



**Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten**

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

## Bilaga 1 - Rapporteringsunderlag - uppdrag att utreda renovering och utbyggnad Hallstavik sporthall

Innehåll

Bilaga 1 - Rapporteringsunderlag - uppdrag att utreda renovering och utbyggnad Hallstavik sporthall .....	1
1 Uppdraget/ärendet i korthet.....	2
2 Sammanfattning .....	2
3 Hallstavik sporthall .....	3
3.1 Beskrivning av verksamheten .....	3
3.2 Bedömning av framtida behov.....	4
3.3 Beskrivning av fastigheten .....	6
4 Beroenden .....	7
5 Förutsättningar för utbyggnad och renovering av Hallstavik sporthall.....	7
5.1 Detaljplan Hallsta 2:163 .....	7
5.2 Detaljplan Hallsta 36:1 .....	8
6 Tekniska förutsättningar för en utbyggnad och renovering av Hallstavik sporthall .....	9
6.1 Ventilation och fjärrvärmecentral.....	9
6.2 Energiförbrukning .....	9
6.3 Övrigt.....	9
Bilagor .....	10
Karta .....	10



**Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten**

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

## 1 Uppdraget/ärendet i korthet

Fastighetsenheten har blivit tilldelad ett uppdrag från mål och budget 2024–2026 med titeln "Utreda renovering och utbyggnad av Hallstavik sporthall"

Uppdraget kommer att redovisas i form av en skriftlig rapport till kommunstyrelsen den 2 december 2024 med inlämning till nämndsekreteriat senast den 28 oktober.

Uppdragen har utförts i samverkan mellan Fastighetsenheten, Kultur och Fritidskontoret och Barn- och utbildningsförvaltningen.

## 2 Sammanfattning

Förutsättningar för en utbyggnad av nuvarande sporthallen är idag ej möjlig som byggnaden är placerad på fastigheten idag. Betongstommen i den gamla badhusbygganden är i dålig kondition och behöver ersättas med en ny byggnad. Tillgängligheten i sporthallen för personer med rörelsehinder uppfyller idag inte de lagkrav som finns för publika lokaler. Huvudentrén och hela bygganden har flertal olika golvnivåer inom bygganden som är sammankopplat med trappor. Sporthallen har idag en för liten friyta för sporthallsgolvet, samt även läktarkapacitet för att möta framtidens behov och krav för en modern och funktionell sporthall för spel i dom högre divisionerna. Med en ny sporthall skulle även den totala energiförbrukningen kunna reduceras markant med en ny byggnad som håller högre prestanda. På yttertaket skulle det kunna förberedas för solcellsmontage inför framtiden alternativt om det utför i projektet.

Genom att bygga en ny sporthall på exempelvis Hallsta 36:1 kan verksamheterna i den nuvarande sporthallen fortgå som det gör idag under den period som en ny sporthallsbyggnad uppföres. I det alternativet kommer det inte medföra några ytterligare kostnader för ev. ersättningslokaler och transporter för verksamheterna.

Utredningen föreslår därför att gå vidare i en planansökan för att upprätta en ny detaljplan för Hallsta 36:1 (Envägen 1). Detaljplanen träder i laga kraft under 2027 om allt går planenligt. Projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för en ny sporthall kan då utföras parallellt med planarbetet under 2025–2026.

Efter att den nya sporthallen tagits i bruk av verksamheterna rivs den nuvarande badhuset och sporthallen. Se bild 5 Flygfoto översikt på nuvarande sporthall, Hallstavik skola och Envägen 1.



**Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten**

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

### 3 Hallstavik sporthall



*Bild 1 Hallstavik sporthall*

#### 3.1 Beskrivning av verksamheten

**Kultur och fritidskontoret**

Hallstaviks sporthall är centralt belägen i Hallstaviks tätort, i den norra delen av Norrtälje kommun. Sporthallen är en viktig mötesplats för idrott- och föreningslivet i området och det pågår föreningsaktiviteter alla dagar i veckan.

Skolidrott: Under vardagarna på skoltid används idrottshallen för idrottslektioner.

Träningar och tävlingar: På kvällar och helger pågår föreningsverksamhet, framför allt aktiviteter som innebandy, handboll och friidrott. En betydande del av verksamheten är barn- och ungdomsverksamhet. Sporthallen är den enda i Hallstaviks tätort där föreningslivet kan arrangera sina matcher för äldre barn och ungdomar, vilket leder till en hög beläggning under inomhusidrotternas huvudsäsong.

