

Handläggare
Frank Vanberg
Telefon: 0850827075**Till**
Fastighetsnämnden
2022-12-06Mustafa Smajic
Telefon: 0850827604Idrottsnämnden
2022-12-06

Ombyggnad av omklädningsbyggnad tillhörande ishall på Grimsta IP, Grimsta 1:2

Reviderat genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande av projekt Ombyggnad av omklädningsbyggnad tillhörande ishall på Grimsta IP, till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt Ombyggnad av omklädningsbyggnad tillhörande ishall på Grimsta IP, till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av projektet Ombyggnad av omklädningsbyggnad tillhörande ishall på Grimsta IP.

Sammanfattning

Ispisten på Grimsta IP uppfördes på 1960-talet. 1994 byggdes en ishall på platsen för att täcka ispisten. Anläggningens omklädningsrum, placerade intill ishallen och byggda av baracker, uppfördes vid samma tidpunkt. Dessa är idag i dåligt skick och angripna av fukt och mögel. Anläggningen behöver också kompletteras med ytterligare omklädningsrum för att tillgodose föreningarnas behov. Ismaskinhall och förråd behöver även bli större för att uppfylla verksamhetens behov. Befintliga byggnader kommer att rivas och ersättas med en tillbyggnad till ishallen som innehåller samtliga funktioner omklädningsrum, ismaskinhall och förråd.

Fastighetskontoret
FastighetsavdelningenFleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Projektet har försenats då den upphandlade entreprenören gick i konkurs under uppstartsskedet. Detta har nu visat sig få negativa konsekvenser för projektets ekonomi, varför ett reviderat genomförandebeslut är nödvändigt.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1.

Ärendet

Detta reviderade genomförandebeslut tillkom eftersom projektets ekonomi har påverkats av en rad ändrade förutsättningar sedan genomförandebeslutet 2021. Projektet konstaterar att avsatta ekonomiska medel för entreprenadarbeten inte längre kan inrymmas i budget.

Bidragande orsaker:

- Kontrakterad entreprenör begärdes i konkurs.
- Ny upphandling har genomförts (1 år senare för att inte påverka tränings- och spelsäsongen för föreningarna).
- Anbudsnivån ligger högre än förra året.
- Omvärldsläget med krig och handelshinder.
- Ökade energipriser, materialpriser samt räntekostnader.
- Projektet har sökt bygglov och etablerat tillfälliga omklädningsrum för att föreningarna ska kunna fortsätta sin verksamhet.
- Tillfälliga tekniska anpassningar inne i ishallen för att bibehålla arenaklimatet tills byggprojektet har startat.

Bidragande orsaker till den fördyrade projektekonomin är att den kontrakterade entreprenören begärdes i konkurs. För att inte påverka tränings- och spelsäsongen för föreningarna så flyttades projektet ett år fram i tiden. En ny upphandling är nu slutförd och det kan konstateras att anbudsnivån ligger högre än förra året. En stor bidragande orsak till detta är omvärldsläget med krig och handelshinder, vilket påverkar både materialpriser, energipriser och indexkostnader.

Projektet har sökt bygglov och etablerat tillfälliga omklädningsrum för att föreningarna skall kunna fortsätta sin verksamhet.

Tillfälliga tekniska anpassningar inne i ishallen för att bibehålla arenaklimatet tills byggprojektet har genomförts.

Bakgrund

Grimsta IP är belägen inom stadsdelsnämnd Hässelby-Vällingby, på fastigheten Grimsta 1:2, med adress Gulddragargränd 100 i Vällingby.

På idrottsplatsen finns bland annat en ishall med en tillbyggnad av hopbyggda baracker, vilka innehåller fyra omklädningsrum. 1994

togs en detaljplan (Dp 93096) fram för hallen, som uppfördes samma år för att täcka den dåvarande ispisten från 1960-talet.

