



Handläggare
Miray Tüysüz och Michael Manolescu

Mottagare

Inriktningsbeslut för Solfagrahallen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Godkänna start av projektering för Solfagrahallen.
2. Tilldela projektet en investeringsram om 70,6 mnkr.
3. Uppdra Huddinge Samhällsfastigheter AB att starta projektering enligt specifikationerna i kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 28 januari 2025, med tillhörande bilagor.

Sammanfattning

I samband med beslutet taget den 22 april 2024 av kommunfullmäktige, diarienummer KS-2022/2744, om att ersätta den befintliga Solfagraskolan med nya lokaler uppstår likväl ett behov av att ersätta nuvarande gymnastiksal med en ny. Verksamheten på Solfagraskolan har växt genom åren och befintlig gymnastiksal är underdimensionerad för skolans behov. För att möta skolans och föreningslivets lokalbehov av idrottslokaler behöver en större hall byggas i anslutning till skolan. Den nya hallen föreslås uppföras på de närliggande fastigheterna Kallan 7 och 8, vilket möjliggör en större och friliggande idrottslokal.

Investeringskostnaden för hallen uppskattas uppgå till ca 70,6 mnkr med en årshyra på ca 5,1 mnkr. Utöver drift- och investeringskostnader för lokalen tillkommer drift- och investeringskostnader för verksamheten som ska bedrivas i lokalerna. Finansiering för de verksamhetsspecifika investeringarna säkerställs av respektive berörd nämnd.

I investeringsprojektet för nya Solfagraskolan ingick även beslut om att anlägga en fotbollsplan i konstgräs i anslutning till skolgården. Förvaltningarna har i samråd med Huddinge Samhällsfastigheter AB beslutat om en uppdelning av investeringsprojektet för skola och konstgräsplan samt idrottshall i två olika inriktningsbeslut. På så sätt har projektering av skola och fotbollsplan kunnat fortgå i avvaktan på inriktningsbeslut för Solfagrahallen. Investeringsprojektet kommer att slås samman och hanteras gemensamt i ett genomförandebeslut, under

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



förutsättning att projektering och investeringsram för idrottshallen godkänns. Skol- och idrottslokalerna inklusive fotbollsplan planeras att överlämnas till verksamheterna samtidigt sommaren 2028.

Ärendet följer kommunstyrelsens antagna riktlinjer för lokalförsörjning och lokalprogrammet har samberetts av berörda förvaltningar och kommunstyrelsens förvaltning. Lokalprogram är framtaget i enlighet med ambitioner och prioriterade områden i kommunens strukturprogram för idrottslokaler och idrottsanläggningar. Även kommunens idrottspolitiska program har tagits i beaktande vid planeringen av framtida verksamhet i Solfagrahallen.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att ärendets lokalprogram omhändertar barn- och ungdomsperspektiv inklusive social hållbarhet sett utifrån personalens behov och arbetsmiljö.

Beskrivning av ärendet

Behovet av en ny idrottshall har uppstått i samband med att nuvarande Solfagraskolan ska rivas, ärendenummer KS-2022/2744. I den befintliga Solfagraskolan ingår en gymnastiksal som både skola och föreningsliv har nyttjat.

För att ersätta denna idrottsyta fick kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att ta fram ett lokalprogram för en ny idrottshall vid Solfagraskolan (Lokalresursplan 2024). Nämnden har analyserat kapacitetsbehovet, prognostiserat framtida efterfrågan och beskrivit sina nuvarande och kommande lokalbehov med utgångspunkt från Huddinge kommuns strukturprogram för idrottslokaler och idrottsanläggningar.

Bedömning av behov och lokalisering

Strukturprogrammet identifierar en brist på fullstora sporthallar (med spelplansmått 20x40 m) i kommunen och föreslår en geografisk fördelning av fyra nya sporthallar för att möta detta underskott. I mellersta Huddinge tillkommer två fullstora sporthallar i den planerade sim- och idrottshallen, som ska ersätta den befintliga Huddingehallen.

Med hänsyn till detta samt begränsningar i tillgängliga markytor inom skolområdet har kultur- och fritidsförvaltningen bedömt att idrottshallen vid Solfagraskolan bör vara en mellanstor idrottshall snarare än en fullstor. Tidiga utredningar har också identifierat utmaningar med att rymma en fullstor idrottshall, inklusive krav på ytor för kringfunktioner som parkering och andra infrastrukturella behov.

Den föreslagna idrottshallen ska placeras på fastigheterna Kallan 7 och Kallan 8, i direkt anslutning till skolans fastighet. Den sammanlagda bruksarean uppgår till 1559 kvadratmeter, och kultur- och fritidsnämnden kommer att ansvara för driften.

Samplanering av lokalprogrammet

Lokalprogrammet har tagits fram av kultur- och fritidsförvaltningen i samarbete med barn- och utbildningsförvaltningen. Det är utformat för samnyttjande mellan



skola och föreningsliv och har samberetts med lokalstyrgrupp vid barn- och utbildningsförvaltningen samt med lokalstrateg vid kommunstyrelsens förvaltning.

