

**Handläggare**  
Fastighetskontoret  
Marlene Sever  
Telefon: 0850826981

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2020-04-21

Idrottsförvaltningen  
Thomas Helland  
Telefon 0850827916

Idrottsnämnden  
2020-04-21

## Nybyggnad för omklädning på Mälarhöjdens IP

### Genomförandebeslut

#### Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt nybyggnad för omklädning på Mälarhöjdens IP till en investeringsutgift om 27 mnkr.

#### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

Idrottsnämnden godkänner en tillkommande hyreskostnad om cirka 1,5 mnkr/år från år 1 som en följd av genomförande av projekt Nybyggnad för omklädning på Mälarhöjdens IP.

#### Sammanfattning

Mälarhöjdens idrottsplats anlades 1943 och är belägen nordväst om Fruängens centrum. Idrottsplatsen och består idag av ytor för fotboll, friidrott, ishall, gymnastikhall och tennisbanor. Befintlig träbyggnad innehållande omklädningsutrymmen är uttjänt och behöver nu rivas och ersättas med en ny byggnad avsedd för personalutrymmen samt omklädnad för idrottsutövare. Byggnaden innehåller undercentral som betjänar hela idrottsplatsen med el, värme och vatten som i samband med rivning och nybyggnad behöver moderniseras. Projektet bidrar till att skapa förutsättningar för en bättre folkhälsa genom att det möjliggör för fler idrottare genom tillförsel av fler omklädningsrum.

Den totala investeringskostnaden uppskattas till 27 mnkr och sammanlagt bedöms investeringen ge idrottsförvaltningen en tillkommande hyra efter nybyggnad på 1,5 mnkr per år, beräknat på en investeringsutgift om 27 mnkr med en komponentfördelning utifrån idag kända förutsättningar för projektet. Produktion bedöms kunna starta under sommaren 2020 och färdigställas under sommaren 2021.

## Ärendet

### Bakgrund

Mälarhöjdens idrottsplats anlades 1943 och är belägen nordväst om Fruängens centrum. Idrottsplatsen består av en fullstor konstgräs fotbollsplan med gradängläktare och planbelysning, en mindre grusplan om c:a 4300kvm, rakbana för friidrott inklusive längdhoppsgrop, förråds- och omklädningsbyggnader, en ishall och kylmaskinsbyggnad, en nybyggd gymnastikhall och tillhörande parkeringsytor. På idrottsplatsen finns även en tennishall samt tre utebanor som är uppförda och drivs av Mälarhöjdens tennisklubb (MIK).

Idrottsplatsen har upprustats successivt under åren, 2008 anlades en 11-spels konstgräs fotbollsplan, och en ny angöring med ett hundratal parkeringsplatser till idrottsplatsen iordningställdes. År 2019 färdigställdes en ny gymnastikhall.

Sedan tidigare har det planerats för ett uppförande av en ny personal- och omklädningsbyggnad samt en renovering av befintlig tegelbyggnad som innehåller nuvarande personal- och omklädningsutrymmen. Behoven har ökat och skicket är dåligt. Detta beslut avser rivning av befintlig omklädningsbyggnad och uppförande av ny byggnad för omklädning och personalutrymmen. Förvaltningarna avser att återkomma om renovering av tegelbyggnaden.

### Tidigare beslut

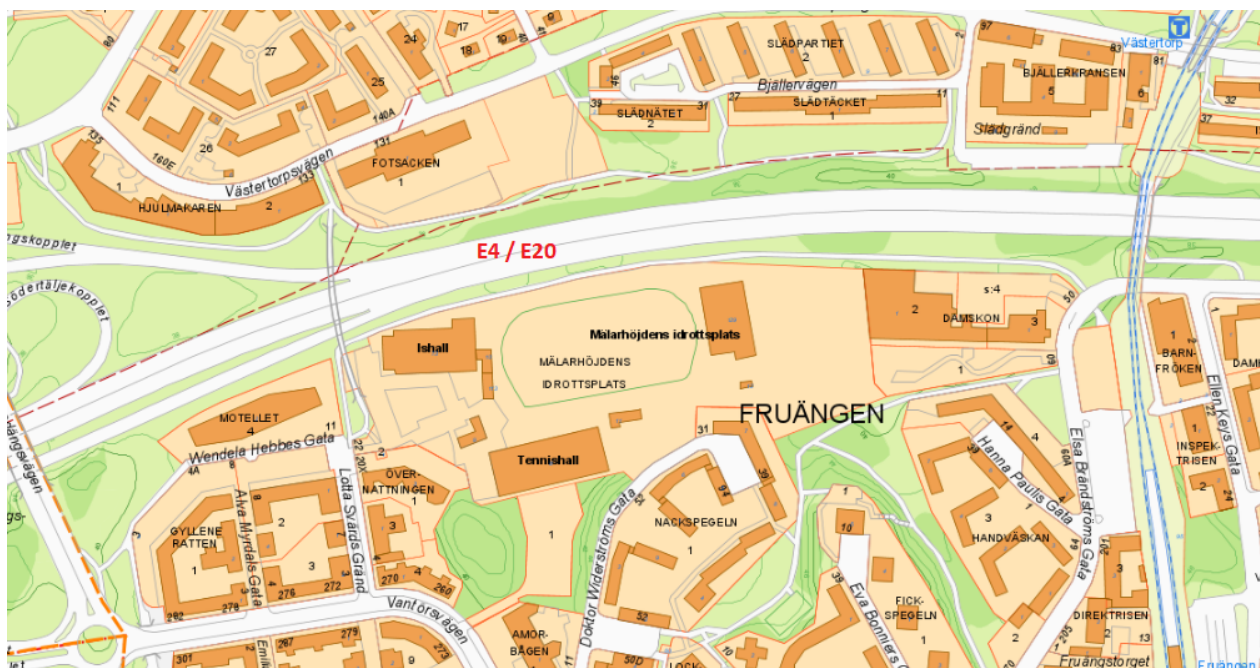
Idrottsnämnden fattade den 17 mars 2009 inriktningsbeslut avseende uppförande av en ny personal- omklädningsbyggnad på Mälarhöjdens IP.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden antog ett reviderat Inriktningsbeslut, 2017-06-20.

