



FASTIGHETSKONTORET

2013-01-17
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 5.2-040/213

Lilian Rosell
Utvecklingsavdelningen
08-508 276 03
lilian.rosell@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-03-05

Upprustning och modernisering av Stadion 2010-2014. Slutrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner slutrapporten om upprustning och modernisering av byggnadsmiennet Stockholms Stadion, fastigheten Norra Djurgården 1:42.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

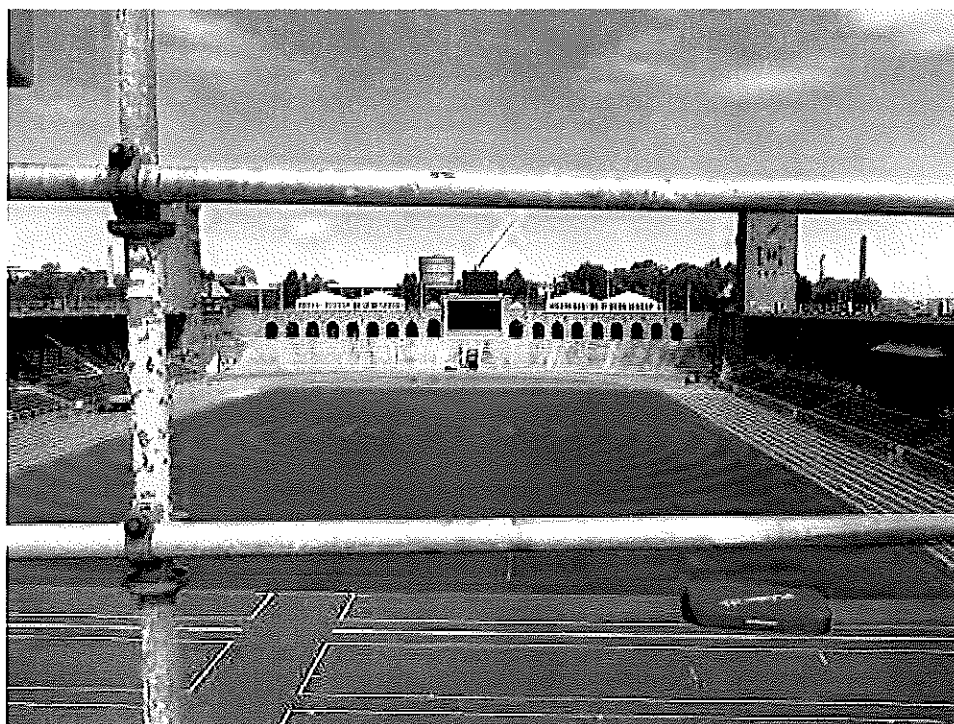
Kommunfullmäktige beslutade 2010-11-29 att Stockholms Stadion skulle upprustas och moderniseras för 74 mnkr från och med 2008 till och med 2012.

Fastighetskontoret har rustat och moderniserat Stockholms Stadion på uppdrag av idrottsförvaltningen. Anläggningen är nu modern och anpassad till befintliga krav för idrottsändamål. Samtliga arbeten är klara förutom några mindre besiktningsanmärkningar.

Slutkostnaden är 82,6 mnkr. Jämfört med kommunfullmäktiges beslutade belopp har projektet fördyrats med 8,6 mnkr och 11,5 procent.

1964 togs staden över ansvaret för Stadion från Sveriges Centralförening för idrottens främjande, SCIF och enligt avtalet är Stockholms stad skyldig att underhålla och vårda Stadion så att den inte förfaller samt se till att den kan användas för idrottsändamål.

Stockholms Stadion, inklusive markområdena på området, är klassad som byggnadsminne, varför det ska utformas likt originalutförandet. Undantaget är den norra läktaren som byggdes 1996.



Figur 1 Stockholms stadion. Vy mot norra läktaren och nya resultattavlan. Foto Lilian Rosell.

Projektet har inneburit merkostnader och förseningar på grund av att anläggningen dels är gammal, dels utgör ett byggnadsminne och dels till följd av att arenan skulle hållas öppen under hela projekttiden. Till viss del har dessa risker hanterats i förväg, till viss del har de hanterats under pågående projekt.

Utlåtande

Bakgrund

Stadion byggdes 1910-1912 som arena för de olympiska spelen 1912. År 1964 tog Stockholms stad över ansvaret för Stadion ifrån Sveriges Centralförening för idrottens främjande, SCIF. Enligt avtalet är staden skyldig att underhålla och vårda Stadion så att den inte förfaller, samt se till att anläggningen även i framtiden kan användas för idrottsändamål.

Stockholms Stadion inklusive parken är ett byggnadsminne och åtgärder måste utföras likt originalutföranden och godkännas av Länsstyrelsen. Den norra läktaren som är byggd 1996 omfattas inte av byggnadsminnesmärkningen.

Inriktningsbeslut togs i idrottsnämnden 2008-03-11 med en budget om 70 mnkr för arbeten under åren 2008-2010.

Genomförandebeslut togs i idrottsnämnden 2008-06-17 med en budget om 70 mnkr för arbeten under åren 2008-2010.

