

Handläggare
Fastighetskontoret
Frank Vanberg
Telefon: 08-508 270 75

Till
Fastighetsnämnden
2022-06-14

Idrottsförvaltningen
Lilly Lwam Abraham
Telefon: 08-508 27 640

Idrottsnämnden
2022-06-14

Ny servicebyggnad på Vårbergs IP, Skärholmen 2:1

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planeringen för projektet Ny servicebyggnad på Vårbergs IP, Skärholmen 2:1, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift, se bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en tillkommande bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för ny servicebyggnad på Vårbergs IP.

Sammanfattning

I slutet av 2010 fattades ett beslut om ett start-PM avseende planläggning av Vårbergs IP och 2014 vann den nya detaljplanen för idrottsplatsen laga kraft.

Ett utredningsbeslut togs för utveckling av Vårbergs IP. Utredningsbeslutet syftade till att skapa en mer komplett idrottsanläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola, fritidsverksamhet och föreningar. Ett inriktningsbeslut gällande

bland annat annat multihallen och servicebyggnaden fattades i nämnderna i maj 2018.

Sedan inriktningsbeslutet har beslut fattats om att multihallsbyggnaden ska prövas att uppföras av extern aktör. Samverkansavtal har tecknats mellan idrottsförvaltningen och aktören.

Detta ärende gäller servicebyggnaden och parkeringsplatsen.

Servicebyggnaden innehåller fyra omklädningsrum, förråd och en tvättstuga för föreningar. Den har även utrymmen för verksamhetsdriftens maskiner och förråd samt en undercentral för hela idrottsplatsen. Bollplanernas belysning kopplas till byggnadens elcentral.

I detta projekt ingår även parkeringsytan om 60 bilplatser där 50 procent förses med laddstolpar för elbilar. Resterande 50 procent av platserna förbereds för elbilsladdning.

Servicebyggnaden är nödvändig för att bedriva verksamheten och bidrar till att utveckla Vårbergs IP.

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Vårbergs IP anlades under åren 1975-1976 och är belägen längs med Vårbergsvägen i stadsdelen Vårberg. Idrottsplatsen består av:

- två 11-spels konstgräsplaner
- en 7-spels grusplan (konstgräs läggs under 2022)
- en ishockeyrink
- en rakbana för friidrott
- tekniksegment som höjdhopp, längdhopp och kula
- spontanidrottsyta
- servicebyggnader
- förråd
- omklädningsrum
- servering och allmänhetens toaletter
- domarrum samt klubbutrymmen

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

I slutet av 2010 fattades ett beslut om ett start-PM avseende planläggning av Vårbergs IP och 2014 vann den nya detaljplanen för idrottsplatsen laga kraft. Den nya detaljplanen innebär att ett markområde väster om den befintliga idrottsplatsen omvandlas från

parkmark till idrottsmark och skapar utrymme till bland annat en ny multihall.

Ett utredningsbeslut togs för utveckling av Vårbergs IP. Utredningsbeslutet syftade till att skapa en mer komplett idrottsanläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola, fritidsverksamhet och föreningar.

Ett inriktningsbeslut gällande bland annat annat multihallen och servicebyggnaden fattades i nämnderna i maj 2018.

Sedan inriktningsbeslutet för Vårbergs IP har beslut fattats om att multihallen ska prövas att uppföras av extern aktör. I enlighet idrottsnämndens budgetuppdrag 2022 har ett samverkansavtal tecknats med en extern aktör om att bygga multihallen. Detta innebär att servicebyggnaden, som är kopplad till idrottsplatsens funktioner, separerats från det planerade multihallsprojektet.

Fastighetskontoret bygger servicebyggnad samt övriga markarbeten och spontanidrottsytor på idrottsplatsen.

Vårbergs IP befintliga servicebyggnader är i dåligt skick och behöver rivras för att ge plats för den kommande multihallen. Den nya servicebyggnaden kommer att ersätta delar av dess funktioner. Resterande delar kommer att ingå i den kommande multihallen.

I detta ärende ingår uppförandet av servicebyggnad och anläggandet av parkeringsplatser.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Tidigare beslut

Samtliga tidigare beslut har avsett hela projektet för utveckling av Vårbergs IP där servicebyggnaden ingått.