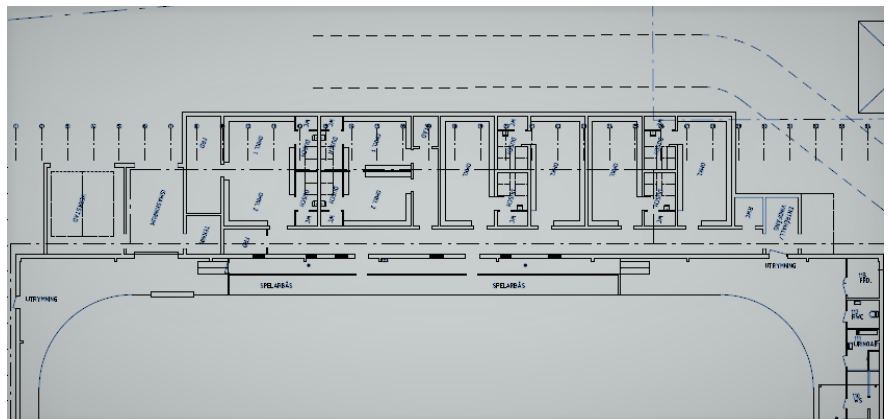
Omklädningsrummen är idag i dåligt skick och angripna av fukt och mögel, varför åtgärder är nödvändiga. Utöver detta har föreningarna påtalat ett behov av fler omklädningsrum – detta för att bättre kunna tillgodose både herr- och damhockeyn så väl som ungdomsverksamhetens behov.

Vidare råder det brist på ytor för verksamheten inom idrottsplatsen. Logistiken inom anläggningen kommer att förbättras till följd av projektet.

Ombyggnaden är nödvändig för att långsiktigt kunna uppfylla verksamhetens behov.



Bilden visar Grimsta IP, ishallen längst ner i bild.



Bilden visar den planerade om- och tillbyggnaden av omklädningsrum, förrådsrum och garagebyggnad.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades på delegation i december 2020 (dnr 2021/795). Bygglov beviljades i stadsbyggnadsnämnden 2021-06-16. Inriktningsbeslut togs 2021-09-28 i fastighetsnämnden (dnr FSK 2020/795) och idrottsnämnden (dnr IDF 5.1.1/2021/2473). Genomförandebeslut togs i november 2021 i fastighetsnämnden (dnr FSK 2020/795) och idrottsnämnden (dnr IDF 5.1.1/2021/2473).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i dialog med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Den befintliga omklädningsbyggnaden samt ett fristående garage, om totalt cirka 310 kvm, rivs och ersätts med en ny större omklädningsbyggnad om cirka 650 kvm, inkluderat garage och ismaskinshall.

Verkstadsbyggnaden kommer att placeras bredvid ismaskinsgaraget, vilket kommer att skapa en förbättrad funktionalitet för verksamheten och de installationsburna systemen.

Systemhandlingar är framtagna för en totalentreprenad. Förfrågningsunderlag är klart för annonsering.

Bygglov för byggnad av omklädningsrum och garage har beviljats av stadsbyggnadsnämnden. Rivning av befintlig byggnad och fristående förråd/garage har hanterats i bygglovet.

Den yta som idag används som snöuppläggningsyta kommer att asfalteras och användas till verksamhetsyta. Ny snöuppläggningsyta kommer att anläggas för att minimera belastningen på dagvatten-systemet.

Då de nuvarande omklädningsrummen idag står på torpargrund krävs en ny grundläggning med platta på mark för den nya tillbyggnaden. Stommen kommer utföras med prefabricerade betongelement. Omklädningsrummen kommer att försörjas av ett teknikrum som placeras på övervåningen i den nya byggnaden.

Ishallens kylsystem kommer att moderniseras för att uppfylla ishallens arenaklimat. Parallellt kommer klimatmedel att sökas i samband med verksamhetsplanen för 2023 för att återvinna värmen från kylsystemet. Målsättningen är att ishallen ska vara CO₂-neutral.

