

## Större investeringsprojekt

### Idrottsnämnden

#### Enkla hallar

Av de fem planerade hallar, som skulle byggas enligt samma koncept, så är hallen på Grimstaskolans gård, döpt till Grimstahallen, den fjärde och sista eftersom den planerade Hjulstahallen inte kommer att byggas. Genomförandebeslut togs i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden den 14:e april 2015. Enligt tidplan i beslutet skulle bygget påbörjas sommaren 2015 och hallen skulle färdigställas våren 2016. Projektets tidplan är nu förskjuten med ett år på grund av utdragen bygglovsprocess. Byggnationen pågår nu på plats och hallen beräknas stå färdig under våren 2017.

#### Grimsta IP- läktare

För att Grimsta IP skall uppfylla Svenska fotbollförbundets krav på elitfotboll för herrar krävs ny läktaranläggning och ny planbelysning. Läktaren skall ha 2000 sittplatser under tak och skall även innehålla lokaler som exempelvis dopingrum, pressrum, och övriga faciliteter allt enligt Svenska fotbollförbundets krav. Projektet är just nu i sin slutfas och beräknas klart till början av mars 2017.

#### Eriksdalsbadet, upprustning av Eriksdalsbadets tak

Eriksdalsbadet som togs i drift 1999 är den av stadens idrottsanläggningar som har flest besök per år. Det innebär också ett stort slitage invändigt och ställer stora krav på ventilation och avfuktning. Efter 16 års drift visar det sig att slitaget utvändigt, främst gällande taket, har satt sina spår och att omfattande upprustningsåtgärder behöver utföras så snart som möjligt.

Målet är att säkerställa byggnadens värde, samt möjlighet till verksamhet i denna även fortsättningsvis. Genom lämpliga åtgärder på taket och förbättrat avvattningssystem förhindras inläckage av vatten med fukt- och mögelskador som följd. Även vissa ventilationstekniska åtgärder kommer sannolikt att krävas. För närvarande pågår flera utredningar gällande anläggningens skick, vilket innebär att projektet sannolikt kommer att bli mer omfattande.

#### Bredängsbadet vattenrening

I januari 2015 behandlades ett gemensamt underlag för inriktnings- och genomförandebeslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden.

En del av åtgärderna var av mer akut slag och därför skedde redovisningen i form av ett kombinerat ärende för att vinna tid. Badet och bassängen tappades ur för att snabbare komma igång med nödvändiga åtgärder. Kostnaden beräknades på det ursprungliga underlaget till 26,0 mnkr vilket var det som redovisades i det gemensamma tjänsteutlåtandet. Sedan dess har ytterligare nödvändiga åtgärder identifierats som sammanlagt har beräknats kosta drygt 10,5 mnkr inklusive uppräkningsindex till dagens kostnadsnivå.

Vid upphandling av entreprenadarbetet inkom endast ett anbud som låg betydligt över vad som ursprungligen totalt avsattes för projektet. Med de tillägg som gjorts i förhållande till vad som ursprungligen kalkylerades, bedömde fastighetskontoret anbudet som rimligt i dagens rådande marknad för denna typ av entreprenadarbeten. Slutkostnaden beräknades därför uppgå till 50,0 mnkr. Huvuddelen av kostnaden finansierades i budget för 2016. Arbetena har genomförts under 2016 och badet togs i drift november 2016, vilket var enligt plan.

### Hammarby IP, läktare

Ett reviderat genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige i maj 2016 med en genomförandebudget om 54,5 mnkr då det vid upphandling konstaterades att kostnadsläget var väsentligt högre än vad som ursprungligt kalkylerats. Den nya tidplanen innebär också en förskjutning så att ett färdigställande sker till hösten 2017.

### Konstgräs

Efterfrågan på konstgräsfotbollsplaner är mycket stor trots att Idrottsnämnden investerar i cirka 10 konstgräsfotbollsplaner per år. Genom att anlägga konstgräs på befintliga grusplaner ökar användningen väsentligt samtidigt som skaderisken minskar. En konstgräsplan klarar en förväntad användning på drygt 2 000 timmar/år jämfört med naturgräsplaner som klarar cirka 400 timmar/år. Anläggningen av konstgräsplaner följer den strategi som idrottsförvaltningen i samråd med fastighetskontoret har utarbetat gällande miljökrav och ny teknik.