Fritidsaktiviteter: Under helgerna pågår "Öppen sporthall", vilket är en verksamhet där ungdomar kan komma och titta eller utöva idrott i olika former. Allmänheten har även möjlighet att boka tider för egen träning eller idrottsaktivitet, i mån av lediga tider.

Matchdagar innebär logistiska utmaningar. Flödet i hallen påverkas av begränsad fysisk tillgänglighet till läktare och till omklädningsrum och spelytan. Omklädningsrummen är otillräckliga för att möta behoven under en typisk matchdag. Anläggningen saknar tillgänglighet för personer med funktionshinder.



## Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

Det finns problem kopplat till förrådsytornas storlek och antal. I dagsläget delas dessa ytor mellan föreningsverksamheten och skolan, vilket leder till oklarheter gällande ansvar och ägandeskap. Dessutom är förrådsutrymmena för små, vilket skapar problem med förvaring av större materiel som påverkar utrymningsvägarna. Exempelvis förvaras innebandysargen i hallen då förråd saknas, detta kan påverka nödutgångar.

Det finns dolda utrymmen och skrymslen i sporthallen som är svåra att överblicka och som inte motsvarar dagens standard för idrottsanläggningar. Det skapar en känsla av otrygghet för besökare och användare eftersom det försvårar möjligheten till övervakning och uppsyn över hallen, det i sin tur kan påverka både tryggheten och säkerheten i lokalen negativt.

Sporthallen är central för det lokala föreningslivet, men behovet av förbättrad logistik och utökade ytor är påtagligt för att fungera optimalt för både skolverksamheten och föreningslivet.

## Barn- och utbildningsförvaltningen

Hallsta skola är en F-9-skola med cirka 340 elever inskrivna (oktober 2024), men skolan har en teknisk kapacitet för att ta emot upp till 500 elever, vilket ger utrymme för framtida expansion.

Idag nyttjar skolan Hallsta idrottshall för den ordinarie idrottsundervisningen. Den största utmaningen är att anläggningen inte möter lagkraven på tillgänglighetsanpassning för skollokaler, vilket innebär att den inte är fullt tillgänglig för alla elever. I övrigt finns utmaningar i att schemalägga aktiviteter eftersom hallen ibland är bokad för andra verksamheter, vilket ibland leder till krockar och begränsad tillgång för eleverna. En trafikerad väg skiljer idag skolan från idrottshallen, vilket kräver att skolan bemannar upp med extra personal för att säkerställa en trygg skolväg, något som medför tillkommande bemanningskostnader. Skolan har även tillgång till en mindre gymnastiksal som främst används för de yngre eleverna, men den är inte ändamålsenlig för undervisning i grundskolans äldre åldrar. Om Hallsta idrottshall skulle vara otillgänglig under en eventuell byggnationsperiod, behöver en ersättningslokal arrangeras för att säkerställa skolans tillgång till lokal för idrottsundervisning.

Det finns också behov av fler anpassade ytor och förbättrad teknisk utrustning för större evenemang som skolavslutningar. Dessutom krävs förbättrad förvaring och säkerhet för skolans utrustning.

Samnyttjandet av idrottshallen med externa aktörer, såsom föreningar, kräver god samordning. Det finns även en fristående skolaktör i närområdet som uttryckt behov av att hyra idrottshallen för sin undervisning, vilket ytterligare ökar trycket på tillgängligheten till lokalen.

## 3.2 Bedömning av framtida behov

### Kultur och fritidskontoret

För att möta behovet hos den befintliga verksamheten och att sporthallen ska vara en mötesplats för idrott, träning, och rörelseglädje, samt skolundervisning i idrott och hälsa så behövs en modern idrottshall som är fullstor med tillhörande ytor. Sporthallen ska vara fysiskt tillgänglig för alla som deltar som utövare eller som publik. En tydlig och inbjudande entréhall sänker trösklar för invånarna som vanligtvis inte vistas i en idrottshall och en entré med god översikt in och ut skapar en större känsla av trygghet.



## Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

För föreningsverksamhetens behov så är den nuvarande placeringen av sporthallen en bra plats, men med en utmaning hur verksamhetens behov ska ordnas under tiden byggnationen pågår. Det andra alternativet, att bygga sporthall på ny plats är ett alternativ, vilket möjliggör att den befintliga hallen kan nyttjas under byggnationen. Skulle sporthallen lokaliseras på ny plats så behövs extra fokus läggas på utemiljön och stråk kring hallen så att fler personer naturligt rör sig vid anläggningen. Detta för att öka känslan av trygghet och för att hallen inte ska kännas avlägsen. Vid ny placering av idrottshall behövs också en tydlig plan vad som ska hända med den befintliga hallen när den nya tas i anspråk.

Sporthallen ska uppfylla följande minimikrav för att fungera för föreningsverksamheten:

- Spelplan om minst 43x23 meter friyta för sporthallsgolvet. Detta är standardmått för att vara godkänd i de högsta divisionerna för de idrotter som utövas i sporthallar. Fri rumshöjd om minst sju meter.
- Utrymme för sekretariat som ska ha utmärkt utsikt över bollhall.
- Det finns ett behov av minst 350 stycken läktarplatser för att möjliggöra spel i högre divisioner.
- Minst 4 stycken omklädningsrum med plats för ombyte för minst 20 personer per omklädningsrum.
- Det finns behov av tillgängliga och stora förråd, där förslagsvis skolans och föreningsverksamhetens förråd ligger åtskilda. Förråd för föreningsverksamheten ska dimensioneras för att förvara större utrustning, såsom innebandysarg och portabla handbollsmål. Men också plats för mindre lös utrustning som kan förvaras i de större utrymmena i separata gallerburar eller mindre låsbara utrymmen. Det ska också finnas utrymme att förvara den utrustning som tillhör hallen och som ska vara tillgänglig för alla som bokat tid.
- Utrymme för lärar- och domarrum, vilka kan samutnyttjas, i form av två mindre omklädningsrum för 1 person vardera. Kan också användas som enskilda flexomklädningsrum för skola och föreningsverksamhet med låsbara skåp.
- Ett låsbart kontorsrum för lärare.
- Tillräckligt med utrymme för publik/besökare att röra sig via entré, korridor och spelplanen.
- Servering/kiosk med tillhörande funktioner, samt förråd i anslutning till kiosken.

Det finns också ett behov av följande funktioner som kan tas med som option:

- Uppvärmningsyta eller rörelserum
- Ytterligare två omklädningsrum som inte minskar storleken på de fyra befintliga omklädningsrummen.
- Samlingsrum att använda för teorigenomgång eller möten.

Ovanstående bedömning av behov utgår främst från föreningsverksamheten, med vissa tillägg av funktioner som finns i befintliga anläggningar där föreningsverksamhet och skolverksamhet delar på idrottshall och som därför har kunnat användas som referens. Det samlade behovet behöver därför läsas tillsammans barn- och utbildningsförvaltningens egen bedömning av behov.

Andra alternativ som utgår ifrån ambitionsnivå vid uppförande av en ny sporthall som ska fungera som en trygg mötesplats för alla, så finns det flera funktioner som kan diskuteras: För att öka antal personer som rör sig på platsen kan en idrottshall med fördel samlokaliseras eller utnyttja kringliggande ytor för att möjliggöra plats för verksamheter som har en annan målgrupp. Exempelvis kan en danssal också fungera som ett stillsammare rum för seniorverksamhet på dagtid. Eller samlokalisera behov av ytor för kulturskolan



## Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

i samma byggnad. Detta värnar bredden av de som vistas vid anläggningen som genom detta erbjuder mer för fler. Anläggningen blir då en naturlig målpunkt för fler grupper samtidigt som nyttjandegraden blir högre över fler av dygnets timmar. Social hållbarhet och det främjande och förebyggande trygghetsarbetet kan förenklas genom en gemensam samlingsplats. Barn och unga kan få ökade möjligheter att vistas där före och efter aktiviteter, där utrymmet kan utformas med plats för att göra läxor och äta medhavd mat.

Att säkerställa att idrottshallen fungerar som en trygg mötesplats för att främja social hållbarhet krävs en större investering än det som behövs för att uppfylla de krav som finns för att hallen enbart ska vara en funktionell plats för idrottsföreningar och för skolverksamheten, men rätt utformat har en större anläggning stor potential att ge god effekt för samhället.