Projektet har sökt bygglov och etablerat tillfälliga omklädningsrum för att föreningarna skall kunna fortsätta sin verksamhet.

Tillfälliga tekniska anpassningar inne i ishallen, för att bibehålla arenaklimatet tills byggprojektet har genomförts.

Hållbarhet och kvalitet

Arbetsmiljö

Projektet strävar efter att prioritera arbetet med arbetsmiljö och uppfylla nollvisionen om olyckor genom en aktiv dialog om arbetsmiljöfrågor och ronderingar.

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöpolicy. Ett projektanpassat miljöprogram finns framtaget, vilket ska följas. LCA-kalkyl ska tas fram. Ishallen kommer att bli klimatneutral utifrån ett värme-perspektiv, då ombyggnation av klimatanläggningen och kylrören till ispisten genomförs. Åtgärden kommer att resultera i att byggnadens värmebehov till stor del täcks av den värme som kylanläggningen genererar.

Energi

Åtgärden ska uppfylla kraven enligt Boverkets byggregler gällande energihushållning, samt stadens krav om 55kw/m². Klimatskalet kommer att anpassas utifrån ställda energikrav, och värme-återvinning ska ske från kylmedelskylaren genom uppvärmning av vattenburen golvvärme och tilluft. En förbättrad energianvändning med nyare aggregat kommer även att tillskapas.

Barnkonsekvenser

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv.

Barnperspektivet ska omhändertas 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.

Anläggningen kommer vara bokningsbar enligt stadens fördelningsprinciper.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i projekteringen för att säkerställa att tillgänglighetskraven för de nya omklädningsrummen uppfylls.

Jämställdhet

Den planerade omklädningsbyggnaden kommer att tillgodose både flickor och pojkar, damer och herrar i deras idrottsutövande.

Investeringsens mål och syfte

Projektets mål och syfte är att tillskapa ändamålsenliga verksamhetsytor för idrottsförvaltningen, och omklädningsrum som optimerar ytorna för föreningarnas verksamheter. Åtgärden ska också bidra till att anläggningen uppfyller dagens miljö- och myndighetskrav.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *"Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring"*, genom att ge möjlighet för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar, och att flickor och pojkar ges möjlighet att utöva sport på lika villkor. Genomförandet bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *"Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö"*, genom att återvinna värmen från kylanläggningen till uppvärmning av byggnaden.

Projektets bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *"Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter"*, genom att de nya omklädningsrummen uppfyller gällande tillgänglighetskrav, och genom att spelarbåsen anpassas till övrig golvnivå.

Preliminär tidplan

Projektering systemhandling	sep-nov	2021
Rev. genomförandebeslut	dec	2022
Upphandling	dec	2022
Projektering bygghandling	feb	2023
Entreprenadstart	mars	2023
Inflyttning hyresgäst	nov	2023

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 2,2 %. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1.

Risker och möjligheter

Möjligheter

- Att anpassa lokalerna efter den pågående och växande verksamheten.
- Att tillskapa en hållbar och funktionell tillbyggnad.
- Att åstadkomma en energieffektiv byggnad som är klimatneutral avseende värmeanvändning.

Risker

Tidplanen utgör en risk på grund av verksamhetens behov av lokalerna. Håller inte tidplanen kan evakueringslokaler komma att behövas. Risken bedöms som låg till medel.

Förvaltningarnas analys

Ombyggnaden är nödvändig för att långsiktigt kunna uppfylla verksamhetens behov. Grimstas ishall utgör även en viktig del i att uppnå stadens mål om att tillhandahålla idrottslokaler till stadens medborgare. Vidare kommer anläggningen i samband med projektet att tillgänglighetsanpassas så att dess klimatavtryck bli lägre.

Trots den ökade investeringsutgiften anser förvaltningarna att det är en viktig investering för att fortsatt kunna bedriva verksamhet i ishallen.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Britta Marina,Högländ	2022-11-28
Anders Göran,Kindberg	2022-11-28