor, skolor, idrottsytor, verksamheter och en stor anlagd park.

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av idrottsförvaltningen att ta fram underlag gällande en ny sim-och idrottshall intill Årstafältet.

Ett initieringsbeslut fattades i fastighetsnämnden 2016-10-25 för att ta fram en volymstudie för en simhall och en idrottshall samt tillhörande funktioner. Studien utgör underlag till samarbetsavtal samt till det arbete som gjorts av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret inför start av detaljplan. Bland annat har systemhandlingar för kringliggande gator tagits fram.

Detaljplanearbetet startades under hösten 2023. Enligt stadsbyggnadskontoret preliminära tidplan kan detaljplanen antas under kvartal 2 2026. Som underlag till detaljplan ska utredningar och programhandling för sim- och idrottshallen tas fram.



Kartbild över Årstafältets etapper. Den nya sim- och idrottshallen ingår i etapp 6, vilken syns i områdets södra del. Hallens placering markeras med röd cirkel.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2023-11-07.

### Beskrivning av projektet

Gällande detaljplan Dp 93045 vann laga kraft 2001 och anger markanvändningen *natur* för den plats som ska utredas för utveckling av en sim- och idrottshall. Ny detaljplan krävs för att uppförande av Årstafältets sim- och idrottshall ska vara möjlig.

Stadens planering för Årstafältet började 2007 genom en idé- och arkitekttävling och har sedan dess varit föremål för detaljplaneläggning och utveckling. Den nya idrottsanläggningen ingår i detaljplaneetapp 6. Etapp 6 planeras för cirka 965 bostäder, skola och den nya idrottsanläggningen med sim- och idrottshall. Ett av målen för etappen är att stärka kopplingarna mellan Östberga och den nya stadsdelen samt att skapa stadsgator med verksamheter i gatuplan.

Den nya sim- och idrottshallen ska uppfylla de krav som ställs på en fullgod tränings- och tävlingsanläggning inom ett brett spann av idrotter och ska utformas därefter. Målet med den nya sim- och idrottshallen är att skapa en ändamålsenlig anläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola, fritidsverksamhet och föreningar. Anläggningen ska även ha en sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för området. Även anläggningens insida ska ge ett positivt uttryck för besökare.

Anläggningen placeras för att skapa bra kopplingar till andra idrottsytor i området samt för att vara lättåtkomlig från befintlig bebyggelse och tillkommande. Närhet till planerad ny tunnelbana beräknas ge bra tillgång till kommunikationer. Länings- och hämtningszon för biltransporter, cykelparkering, samt bilparkering för tillgänglighet och drift planeras. Parkering för besökande ska utredas.

Den nya anläggningen kommer ha potential att skapa utblickar och utsikt över omgivningen från simhall och övriga idrottsytor samtidigt som anläggningen kan bli ett blickfång från Årstafältet och Östberga. Under den mörkare tiden om året kan anläggningen bilda en lykta på håll, vilket bidrar till orienterbarhet i området och att anläggningen blir en målpunkt.

Årstafältets sim- och idrottshall ska utredas för att innehålla en simhall med 50-metersbassäng, två undervisningsbassänger, barnplask, möteslokal, gymlokal, gruppträningsrum, en fullstor idrottshall, lobby, reception, föreningslokaler, serveringsutrymmen samt tillhörande serviceytor såsom drift, förråd och läktare. Projektet ska utreda om anläggningen kan nyttjas för övernattnig. Därtill ska projektet studera särskilda anpassningar för rörelsehindrade såsom bassänghiss/ramp.

Med hänsyn till det tilldelade fotavtrycket i detaljplaneprocessen så behöver storleken på simbassängen utredas och ett alternativ är att endast uppföra en 25-meters bassäng. Detta behöver utredas tillsammans med övriga simhallsprojekt i södra Stockholm.

Den kommande utredningen ska innehålla erforderligt underlag till detaljplanen samt programhandling för sim- och idrottshallen. Arbetet med detaljplanen kräver bland annat följande utredningar och analyser av markområdet:

- Geoteknisk utredning
- Provtagning om ev förorenad mark
- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Antikvarisk konsekvensanalys (närheten till järnåldersgravfält kan behöva utredas i samråd med länsstyrelsen – hänsyn ska tas till intilliggande Göta landsväg i det fortsatta arbetet)

Framtagande av systemhandling för allmän platsmark inom och i anslutning till kommande kvartersmark för idrottsändamål utförs av exploateringskontoret.