### Beskrivning av projektet

Projektet är beläget inom stadsdelsnämnd Hägersten-Liljeholmen.

Befintlig träbyggnad vid huvudentrén till idrottsplatsen innehållande omklädningsutrymmen är uttjänt och behöver ersättas med en ny byggnad avsedd för personalutrymmen samt omklädnad för idrottsutövare. Åtgärderna innebär att driftpersonalen får ändamålsenliga utrymmen som uppfyller dagens arbetsmiljökrav och normer.



Byggnaden innehåller i dagsläget en undercentral som försörjer samtliga omkringliggande byggnader på idrottsplatsen med el, vatten och värme. I samband med uppförande av den nya byggnaden moderniseras undercentralen för att säkerställa en säker drift vilket innebär utgifter för provisorier och omläggningar av ledningar.

Då verksamheten i största mån ska fortgå utan avbrott behöver evakueringslokaler uppföras för att tillgodose omklädningsbehoven för föreningsverksamheten samt personalen på anläggningen under ombyggnadstiden.

### Mål och syfte

Projektet bidrar till inriktningsmålet om En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt, och att Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring. Projektet bidrar även till att skapa förutsättningar för en bättre folkhälsa genom att det möjliggör för fler idrottare genom att tillföra fler omklädningsrum. Projektets genomförande kommer innebära att idrottsplatsen förses med:

#### Fastighetskontoret Projektavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

- bättre anpassade ytor och utrymmen för verksamheten
- ökad tillgänglighet för besökare och personal
- bättre arbetsmiljö för personalen
- byggnader som uppfyller gällande myndighetskrav
- en byggnad som uppfyller dagens krav ur energisynpunkt
- ökad driftsäkerhet genom att uttjänta installationer byts ut

### Tidsplan

- Byggstart under Q2 2020
- Projektet färdigställs under Q2 2021

### Ekonomi

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms till 27 mnkr inklusive index, varav nedlagda planeringsutgifter uppgår till 4 mnkr.

Investeringen bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan för idrottinvesteringar år 2020 t.o.m. 2021.

Investeringsutgifterna för projektet fördelas sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift (mnkr)
Byggkostnad inklusive utredning och projektering	22,2
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	4,0
Index	0,5
<b>Summa investeringsutgifter:</b>	<b>26,7</b>

Medelsbehovet fördelas över år enligt följande

År 2020: 10 mnkr

År 2021: 13 mnkr

Ett hyresavtal för lokalerna kommer att tecknas mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

Sammanlagt bedöms investeringen ge en tillkommande hyra efter nybyggnad på 1,5 mnkr per år (exklusive index), räknat på helårsbasis efter avslutad upprustning och beräknat på en investeringsutgift om 27 mnkr med en komponentfördelning utifrån idag kända förutsättningar för projektet.

(mnkr)	2020	2021	2022	2023	2024
Resultatpåverkan FSK	0,015	0,047	0,048	0,049	0,050
<b>Resultatpåverkan Staden</b>	<b>0,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

### **Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden**

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden inte några tillkommande driftkostnader.

### **Risker och möjligheter**

- Under byggskedet kan anläggningens elförsörjning försvåras. Provisorisk lösning tas fram.
- Arbetsmiljön kan påverkas för personalen under byggtiden. Arbetsmiljön kommer att samordnas med verksamheten under projektet.
- Kringboende kan komma att påverkas under byggtiden med tanke på att byggnationen sker i tätbebyggt område. Information till kringboende kommer aviseras löpande.

### **Plan för uppföljning**

Lägesrapport efter cirka 6 månader efter genomförandebeslut  
Slutrapport när projektet är avslutat.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders,Kindberg	2020-04-06
MARINA,HÖGLAND	2020-04-06