## Barn- och utbildningsförvaltningen

Framtida behov av idrottshallar för grundskolverksamhet bör utformas med fokus på fem centrala funktionskrav: trygghet, rörelser, effektivitet, flexibilitet och omställbarhet. Genom att uppfylla dessa krav kan idrottshallar bli miljöer som främjar både fysisk aktivitet och pedagogisk verksamhet i en trygg och tillgänglig omgivning.

Trygghet uppnås genom att säkerställa hög integritet i omklädningsrum och hygienutrymmen. Att placera lärarnas arbetsrum nära elevernas omklädningsrum ökar vuxennärvaron och känslan av trygghet. Duschbås i duschrum ger nödvändig avskildhet och uppmuntrar eleverna att använda dem, medan alla utrymmen måste vara tillgänglighetsanpassade.

För rörelse krävs en tydlig och överblickbar entré samt närhet till den övriga skoldagens lokaler och klassrum. Detta underlättar schemaläggning och bidrar till en trygg och säker skolväg för eleverna mellan lektionerna.

Effektiviteten förbättras genom att tillhandahålla minst fyra omklädningsrum för att undvika krockar mellan olika grupper och optimera schemaläggningen. Låsbara omklädningsrum och förråd är nödvändiga för säker förvaring av utrustning. Tillgång till teknisk utrustning som ljudsystem och nätverksuppkoppling är också avgörande, inte bara för undervisning utan även för större samlingar som luciafirande eller skolavslutningar.

Flexibilitet gör att idrottshallarna kan stödja en mångfald av sporter och aktiviteter. Delbara ytor möjliggör effektiv samordning mellan skolverksamhet och uthyrning till externa aktörer.

Det är även viktigt att notera att en fristående skolaktör i närområdet har uttryckt behov av att hyra idrottshall för undervisningsändamål, vilket ytterligare betonar behovet av flexibilitet och tillgänglighet i utformningen av idrottshallarna.

## 3.3 Beskrivning av fastigheten

Hallsta sporthall är idag belägen på Badhusvägen 3 och uppfördes under 1960-talet. Sporthallen är sammanbyggd med det gamla badhuset som uppfördes 1937. I badhusets källare finns undercentral för el och fjärrvärme som förser både sporthall och omklädningsrum, samt badhusbygganden med värme och el. Badhuset togs ur drift 2020 och har sedan dess stått tomt.





## Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

Entrédelen för sporthallen är en mellanbyggnad mellan sporthall och gamla badhuset vilket inrymmer 2st omklädningsrum med dusch i källaren, samt gemensamhetsytor och toaletter på plan 1. Entrédelen som kopplar samman gemensamhetsytor plan 1, samt omklädningsrum i källaren och sporthall föregås av trappor. Även på läktaren i sporthallen finns det trappsteg för att komma upp på läktaren. Det innebär att besökande eller aktiv utövande av sport är byggnaden inte är tillgänglig för en person med rörelsehinder att själv kunna tas sig mellan dom olika planen i bygganden. Bygganden saknar även hiss mellan dom olika planen.

Invändiga måttet mellan ytterväggarna på sporthallen är idag 20x38 och med en innertakhöjd om ca 11 meter.

Sporthallen med omklädningsrum får idag ta emot totalt 150st personer som den är utrustad idag med den brandtekniska utrustning som finns i bygganden. Maximala antalet personer för sporthallen avser både besökande och aktiva sportutövare sammanräknat.

Fastigheten har en yta på 7104 kvadratmeter.

## 4 Beroenden

Det finns inga beroenden.

## 5 Förutsättningar för utbyggnad och renovering av Hallstavik sporthall

### 5.1 Detaljplan Hallsta 2:163

Den nuvarande placering av badhus och sporthall gör det inte möjligt att genomföra en utbyggnad av den nuvarande sporthallen. Sporthallen ligger idag placerad med ytterhörn på byggnad nära prickad mark som ej får bebyggas. Detaljplanen för fastigheten där Hallstavik sporthall (bild 2) ligger idag tillåter en maximal byggnadshöjd på 10,6 meter.

För att få plats med en ny sporthall måste badhuset, entrédelen med sporthall rivas helt och en ny byggnad uppföras på samma plats. Dagen sporthallar behöver idag en innertakhöjd om ca 11 meter vilket innebär att den nya bygganden måste sänkas ner i marken på samma vis som sporthallen är utförd idag. Med en ny sporthall kommer vi att uppfylla dagens krav på sporthallar, samt att tillgängligheten för rörelsehindrade.