Nya konstgräsfotbollsplaner är också ett steg i Stockholms stads medvetna satsning på föreningslivet. Under 2016 har kontoret investerat cirka 55 mnkr i konstgräsprojekt varav 17 mnkr är för omläggning av befintliga konstgräsplaner. Omläggning av befintliga konstgräsplaner avser Gubbängens BP, Hammarbyhöjdens IP, Västberga IP, Åkeshovs BP samt Ängby IP. De nyanläggningar som avses är Vällingby BP, Långholmens BP, Rågsved BP, Solberga BP och Olovslunds BP, vilka fortsätter från 2015. Utöver detta ingår Bagarmossens BP som är en ersättningsinvestering. Bagarmossens BP ingår i den utökade

ramen, till skillnad från de övriga. Alla nämnda konstgräsplaner utom två har blivit färdiga under året i tid och till utsatt kostnad. Dock har Vällingby BP och Hässelby BP blivit försenade gentemot den ursprungliga tidplanen. Inledningsvis på grund av omprioriteringar mellan årets konstgräsplanprojekt i samråd mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret och sedan på grund av en försenad och utdragen projektering. Framtagning av förfrågningsunderlag för upphandling av projektet skulle ursprungligen ske under våren 2016. Om allt hade gått utan hinder skulle entreprenadarbetet ha kunna startat i juli och den nya konstgräsfotbollsplanen beräknades därför kunna tas i drift före årsskiftet 2016/2017. Markarbeten dvs. schaktning och utförande av ny överbyggnad kan i bästa fall utföras under vintern om det inte är för kallt och marken ordentligt tjälad. Utläggning av själva konstgräsmattan samt utförande av stängsel, belysnings- och asfalteringsarbeten sker i detta fall under april-maj. Entreprenaden beräknas vara klar i juni.

#### Åkeshovs sim- och idrottshall

Kommunfullmäktige fattade i mars 2010 inriktningsbeslut om upprustning av sim- och idrottshallarna i Farsta, Åkeshov, Västertorp och Vällingby. Upprustningen av Farsta sim- och idrottshall genomfördes först och avslutades under 2012. På grund av Farstaprojektets höga kostnad genomförde fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen utredningar för att klargöra vilka alternativ som fanns för de kommande upprustningarna av Åkeshov, Vällingby och Västertorp. Av de tre kvarvarande simhallarna är Åkeshov i dagsläget i sämst skick. Ett program för upprustning och modernisering av Åkeshovs sim- och idrottshall togs därför fram och genomförandebeslut fattades av Idrottsnämnden och Fastighetsnämnden i september 2014, ärendet behandlades vidare i Kommunfullmäktige i december 2014. Ombyggnaden av Åkeshov startade i juni 2015.

Under sensommaren 2016 slutfördes betongarbetena och i detta läge framkom det att betongarbetena inte höll den klass som beställts. Fastighetskontoret har påtalat och reklamerat arbetet men entreprenören har avisat detta och vill inte vidkänna att frågan är ett fel i utförande. Fastighetskontoret har gått vidare på egen hand för att utreda utförandet och kvalitén på den utförda betongkonstruktionen.

Samtidigt som utredningen pågår har fastighetskontoret tillskrivit entreprenören om att Fastighetskontoret ämnar åtgärda felen på entreprenörens bekostnad för att inte försena tidplanen ytterligare. Arbetet med att färdigställa badet är i dag cirka fyra månader försenat jämfört med tidigare fastställd tidplan. Arbetena beräknas enligt den nya tidplanen vara klara januari 2018.

### Hjorthagshallen

Exploateringen i Norra Djurgårdsstaden medför behov av nya skolor, förskolor etc. I Norra Djurgårdsstaden planeras en skola med öppningsdatum första kvartalet 2019. I samband med dess öppnande behövs en idrottshall, varför stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bett idrottsförvaltningen och fastighetskontoret att tidigarelägga starttidpunkten för byggandet av den fullstora idrottshallen invid Hjorthagens IP. I mars 2013 togs beslut i stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet för området. Fastighetsnämnden tog utredningsbeslut i augusti 2013 att utreda för en fullstor idrottshall och anmälde ärendet till stadsbyggnadsnämnden, idrottsnämnden och Östermalms stadsdelsnämnd. Stadsbyggnadskontorets utredning visar att de topografiska förhållandena på platsen gör att endast ett läge norr om idrottsplatsen bedöms som möjlig och lämplig placering för hallen. Hallen föreslås få en placering i nedsänkt läge så att taket på hallen ligger i ungefär samma höjd som befintliga bollplaner på Hjorthagens idrottsplats. En placering av idrottshallen på denna plats med direkt närhet till den framtida skolan gör det möjligt att samutnyttja hallen även för skolidrott under skoltid.