### Tidigare beslut

Ett initieringsbeslut fattades i fastighetsnämnden 2016-10-25.

### Mål och syfte

Syftet med projektet är att uppföra en ny sim- och idrottshall för att till skapa idrottsytor i ett växande stadsdelsområde och möjliggöra ett utökat idrottsutövande.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att en ny sim- och idrottshall ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv, men också för att vara aktiva utanför föreningsverksamhet genom exempelvis motionssim och gymträning.

Projektets genomförande bidrar till uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom 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. Projektets genomförande bidrar till samhällsnytta genom att den nya sim- och idrottshallen kan fungera som en länk mellan föreningslivets organiserade idrottsverksamheter och det egna eller spontana idrottandet samt som en potential att nå ut till prioriterade målgrupper.

### Hållbarhet och kvalitet

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

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

Anläggningen ska planeras efter idrottsförvaltningens standard för simhall respektive idrottshall när det gäller funktioner, volymer och prestanda och ska vara styrande i kommande projekt.

## Ekonomi

Utgifter för hittills nedlagda utgifter uppgår till 0,5 mnkr för framtagande av volymstudie. I utredningsutgiften om 45 mnkr ingår ett riskpåslag för att hantera eventuella behov av ytterligare utredningar inom utredningsfasen.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, det tilltänkta objektets komplexitet i kombination med den geografiska platsen, tidplanen för utredningarnas genomförande med mera. Kostnader relaterade till framtagande av detaljplan, programhandlingar, trafikutredningar, kultur- och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering med mera. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Det sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Kontoren kommer enbart genomföra nödvändiga undersökningar och ta fram erforderliga handlingar inför ett kommande inriktningsbeslut. Komplexa förutsättningar som till exempel flera aktörer på platsen, litet tilldelat fotavtryck, kuperad terräng med mera medför höga utredningskostnader samt svårighet att uppskatta utredningsutgiften.

I fastighetsnämndens investeringsbudget kommer utgifter för kommande utredningar att inrymmas.

Utredningarna ingår i detaljplanearbetet samt i arbetet med att ta fram en programhandling för ny sim- och idrottshall, för att kunna säkerställa en tidig kalkyl och utgöra ett tillräckligt bra underlag för ett inriktningsbeslut.



Stadens miljöprogram från 2020 ställer krav på skyfallshantering, något som behöver omhändertas i projektet. Det kommer även göras solcellsberäkningar och beräkningar av dagvattenhantering från tak, då det kommer utgöra en betydande yta. Klimatberäkningar på materialval för att utreda CO2-belastningen behöver tas fram.

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 utredningen av projektet kommer vara möjligt att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Tidplanen beror på framfart av detaljplan. Inriktningsbeslut kan fattas först när detaljplanen är antagen. Exploateringskontoret startar sin byggnation av vägar och infrastruktur kvartal 2 2029. Projektet ny sim- och idrottshall bedöms vara färdigt 2033. Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra.

Förvaltningarna har under 2021 tagit fram en behovsanalys med identifierade behov. Behovsanalysen utgår från idrottsförvaltningens nyckeltal, stadens strategi för idrottsanläggningar och från identifierade behov. Se bilaga 1 Projektdirektiv för det samlade behovet från behovsanalysen.

### Risker och möjligheter

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

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Detaljplan	Medel	Detaljplanen innehåller flera kvarter och olika byggaktörer. Flera kända komplexa förutsättningar finns, bland annat gällande geoteknik. Detaljplan kan bli överklagad. Dessa faktorer innebär en risk att tidplanen förskjuts framåt. Risk finns även att alla funktioner inte ryms inom anvisat markområde.

Markförutsättningar	Hög	Kända komplexa markförutsättningar i området kan fördyra och försena projektet.
Fornlämning	Medel	Lämningar finns i området, vilka behöver utredas och eventuellt hanteras/visas hänsyn.
Ekonomi	Medel	Osäkerhet om ökade materialkostnader på grund av inflation och världsläge.

### Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför tas till barnens perspektiv. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet ska omhändertas för idrottsanläggningar så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig på anläggningen, känna sig trygga och kan röra sig säkert.

En sim- och idrottshall innehåller möjligheten till många olika aktiviteter och ger därmed barn och ungdomar möjligheten att röra sig, utveckla sin hälsa samt finna rörelseglädje i en tillåtande och mångsidig anläggning. Då anläggningen blir fullt ut tillgänglighetsanpassad inkluderas också barn med olika funktionsvariationer på lika villkor.

En barnkonsekvensanalys ska göras i projektets nästa skede.

### Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. Sim- och idrottshallen ska utformas så den blir fullt ut tillgänglig i alla delar där det är möjligt.

### Jämställdhet och jämlikhet

Sim- och idrottshallen skapar möjlighet till många olika aktiviteter, vilket gynnar både flickor och pojkar i alla åldrar. Sim- och idrottshallen tillgodoser flera olika idrotter. Genom att utveckla en flexibel och mångsidig anläggning ökar möjligheten till en mer jämställd fördelning och jämlik användning.

Fördelningen mellan pojkar och flickor vad gäller nyttjandet av idrottshallar är generellt jämn. Exempelvis är basket den mest inbokade idrotten i stadens stora hallar och uppfyller målen för att

anses vara en jämställd idrott. Samtliga idrottsytor i anläggningen skapar förutsättningar för både flickor och pojkar att vara fysiskt aktiva. Genom att skapa flexomklädningsrum tillförs möjligheter för enskild omklädning.

Det är ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker stadens simhallar. *Ung livsstil* har studerat besöksfördelningen i simhallar och har konstaterat att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen som anläggningstyp anses gynna pojkars och flickors idrottande i samma utsträckning.

### **Förvaltningarnas synpunkter**

Årstafältets sim- och idrottshall skapar förutsättningar för en aktiv livsstil och idrottande, både för de som redan bor i området och tillkommande boende i och med stadsutvecklingen omkring Årstafältet. Den nya anläggningen innebär en viktig mötesplats och länk mellan olika delar av staden och kan på så sätt bidra till fler sociala möten och skapa mervärde för stockholmarna.

Projektet är viktigt att genomföra för att möta det behov som finns i stadsdelsområdet samt för att skapa möjlighet till fysisk aktivitet och idrottande för den växande befolkningen i området.

I takt med att det skapas fler bostäder och skolor ökar behovet av idrottsfunktioner och platser för föreningsliv. Den nya sim- och idrottshallen kommer även att fungera som en mötesplats för boende i närområdet.

Förvaltningarna bedömer att det generellt föreligger en hög risk för projektet på grund av bland annat detaljplaneprocessen, tidplan, markförutsättningar och fornlämningar.

Projektet fokuserar på att hålla nere investeringsutgiften för att bidra till att begränsa stadens investeringsutgifter samt kapitalkostnader.

**Slut**

### **Bilagor**

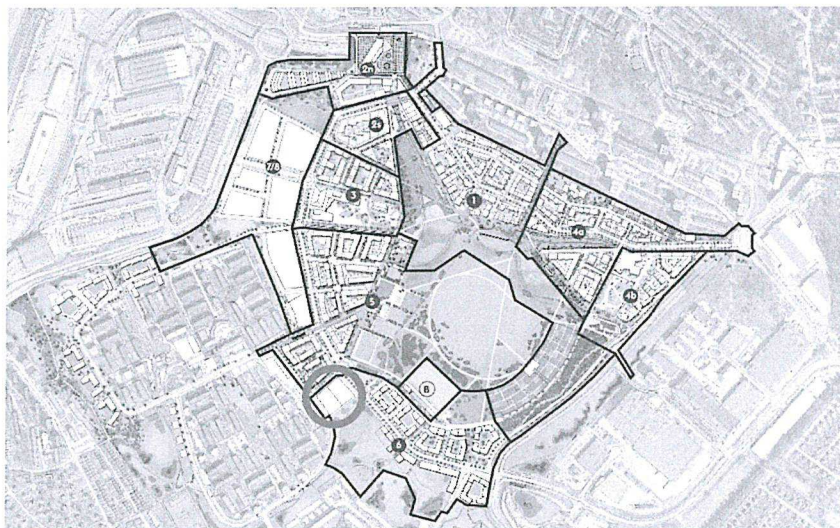
1. Projektdirektiv



## Projektdirektiv

### Ny sim- och idrottshall på Årstafältet, Östberga 1:6 samt del av Årsta1:1

Författare: Martin Svensson  
Rolf Forsman



Fastighetskontoret  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Projektbakgrund