Den 10 december 2024 godkände kultur- och fritidsnämnden det föreslagna lokalprogrammet, som omfattar en mellanstor idrottshall och en mindre multifunktionssal (KFN-2024/170). Lokalprogrammet med dess innehåll har överlämnats till kommunstyrelsen och ingår i detta ärende, bilaga 1. Lokalprogram Solfagrahallen.

Lokalprogrammets syfte och innehåll

Lokalprogrammet syftar till att möta behov inom:

- Föreningslivet – Möjligheter att utveckla organiserad idrott
- Allmänheten – Skapa goda förutsättningar för fysisk aktivitet (självorganiserad idrott)
- Grundskolan – Undervisning i ämnet idrott och hälsa samt fritids
- Anpassad grundskola – Anpassad idrottsundervisning och fritids

Barn- och utbildningsnämndens uttryckta behov utgår ifrån den planerade Solfagraskolan, som ska omfatta årskurserna F-6 med maximalt 630 elever, varav 30 platser i anpassad grundskola. Lokalprogrammet tillgodoser även grundskolans behov av en idrottsyta på 18x27 meter, som är delbar i två halvor, samt ett mindre rörelserum främst för eleverna i anpassad grundskola. Lokalprogrammets disposition av omklädningsrum och förråd är även de anpassade till föreningslivets verksamheter, och till skolundervisningens möjligheter till parallella lektioner.

En förutsättning för att hålla tidplan för nybyggnationen av skolan och idrottshall var att efterleva gällande detaljplaner, så vissa val i lokalprogrammet har gjorts utifrån det, som till exempel att fri takhöjd i gymnastiksalen inte kan övergå 7 meter.

Det framtagna förslaget på lokalprogrammet omfattar bland annat följande ytor:

- Gymnastiksal, delbar 18x27 meter (150 personer)
- Multifunktionssal, 70 kvadratmeter (50 personer)
- Omklädningshubbar för olika behov
- Entré- och kommunikationsytor (cirka 18%)
- Förråd, sammanhållna som samnyttjas av skola och föreningsliv, inklusive förråd till utomhusidrott
- Ett flexiarbetsrum som samnyttjas av skol- och driftspersonal samt funktionärer
- Stödytor (städ- och miljörum)
- Teknikytor (cirka 13% av totalarean)



Drift- och investeringskalkyl lokalen

Investeringskalkylen syftar till att ge kommunstyrelsen och kommunfullmäktige en uppskattning om projektets totala behov av investeringsram för det alternativ som förordas.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har tagit del av lokalprogrammet och tagit fram en preliminär hyres- och investeringskalkyl, daterad 2025-01-13, bilaga 3. Det ska beaktas att beräkningarna görs i ett tidigt skede och att föreliggande handlingar inte är kalkylerbara i detalj och att förändringar kan bli nödvändiga. Nyckeltal och referensobjekt används som stöd i kalkylerna.

Investeringskostnaderna inkluderar bland annat material, byggherrekostnader, etablering och övriga kostnader. Investeringskalkylen gäller för kostnadsläget januari 2025.

Huddinge Samhällsfastigheters preliminära investeringskalkyl för hallen uppgår till cirka 70,6 mnkr, vilket genererar en preliminär årshyra på cirka 5,1 mnkr, bilaga 3.

Kostnadsindelningen är i linje med gränsdragningslistan för investeringar som finns avtalat mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Kostnadsuppskattningen innehåller inte kostnad för verksamhetstillbehör, byggnadsberoende eller lös utrustning, som tillförts byggnaden genom fastighetsägarens försorg men som tillhör hyresgästen. Exempel på dessa är:

- Stationära idrottsanordningar som bomsystem, matthissar och ribbstolar.
- IT-, säkerhet- och tekniklösningar, som trådlöst nätverk, förstärkningsnät mobil telefoni, AV-utrustning och invändigt låssystem.

Det åligger kultur- och fritidsnämnden att inventera behovet och äska medel för inventarier samt IT- säkerhet- och tekniklösningar. Övriga kostnader, inklusive flyttkostnader, tas inom nämndernas beviljade driftramar.

Kompensation till verksamheten för hyreskostnaden hanteras i mål- och budgetarbetet inför lokalens färdigställande.

Drift- och investeringskalkyl verksamhet

Verksamhetens driftkostnader uppskattas preliminärt att uppgå till cirka 5,7 mnkr per år, bilaga 4. I verksamhetens årliga driftkostnader ingår investeringskostnader för inredning och upprustning av hallen. Kapitalkostnader för dessa är beräknade med Utsäljehallen som referens, med viss nedjustering av beloppen i beaktande att Utsäljehallen är en fullstor sporthall. Det åligger grundskole- samt kultur- och fritidsnämnderna att säkerställa finansieringen till verksamheterna i det årliga mål- och budgetarbetet.