Under 2015 beslutades om ett reviderat inriktningsbeslut med anledning av de komplicerade grundvattennivåer som finns där hallen är tänkt att ligga. Ett reviderat inriktningsbeslut bifölls under 2015 där hallen lyfts jämfört med det ursprungliga beslutet.

### Forsgrenska badet

Se Medborgarhuset

### Stadshagens IP & Fredhällsparken

Inriktningsbeslut fattades i december 2013 i fastighetsnämnden, idrottsnämnden och exploateringsnämnden avseende ny 11-spels och 7-spels fotbollsplan inom stadsutvecklingsområdet Stadshagen på Kungsholmen samt planering av ny 11-spels fotbollsplan i Fredhällsparken. De nya anläggningarna ska ersätta de två 11-spels- och den 7-spels fotbollsplan som idag utgör Stadshagens IP och som delvis tas i anspråk för bostäder.

Arbetet pågår med att ta fram ny detaljplan för Stadshagen samt har påbörjats för Fredhällsparken med start-PM antaget av stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Detta arbete leds av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i samråd med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Preliminär tidplan för detaljplanarbetet anger ett antagande i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 1 2018, både för Stadshagen och

för Fredhällsparken. Genomförandet av Stadshagens nya detaljplan är villkorat av att den 11-spelsplan som utgår från Stadshagen ersätts på annan plats. Produktionen för Fredhäll planeras att starta under 2020, efter att exploateringskontoret slutfört de förberedande arbeten som krävs. Först därefter kan rivning av Stadshagens IP påbörjas med planerat färdigställande under 2024.

Kostnaderna för både Stadshagen och Fredhällsparken stiger. Tidsförskjutningen av projekten innebär att kostnaderna för att genomföra ökar på grund av indexuppräkning. Stadshagens IP ökar i kostnader jämför med tidigare inriktningsbeslut på grund av att hela anläggningen har fått en ny mer komprimerad utformning då antalet bostäder i planen ökar från cirka 800 stycken till 1 900 stycken. Detta leder till en smal byggnad med fler våningsplan och ökade kommunikationsytor samt att byggnaden nu läggs delvis under mark. Det beror även på att rivningen av befintliga idrottsplatsen nu tillkommit till projektets utgifter istället för att ligga på exploateringsprojektet. Fredhällsparkens tidigare kalkyl baserades på en mindre 11-spelsplan och omfattade inte flytt av paviljongen från Stadshagens IP. Den fullstora 11-spelsplanen innebär ökade kostnader för schakt, markarbeten samt anläggning.

Ett reviderat inriktningsärende planeras i januarinämnden 2017.

### Gubbängens skridskohall

Stockholms första skridskohall med förutsättningar för bandy är planerad att byggas på Gubbängens IP. Projektering av byggnaden pågår. Start-PM har beslutats i stadsbyggnadsnämnden och detaljplanändring pågår. Uppförandet av hallen beräknas påbörjas under 2017. Placeringen av den nya hallen på Gubbängens IP ersätter den tidigare planerade placeringen i Tallkrogen där utredningen visade att platsens förutsättningar gav för höga byggkostnader.

Projektet har ett genomförandebeslut med investeringsram om 150 mnkr. Projektet har även ett genomförandebeslut om 44 mnkr för anläggande av ny ispist.

### Järva friluftsbad

Friluftsbadet på Järvafältet planeras enligt inriktning att bli en del av mötesplatsen runt Eggeby gård på Järvafältet. Utredningsarbete har genomförts under 2016 med övriga förvaltningar inom staden och inriktningsbeslut planeras till januari 2017. Bygglovsansökan har skickats in. Då badet kommer ligga i ett kulturresevat kommer även en ansökan att lämnas in för att få kulturresevatstillstånd för utomhusbad. Utredning för system för naturlig rening har gjorts men har bedömts inte vara lämpligt för detta utomhusbad. Projektering av anläggningen inför genomförandebeslut kommer att påbörjas 2017.

Projektet har ett utredningsbeslut om 5 mnkr.