Uppdraget delades upp i två nya beslut:

1. Ett där idrottsnämnden tog genomförandebeslut 2009-02-10 om 19 mnkr för arbeten till och med år 2009.
2. Ett reviderat genomförandebeslut som togs 2009-12-15 i idrottsnämnden och som både avsåg de 19 mnkr som beslutats i februari men också ytterligare 131 mnkr för arbeten som skulle utföras under åren 2010-2014, det vill säga ett beslut om totalt 150 mnkr.

I kommunfullmäktige togs beslut 2010-11-29, i Uppföljning av budget 2010 - Tertialrapport 2 med delårsboksut per den 31 augusti 2010. Då medgavs idrottsnämnden rätt att genomföra upprustning och modernisering av Stadion omfattande investeringsutgifter om 74,0 mnkr, inklusive redan nedlagda utgifter. Tidigare nedlagda utgifter var då 19,9 miljoner, vilka baseras på de 19 mnkr som beslutades i idrottsnämnden 2009-02-10. Det innebär att 54,1 mnkr återstod för projektet från och med år 2010.

Fastighetsnämnden tog över ägandet av Stockholms Stadion 2011-01-01.

En lägesrapport togs upp i fastighetsnämnden 2011-10-25. Den återremitterades på grund av att en noggrannare specifikation över tidigare beslut samt nedlagda och återstående arbeten önskades.

Fastighetsnämnden godkände ny lägesrapport i nämnden 2011-11-22.

Mål och syfte

Stadion har nu rustats upp och moderniserats så att anläggningen kan användas för elitidrott och andra evenemang, och att staden fullföljer skyldigheten att vårda och underhålla arenan som kulturhistoriskt byggnadsverk.

Arenan uppfyller dock inte de krav som elitseriespel i fotboll kräver från år 2014, då vissa av kraven är omöjliga att uppfylla i och med att anläggningen är ett byggnadsminne.

Åtgärder



Figur 2 Läktartak, takbrygga och hantverkare. Foto Lilian Rosell.

Följande åtgärder har genomförts:

- Läktartak
- Takbrygga
- Konstruktioner
- Utrymning
- Nödljusinstallationer
- Arenabelysning
- Ljudanläggning
- Resultattavla
- Murning
- Stensättning
- Målning
- Smide
- Snickerier
- Förstärkning av elkapacitet
- Teknikrum
- Konst (baserad på 1 % av bedömd entreprenadkostnad för 2011 och 2012)



Figur 3 Temporär konst på flaggbalkongen av Michael Pauli. Foto Lennart Johansson.

Fastighetskontoret har behövt prioritera bort vissa arbeten på grund av att de inte kunnat rymmas inom budgeten. Det som prioriterats bort är:

- Ommurning av resterande publiktrappor (en trappa har murats om)
- Omläggning av musikläktarens granittrappor
- Putsning av gamla murade fogar

Ljudanläggningen är ett arbetsmoment som kunnat prioriteras bort men som genomfördes i samråd med idrottsförvaltningen på grund av att den gamla anläggningen var uttjänt. Avtal skrevs med entreprenör i december 2011.

Tidplan

Byggarbetena påbörjades år 2008 och de sista slutbesiktningarna genomfördes i slutet av december 2012.

Första kvartalet 2013 pågår arbeten för att avsluta projektet. Entreprenörer åtgärdar besiktningsanmärkningar och dokumenterar arbetena. Konsulter kontrollerar det som levererats. Ekonomiska avslut görs.

Organisation

Lilian Rosell på fastighetskontoret är projektledare. Jan Sägström är ansvarig på idrottsförvaltningen. Liljana Tofilovska är förvaltare på fastighetskontoret och Anders Pettersson är förvaltare på idrottsförvaltningen.



Figur 4 Mast med ny arenabelysning syns i övre vänstra hörnet. Idrottande ungdomar står på planen vid Stadions 100-årsfest. Foto Lilian Rosell.

Ekonomi

Projektets totala kostnader, för åtgärder som utförts sedan 2008, är 82,6 mnkr. Kommunfullmäktige har medgivit 74 mnkr varför projektet fördrats med 8,6 mnkr det vill säga 11,5%.

Fördringarna beror till viss del på ett allmänt ökat kostnadsläge. De beror också på att arbetena generellt blivit dyrare än ursprunglig prognos. Att byggnaden och parken är förklarade som byggnadsminnen har påverkat lösningar och därmed kostnader. En sådan påverkan är att ett teknikrum, som behövde vara placerad nära en av masterna, fick byggas under jord, så att den inte syns, vilket är en dyrare lösning än den planerade. Att anläggningen varit öppen för evenemang, träningar och konserter har påverkar tider och arbeten vid genomföranden, och därmed kostnader.

Idrottsförvaltningen hyr Stadion av fastighetskontoret. Investeringen påverkar hyran för 2013 med 6 mnkr. Det är endast kapitalkostnaden som påverkas, drift och underhållskostnader förblir desamma som tidigare.

I det nybyggda teknikrummet har ytor hyrts ut till teleoperatörer.



Figur 5 Vy från Klocktornet i riktning mot Valhallavägen och flaggbalkongen. Foto Lilian Rosell.

Miljökonsekvenser

Projektet har följt stadens program för miljöanpassat byggande.

Kontorets analys

Fastighetskontoret har, på uppdrag av idrottsförvaltningen, genomfört upprustning och modernisering av Stockholms stadion för totalt 82,6 mnkr. Kostnaden inkluderar de arbeten som idrottsförvaltningen påbörjat och genomfört från och med år 2008.

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner rapporten.

Slut