Tidplan

Byggtiden för projektet i sin helhet, det vill säga Solfagraskolan, fotbollsplan och Solfagrahallen är beräknad till 32 månader, med planerad rivning och byggstart november 2025, och planerad inflytt i färdiga lokaler juni 2028.

Produktionsstarten kräver att ett genomförandebeslut är fattat och att beställning



för genomförande skickas till Huddinge Samhällsfastigheter AB senast kvartal 4 2025.

Preliminär tidplan Solfagaskolan, 11-spels konstgräsplan fotboll och Solfagrahallen	2024				2025				2026				2027				2028			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Beslut																				
KF Inriktningsbeslut Solfagaskolan & fotbollsplan, 2024-04																				
KFN lokalprogram Solfagrahallen, 2024-12																				
KF Inriktningsbeslut Solfagrahallen, 2025-03																				
KS Genomförandebeslut hela Solfagraprojektet, 2025-11																				
- Solfagaskolan																				
- 11-spelsplan konstgräsplan																				
- Solfagrahallen																				
Investeringsprojektet																				
Programmering och projektering, 2025-06																				
Byggproduktion, inkl rivning, 2028-06																				
Verksamheter																				
Första spadtag																				
Inflytt, 2028-06																				
Invigning, efter skolstart																				

Förvaltningens synpunkter

Föreslaget lösningsalternativ är samberett av berörda förvaltningar och kommunstyrelsens förvaltning och är i linje med kommunens behov av idrottslokaler givet dagens förutsättningar.

Lokalprogrammet omfattar principiella areor. Flöden och våningsplacering behöver studeras vidare i detalj under projekteringsfasen. Förvaltningen ser även vikten av att vidare utforska möjligheterna till minskning av kommunikationsytor samt teknikytor för att eftersträva minskad totalyta, och därmed lägre totalinvestering samt framtida lokalkostnader. En minskning av totalarean ska inte omfatta idrottsfunktioner, och ett fortsatt fokus i arbetet framåt ska vara på idrottshallen som en social mötesplats.

Förvaltningen gör bedömningen att lokalprogrammet innehåller ett tydligt barnperspektiv där barn och ungdomars möjlighet till rörelse och idrott ges ett stort utrymme. Valet av omklädningshubbar med separata bås för enskilt ombyte har grundats i bland annat skolelevs behov av trygghet.

Förvaltningen ser positivt på att idrottsförråden ska fungera för både skolans och idrottsföreningars behov av redskap. Valet av att ha gemensamma förråd med gemensam uppsättning av de ytkrävande redskap och material är att föredra, till skillnad från separata förrådsutrymmen för de olika verksamheterna med dubbla uppsättningar.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Inget restvärde kvarstår på fastigheterna Kallan 7 och 8, därmed tillkommer inga utranteringskostnader. Rivningskostnader hanteras inom ramen för projektet.

Inköp av lösöre eller andra verksamhetskostnader som uppkommer i samband med projektering och genomförande belastar kultur- och fritidsnämnden och är tillkommande utöver redovisad drift- och investeringskostnad.



Inför genomförandebeslutet ska Huddinge Samhällsfastigheter AB presentera en fördjupad och tillförlitlig investerings- och hyreskalkyl baserad på projekterings underlag, inklusive en hyresoffert. Underlag till genomförandebeslut ska redogöra för lokalprojektets förutsättningar avseende kvalitet, ekonomi och tid. Ärendet i sin helhet ska också ge en vägledning för vidare genomförande hos Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Inköp av inventarier och andra investeringskostnader som åligger verksamheten men är knutna till projektet är skilda från lokalprojektets investeringsbudget och ska ha en egen investeringsbudget hos berörd nämnd.

Investeringen kommer att ingå i hyresberäkningen för Solfagrahallen och debiteras kultur- och fritidsnämnden. Om hyreskostnaden behöver fördelas över flera nämnder regleras detta i ett senare skede. Både hyreskostnader och lokalsättningar hanteras enligt kommunens ekonomiska principer, och inarbetas inför lokalens färdigställande i mål- och budgetarbetet.

Investeringsprojekten för skola, fotbollsplan och gymnastiksalen kommer att slås samman och hanteras gemensamt i ett genomförandebeslut, under förutsättning att projektering och investeringsram för idrottshallen godkänns.

Ärendet är ett inriktningsbeslut och medför i sig inga direkta juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Lokalprogram Solfagrahallen
- Bilaga 2. Verksamhetsbeskrivning för Solfagrahallen
- Bilaga 3. Preliminär hyres- och investeringskalkyl Solfagrahallen
- Bilaga 4. Preliminär driftkalkyl Solfagrahallen

Beslutet ska skickas till

Grundskolenämnden

Kommunstyrelsen

Kultur- och fritidsnämnden



Barn- och utbildningsförvaltningen
Huddinge Samhällsfastigheter AB
Kultur- och fritidsförvaltningen
Avdelning för budget och verksamhetsstyrning
Strategisk fastighets- och lokalsektion