



2017-06-01

Handläggare fastighetskontoret  
Ira Lagercrantz  
Projekt- och upphandlingsavdelningen  
08-508 27 612  
ira.lagercrantz@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen  
Thomas Helland  
Utvecklingsavdelningen  
08-508 27 916  
thomas.helland@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2017-06-20

Idrottsnämnden  
2017-06-20

## Nybyggnad och ombyggnad på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1. Inriktningsbeslut.

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till inriktning gällande en ny personalbyggnad och ombyggnad av omklädningsutrymmen på Mälarhöjdens IP med en beräknad investeringsutgift om cirka 13 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att projektera och ta fram upphandlingsunderlag, som underlag för genomförandebeslut till en kostnad av 1,5 miljoner kronor varav 1 miljon är beslutad och upparbetad.

### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för nybyggnad och ombyggnad på Mälarhöjdens IP, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om cirka 13,0 mnkr samt en tillkommande hyreskostnad om cirka 1,3 mnkr år 1.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag inför ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad kostnad om cirka 1,5 mnkr, varav 1,0 mnkr är beslutad och upparbetad.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

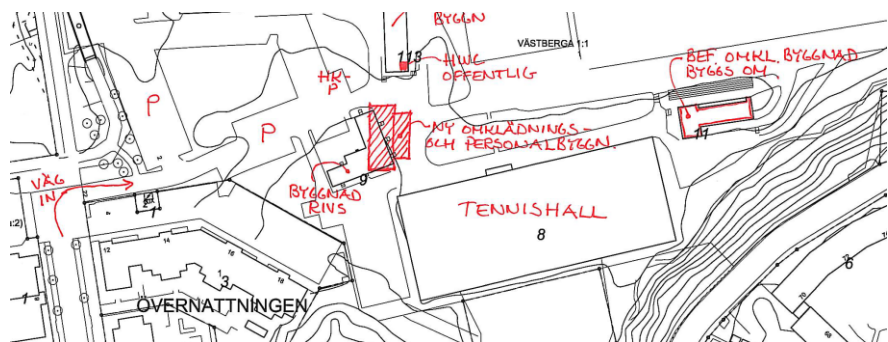
Marina Högländ  
Förvaltningschef  
Idrottsförvaltningen

## Sammanfattning

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av idrottsförvaltningen att ta fram erforderliga uppdaterade handlingar inför ett inriktningsbeslut, och därefter ett genomgörandebeslut, gällande uppförandet av en ny personalbyggnad med omklädningsrum samt återställningsarbeten av tegelbyggnaden till omklädningsutrymmen på Mälarhöjdens idrottsplats. Den totala investeringsutgiften uppskattas till 13 mnkr.

## Bakgrund

Mälarhöjdens idrottsplats har successivt upprustats med bland annat anläggande av en konstgräs fotbollsplan och iordningställande av en ny angöring till idrottsplatsen på grund av den omfattande bostadsbebyggelsen i kvarteret Gyllene Ratten. Utvecklingen av idrottsplatsen fortsätter och närmast föreligger ett uppförande av en specialhall för gymnastik på delar av grusfotbollsplanen. Vidare planeras för ett uppförande av en ny personal- och omklädningsbyggnad samt att renovera befintlig tegelbyggnad som innehåller nuvarande personal- och omklädningsutrymmen. Befintlig träbyggnad, vid huvudentrén till idrottsplatsen, är uttjänt och behöver ersättas med en ny byggnad.



## Mål och syfte

Målet är att förse idrottsplatsen med bättre anpassade ytor och utrymmen för verksamheten med tillgodosedd tillgänglighet. Målet är även att ersätta uttjänta tekniska installationer och att kunna möta dagens brandutrymningskrav samt att genomföra förbättringar av arbetsmiljön för personalen.

## Åtgärder

Befintlig träbyggnad innehållande omklädningsutrymmen ska rivas och ersättas med en ny byggnad avsedd för personalutrymmen samt omklädnad för aktiva. Befintlig personal- och omklädningsbyggnad kommer att återställas och göras om till enbart en omklädningsbyggnad för i första hand fotbollsverksamheten. Åtgärderna innebär att driftpersonalen får ändamålsenliga utrymmen.

## Tidplan

- Inriktningsbeslut 2017-06-20
- Genomförandebeslut 2017-09-19
- Bygglövsansökan och rivningslov kvartal 3 2017
- Byggstart under vintern 2017/2018
- Projektet färdigställs under 2018/2019

## Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera verksamhetens behov.

## Ekonomi

Investeringsutgiften uppskattas till cirka 13,0 miljoner kronor för att uppföra en ny personalbyggnad med omklädningsrum samt en upprustning av utrymmena i den befintliga omklädningsbyggnaden i tegel. Utöver den beräknade investeringsutgiften ingår det i den kostnadsbaserade hyran även en årlig driftskostnad.

Projekteringskostnaderna bedöms till sammantaget 1,5 miljoner kronor varav tillkommande 0,5 miljoner kronor.

Tillkommande projekteringskostnader:

- Geoteknisk undersökning
- Tillgänglighetsanpassning
- Upprättande av brandskyddsdokumentation
- Utredning av höjder
- Kalkyl

Beräknad produktionskostnad är 11,5 miljoner kronor utöver ovanstående projekteringskostnad.

I genomförandebeslutet kommer den totala kostnaden för projektet att ha tagit höjd för risker och myndighetskrav. Nuvarande kostnad är en bedömning utifrån ovanstående.

## Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna driftkostnader. Kostnaderna för de nya utökade och förbättrade personalutrymmena beräknas öka med cirka 0,1 mnkr årligen. Därutöver tillkommer utgifter för verksamhetsanknutna inventarier till den nya personalbyggnaden med cirka 0,1 mnkr.

## Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöprogram.

## Risker

- Den parallellt pågående byggnationen av Mälarhöjdens gymnastikhall kan påverka etableringsmöjligheterna för bygget. Samordning kommer att ske för att minska denna risk.
- Under byggskedet kan anläggningens elförsörjning försvåras. Provisorisk lösning tas fram i projekteringen.
- Arbetsmiljön kan påverkas för personalen under byggtiden.
- Upphandlingen för projektets genomförande kan komma att överklagas vilket kan påverka tidsplanen.
- Kringboende kan komma att påverkas under byggtiden med tanke på att byggnationen sker i tätbebyggt område.  
Information till kringboende kommer aviseras löpande.

## Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet är omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

## Jämställdhetsanalys

Avseende den planerade personal- och omklädningsbyggnaden så kommer den att tillgodose både flickor och pojkar liksom kvinnor och män i deras idrottsutövande. För idrottsdriftens personal oavsett kön så är nya ändamålsenliga personalutrymmen välkomna. Beträffande omklädningsrummen för idrottsutövare så bedöms dessa i första hand nyttjas av fotbollsspelare. Idrottsförvaltningens undersökningar visar att könsfördelningen på fotbollsplaner är 75 % pojkar och 25 % flickor.

När det gäller antalet utövare är fotbollen den största sporten bland både pojkar och flickor i mellanstadiet och högstadiet. På gymnasiet är det fortfarande den största sporten bland pojkar men har sjunkit till plats tre för flickorna. På mellanstadiet spelar 38 % av alla pojkar fotboll i en fotbollsförening och 12 % bland flickorna och på gymnasiet så är det 11 % av alla pojkar och 4 % av alla flickor.

## Slut

**Bilagor**

1. Investeringskalkyl fastighetskontoret
2. Investeringskalkyl staden