Enligt stadens strategi för idrottsanläggningar bedöms det idag finnas ett underskott av främst simhallskapacitet.

Befolkningen beräknas öka kraftigt i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör och antalet barn och ungdomar mellan 7–20 år är idag drygt 14 500 och beräknas vara över 20 000 år 2040. Behovet av ny sim- och idrottshall är därför stort.

Delar av det aktuella projektområdet omfattas av den centrala stadens utvidgning (Slakthusområdet och Årstafältet).

En behovsanalys avseende innehåll i den nya anläggningen har tagits fram av idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. 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 den ska vara kostnadseffektiv ur drift- och underhållssynpunkt.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

## Beskrivning av projektet

En ny detaljplan, etapp 6, för området ska tas fram. Arbetet med den nya detaljplanen, som bland annat föreslås få en byggrätt för en ny sim- och idrottshall, har startat under hösten 2023. I gällande detaljplan Dp 93045 från år 2000 anges marken som parkmark (ekologisk landskapspark).

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

Samtliga funktioner behöver ha en trygg och välfungerande kommunikation sinsemellan. Trygghet och lokaler utformade för att främja översyn och tillsyn är centralt och det är av vikt att anläggningen upplevs som trivsamt och säkert för brukare och

besökare. Anläggningen bör även vara hållbar, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Årstafältets nya 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, café/servering, gemensamma ytor (teknikutrymmen, miljöstation, leveranser, drift- och personalutrymmen).

### **Behov**

Enligt idrottsförvaltningens redovisade behov av idrottsanläggningar för åren 2023-2040 behövs ytterligare 13 linbanor samt två undervisningsbassänger i Enskede-Årsta-Vantör. För hela söderort finns ett behov av ytterligare totalt 46 linbanor och sex undervisningsbassänger. Delar av området omfattas av den centrala stadens utvidgning (Slakthusområdet och Årstafältet).

För att behålla dagens utbud av idrottsanläggningar i förhållande till befolkningmängden så finns det behov av att bygga flera nya idrottshallar och en simhall inom stadsdelen. Behovet av en ny sim- och idrottshall i stadsdelsområdet bedöms kunna tillgodoses på Årstafältet intill Östbergahöjden.

Följande behov har identifierats:

### **Simhallen**

- En 50-metersbassäng (ev. 2 x 25 m) med tillräckligt djup för konstsim, cirka 3,5 meter, samt erforderligt golvutrymme runt bassängen.
- Två stycken undervisningsbassänger och en barnplaskbassäng.
- Undervisningsbassäng med höj- och sänkbar botten.
- Eventuell extern hyresgäst och caféverksamhet utreds.

### **Idrottshallen**

- Fullstor idrottshall, 25 x 44 m, spelmått 20 x 40 m, 7 m hög, fri inre takhöjd. En ridåvägg.
- Läktare för 150 åskådare.
- Motionslokal, verksamhetsyta för dans, cirka 200-300 kvm.