## Fastighetsnämnden

### Kulturhuset – Skansen 23

Kulturhuset är en av stadens mest välbesöka fastigheter och firade 2014 sitt 40-års jubileum. Detta innebär att de tekniska systemen och fasaden nu har uppnått sin tekniska livslängd. Det har skett underhållsarbeten och reinvesteringar under åren men nu krävs ett helhetsgrepp över samtliga installationer och byggnadens yttre skal. Målet är att få en byggnad som är tekniskt tillförlitlig och uppfyller miljökrav samt säkerhetsaspekter för att kunna fungera som stadens kulturhjärta. Under 2016 har arbete med inventering och framtagning av programhandlingar utförts. Under 2017 kommer systemhandlingar för teknisk upprustning tas fram som skall samordnas med önskemål från hyresgäster. Utbyte av fastighetens glasfasad har påbörjats och kommer att pågå under 2017. Arbetet utförs i nära samarbete med Stadsmuseet för att bevara fastighetens kulturhistoriska värde

### Liljevalchs konsthall, renovering och utbyggnad

Liljevalchs konsthall har i snart hundra år erbjudit stockholmare och turister uppskattade utställningar i en av Sveriges vackraste konstbyggnader. Konsthallen lever dock inte längre upp till dagens krav på utställningsverksamheten vad gäller möjligheten att ha växelvisa utställningar, bra klimatförhållanden, en god säkerhet och bra serviceinrättningar till besökarna. Genom en arkitektävling har ett tillbyggnadsförslag tagits fram som kan lösa ovan nämnda problem och bidra till att antalet utställningar av internationell klass fördubblas samt att miljön väster om Liljevalchs berikas och får en ökad kvalitet.

Under året har projektering samt upphandling av entreprenör genomförts. Grundförstärkningen av Liljevalchs har påbörjats och kommer att slutföras under 2017.

Ett genomförandebeslut togs i oktober 2015. Under både projekteringen och den pågående grundförstärkningen har det framkommit kostnadspåverkande delar som inte har kunnat förutses i ett tidigare skede. Efter ett genomgripande arbete med besparingar har fastighetskontoret tillsammans med kulturförvaltningen kommit fram till att gå upp med ett reviderat genomförandebeslut i januari 2017.

### Gasklocka 2, Norra Djurgårdsstaden

Gasklocka 2 ritades av den svenske arkitekten Ferdinand Boberg i slutet av 1800-talet och är blåklassad i stadsmuseets klassificeringslista. Den är den största av tegelgasklockorna i Gasverksområdet i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Gasverksområdet ska omvandlas till ett område med offentlig och

kommersiell service och sedan 2010 har möjligheterna att skapa en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden utretts.

Gasklocka 2 är överlämnad till exploateringskontoret och fastighetskontoret kommer endast att bistå med kunskap vid behov både vad gäller fastighetsrelaterade frågor samt erfarenhet från redan framtaget material. Under 2016 har fastighetskontoret bistått exploateringskontoret i samtal med tilltänkt hyresgäst.

### Stadsmuseet

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Andelen besök har ökat väsentligt även i förhållande till befolkningmängden. Med större och mer effektiva utställningsytor kan kvaliteten på utställningarna förbättras och den publika verksamheten utökas och locka ännu fler besökare. Fastighetskontoret och kulturförvaltningen har sedan 2012 gemensamt utrett hur Södra stadshuset kan utvecklas för att bättre passa museets framtida verksamhet och tagit fram ett förslag som innebär att utställningsytan utökas väsentligt samtidigt som en genomgripande upprustning av byggnadens installationer ger en bättre och mer energieffektiv inomhusmiljö. Vissa delar av förslaget kommer att återskapa och förhöja kulturhistoriska värden i Södra stadshuset.

I juni 2014 fattades genomförandebeslut i kommunfullmäktige för en utveckling och upprustning av museet. I februari 2016 fattade nämnden beslut om reviderat genomförandebeslut. I den ökade investeringskostnaden finns hänsyn tagen bl.a. till både en mer komplicerad projektering och en förlängd produktionstid.

Under våren 2016 har arbete med detaljprojektering slutförts och generalentreprenör upphandlats. Stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen har behandlat bygglov samt tillståndsansökan, vilka båda har beviljats. Generalentreprenören har nu kunnat påbörja sitt arbete med renovering och ombyggnad av stadsmuseet. Inflyttning planeras till år 2018.

### Östermalmshallen

Projektet syftar till att utveckla fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 kommersiellt samt upprusta de uttjänta tekniska installationerna.

Utredningar gällande logistik och sophanteringsfrågor samt ny planlösning för ett nytt utvecklat kommersiellt koncept genomfördes inför inriktningsbeslutet hösten 2013.

Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige i juni 2014. Projektet bedöms kunna avslutas under 2018.

Under 2015 påbörjades byggnationen av en tillfällig saluhall på Östermalmstorg. Den tillfälliga saluhallen färdigställdes under april 2016. I samband med driftstarten av den tillfälliga saluhallen påbörjades rivningsarbeten i både Riddaren 13 och Riddaren 3.



Under 2015 togs ett förslag fram att Riddaren 13 skall byggas om till hotell.