I alternativet att först riva nuvarande byggnader och sedan uppföra en ny sporthall på samma plats skulle innebära att verksamheterna i sporthallen måste inrymmas i andra ersättningslokaler under ca 24 månader. För skolverksamheten skulle det betyda att ev. ersättningslokaler och busstransporter måste anordnas för skolidrotten under utförandetiden då befintliga byggnader rivs och sedan en ny sporthall uppföres. Även bemanningen av egen personal samt skolans schemaläggning skulle bli påverkat negativt i detta alternativ.

Nedan ses detaljplanen (bild 2) för Hallstavik sporthall och bredvid ett flygfoto som visar hur tomten är bebyggd och disponeras. Tomten har sin högsta punkt norr om sporthallen och sedan sluttar marknivån ca 2–3 meter mot söder (bild 3)



## Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se



Bild 2 Detaljplan Hallstavik 2:163



Bild 3 Flygfoto Hallstavik sporthall

## 5.2 Detaljplan Hallsta 36:1

Utredningen har även tittat på en alternativ plats för en ny sporthall i Hallstavik. Den aktuella fastigheten ligger på Envägen 1 och ligger i direkt anslutning till Hallsta skola. På fastigheten låg tidigare Snödroppens förskola vilket idag är riven och avvecklad. Fastigheten är ca 6500 m<sup>2</sup> och skulle fungera som ett bra alternativ för placering av en ny sporthall. Se bild 4.

Detaljplanen medger idag verksamheter för allmänt ändamål och med en byggnadshöjd på max 5 meter. Om man väljer att placera den nya sporthallen på denna plats måste en ny detaljplan för fastigheten genomföras som möter den nya sporthallens krav. En detaljplanändring för fastigheten skulle ta ca 2 år att genomföra. För att utnyttja tiden väl skulle projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för sporthallen kunna genomföras parallellt med detaljplanearbetet. En byggstart för ny sporthall på denna plats skulle då vara aktuellt tidigast under 2027.

I detta alternativ av placering av en ny sporthall så undviker man uppkomna kostnader för ev. ersättningslokaler och transporter av skolelever medan den nya sporthallen uppförs.

Den nya sporthallsbygganden skulle då kunna placeras på den övre delen av fastigheten och sedan förlägga parkeringar med dagvattenhantering på den nedre delen.

Parkeringsplatserna som idag ligger vid den nuvarande sporthallen kan fortsättningsvis i framtiden nyttjas för besökande och aktiva utövare vid större sportarrangemang.

Rivning av den befintliga sporthallen och badhus kommer att ingå i projektet och kommer att genomföras först när den nya sporthallen har tagits i bruk av verksamheterna.





**Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten**

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projektledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se



Bild 4 Flygfoto Hallsta 36:1

## 6 Tekniska förutsättningar för en utbyggnad och renovering av Hallstavik sporthall

### 6.1 Ventilation och fjärrvärmecentral

Flertalet av fastighetens komponenter har idag nått sin tekniska livslängd. Det är ventilationsaggregat för badhusbygganden samt fjärrvärmecentral som förser alla byggnader med värme och varmvatten.

### 6.2 Energiförbrukning

Hela byggandens årliga energiförbrukning för badhus med omklädningsrum samt sporthall uppgår till ca 260 000 kWh/år. I jämförelse med andra sporthallar i motsvarande storlek är energiförbrukning idag ca 180 000 kWh/år, dvs ca 30% mindre för en nyproducerad sporthall.

### 6.3 Övrigt

Betongstommen i badhuset runt bassängen är idag så pass dålig att delar av byggnadskonstruktionen är förstärkt med stämp i källarplanet vid omklädningsrummen. Kommande underhållsåtgärder inom närtid är utbyte av idrottsgolv i sporthallen samt målning av yttertak.

**Samhällsbyggnadskontoret/ Fastighetsenheten**

Handläggare: Thomas Lundqvist  
Titel: Projekttledare  
E-post: Thomas.lundqvist@norrtalje.se

## Bilagor

# Karta



*Bild 5 Flygfoto översikt - Nuvarande sporthall-Hallsta skola-Envägen 1*