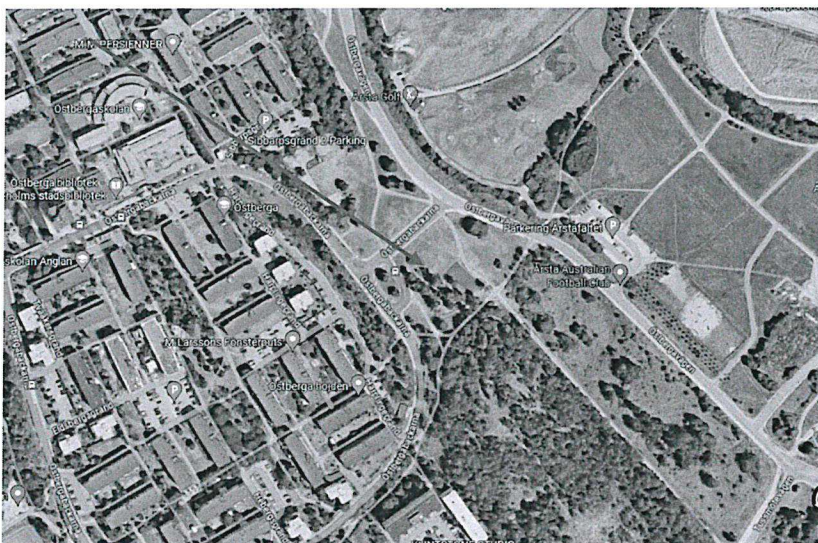
### Preliminär Tidplan

Tidplanen beror på framfart av detaljplan. Inriktningsbeslut kan fattas först när detaljplanen är antagen. Exploateringskontoret startar sin byggnation av vägar och infrastruktur tidigast 2029.

Utredningsarbete startar	Q1 2024
Detaljplanearbete klart	Q2 2026
Inriktningsbeslut	Q3 2029
Genomförandebeslut	Q3 2030
Produktionsstart tidigast	Q3 2031

### Geografiskt område

Adress: Östbergabackarna, 125 73 Älvsjö. Se röd pil nedan för placering. Busshållplats finns i området.



Bilden visar tänkbart område för en sim- och idrottshall mellan Årstafältet och Östbergahöjden. I nederkant av bilden ligger nuvarande golfbanch.

### Styrande förutsättningar

Årstafältets nya sim- och idrottshall 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.

Styrande förutsättningar:

- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet



- Lag- och myndighetskrav
- Skyfallshantering och flödesvägar
- Arkitekturpolicy
- Stadens byggnadsordning
- Stadens miljöprogram
- Idrottsstandard för idrottsanläggningar
- Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024

Med hänsyn till det tilldelade fotavtrycket i detaljplaneprocessen så behöver storleken på simbassängen utredas och alternativet att endast uppföra en 25-metersbassäng. Detta behöver utredas tillsammans med övriga simhallsprojekt i södra Stockholm.

### **Investeringens mål och syfte**

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategorierna: bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

Målet med projektet Ny sim och idrottshall på Årstafältet är att skapa ytterligare bassängkapacitet i området, samt att skapa en anläggning som uppfyller gällande lag- och myndighetskrav och som 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.

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

- Anlägga solcellsanläggning
- Där så är möjligt tillskapas gröna tak

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

Genomförandet av projektet bidrar också 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.

Därtill bidrar projektet även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Fler stockholmare inspireras till att vara fysiskt aktiva* samt *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden* genom uppförandet av en ändamålsenlig sim- och idrottsanläggning som blir ett viktigt tillskott för såväl den föreningsorganiserade idrotten som för allmänheten.

### **Utredningsorganisation**

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

- Fastighetskontoret är projektägare.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Idrottsförvaltningen är blivande hyresgäst och bidrar med verksamhetsrelaterade frågor och utveckling.
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess.

### **Tidplan fram till inriktningsbeslut**

Planerat inriktningsbeslut: Q3 2026.

### **Ekonomi**

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet väsentligt kommer att överstiga 300 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora.

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

### **Ekonomiska förutsättningar**

- Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet.
- Bokfört värde är 0 då det är en ny anläggning.

### **Fastighetsekonomi**

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

Förbättringar av resultatet fås genom att minska driftkostnader där så 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**

En ny sim- och idrottshall på Årstafältet har ett samhällsekonomiskt värde sett till 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 45 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan för idrottsanläggningar.

### **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.
- Detaljplanen kan försenas.
- Fornlämningar
- Begränsad yta för kvarteret som planläggs för idrottsändamål.
- Påverkan från angränsande detaljplaneplanering avseende vägar och placering av exempelvis tidsregleringshallplats för bussar.

### **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.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under kvartal 3 2026 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden. Denna tidplan kan dock komma att justeras beroende på arbetet med framtagande av detaljplan samt etappindelning av genomförandefasen för etapp 6 för Årstafältet.