I årsskiftet 2016/2017 är projektet inne i ett intensivt skede. Upphandlingar är utförda till cirka 60 %, rivningsarbeten och ombyggnadsarbeten pågår för fullt.

Ett antal hinder finns dock för projektets framskridande, relaterat i huvudsak till överklagande av entreprenadupphandlingar, lång handläggningstid avseende bygglov samt att det tillfälliga tillståndet avseende gällande bodetablering har överklagats till Mark- och miljödomstolen (MMD).

Projekttidsplanen kommer därför att revideras och nytt invigningsdatum fastställas i samband med att beslut erhålls avseende ovanstående tre nämnda hinder.

### Kista Gård

Gården utgör en kulturskatt från Kistas tidigare historia. På gården återfinns en äldre bondgårdsmiljö och jordbrukskultur, bestående av åkrar och betesmarker. Byggnaderna på gården, med anor från 1700-talet, är idag tomställda och i stort behov av renovering och upprustning.

Hösten 2012 tecknades hyresavtal med en restauratör som avsåg att bedriva restaurang-, konferens- och eventverksamhet, och i september 2012 fattades beslut om genomförande i fastighetsnämnden, avseende ombyggnation till en kostnad på 37 miljoner kronor.

Under 2015 gjordes ett omtag i projektering som färdigställdes under år 2016. Under projekteringsarbetet framkom att den ena bevarandevärda arbetarbostaden var i så dåligt skick att den inte kan bevaras utan måste rivas.

Fastighetsnämnden gav 2016-05-17 fastighetskontoret i uppdrag att utreda en eventuell försäljning av fastigheterna Kista Gård 1 och 2, varför det planerade ombyggnadsprojektet är avslutat.

### "Slakthusområdet, Grow Smarter - Hus 7 och 8 (EU-projekt)

Under hösten 2014 blev Stockholms stad utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa, samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. EU-kommissionen bidrar med medel i projektet.

I projektet ingår två av fastighetskontorets byggnader i Slakthusområdet, Hus 7 och 8. Byggnaderna är blåklassade enligt Stads-

museums klassificeringssystem och har därmed ett högt kulturhistoriskt värde som ska bevaras och utvecklas med respekt för Kulturminneslagen. I de två kulturhistoriskt värdefulla industribyggnaderna kommer de senaste miljötekniska lösningarna att testas och nyvunnen kunskap kommer att användas både i utvecklingen av stadens övriga byggnader i Slakthusområdet, men också i andra delar av staden.

Fastighetskontorets projektplanering påbörjades under 2015 med produktion under 2017. Inflyttning av nya hyresgäster är planerat till slutet av 2017. Genomförandebeslut för hus 7 finns inte med i kontorets budget för 2017 och kommer därmed att utgå. Hus 8 och vissa åtgärder för hus 7 kommer att utföras som planerat.

### Medborgarhuset vid Medborgarplatsen

Medborgarhuset med sina verksamheter som bibliotek, bad och idrott, undervisning, kontor och restauranger, ska rustas upp och utvecklas. Detta beror bland annat på att byggnaden på grund av sin ålder är sliten och i dåligt skick, samt på ändrade behov hos stadens interna hyresgäster. Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige i april 2016. Den totala investeringsbudgeten för projektet är satt till 670 mnkr. Idrottsnämndens del utgör 225 mnkr av investeringen och kulturnämndens del 185 mnkr. Under hösten 2016 utfördes bland annat detaljprojektering, förberedande rivningsarbeten och upphandling av huvudentreprenör.

### Spelbomskan 3 och 13

Fastigheterna Spelbomskan 3 och 13, de så kallade lamellhusen, är också i behov av upprustning. Framför allt behöver de tillgänglighetsanpassas och moderniseras. Utredningar har genomförts under 2016 avseende Spelbomskan 3 och ett förslag har tagits fram kring hur tillgänglighet och modernisering skulle kunna lösas genom att huskropparna förbinds. Spelbomskan 13 har projekterats under året för ombyggnad till skola.

### Stadsbiblioteket

I april 2013 fattade fastighetsnämnden beslut att utreda om förädling och upprustning av Stockholms stadsbibliotek. Inriktningsbeslut om ombyggnad, renovering och utveckling av stadsbiblioteket togs av fastighetsnämnden i oktober 2015 och av kommunfullmäktige i februari 2016, vilket var senare än planerat på grund av stadens genomlysning av vissa av kontorets investeringsprojekt. Som jämförelse ska inte enbart renovering utan verksamhetsutveckling även fortsatt redovisas.

Ett reviderat inriktningsbeslut planeras tillställas nämnden i januari 2017 och ett genomförandebeslut planeras till hösten 2018.