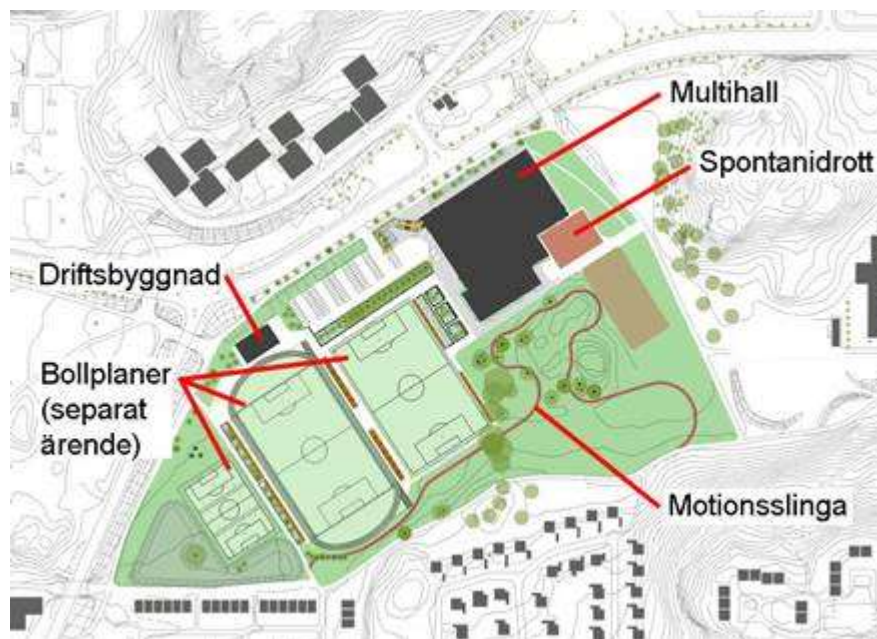
Utredningsbeslut fattades av fastighets- och idrottsnämnden i mars 2016 (FSK Dnr 4.1-071/2016, IDF Dnr 08.01.01/241/2016).

Reviderat utredningsbeslut fattades av fastighets- och idrottsnämnden i januari 2017 (FSK Dnr 4.1-071/2016, IDF Dnr 08.01.01/241/2016).

Inriktningsbeslut fattades av fastighets- och idrottsnämnden i maj 2018 (FSK Dnr 2017/00103, IDF Dnr 08.01.01/241/2016).

Beskrivning av projektet

Projektet är beläget inom Skärholmens stadsdelsområde.



Översiktsskiss Vårbergs IP

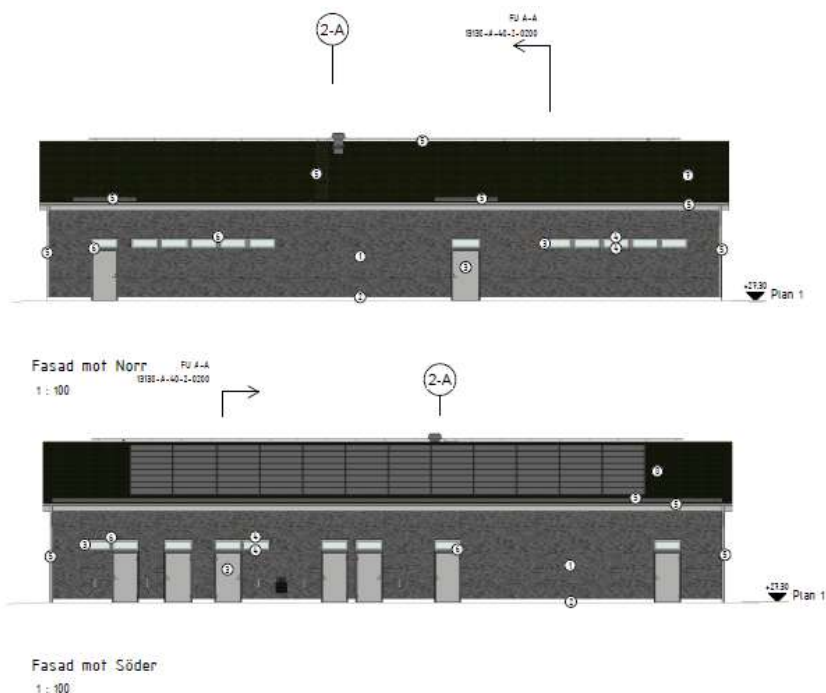
En programhandling färdigställdes för hela projektet Utveckling av Vårbergs IP, i juli 2017. Bygglov beviljades i november 2017 och där ingick servicebyggnaden som detta ärende avser. Ett nytt bygglov kommer att sökas då genomförandetiden för tidigare sökt bygglov upphör hösten 2022.

Programhandlingen och de utredningar som genomförts, bland annat en geoteknisk undersökning, har använts i det fortsatta arbetet för servicebyggnaden.

Servicebyggnaden innehåller fyra omklädningsrum, förråd och en tvättstuga för föreningar. Den har även utrymmen för undercentral och verksamhetsdriftens maskiner och förråd. Bollplanernas belysning kopplas till byggnadens elcentral.

I detta projekt ingår även parkeringsytan om 60 bilplatser där 50 procent förses med laddstolpar för elbilar. Resterande 50 procent av platserna förbereds för elbilsaddning.

Det tas även fram ett förarbete gällande belysning av det kommande motionsspåret.



Preliminär skiss över byggnaden

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöpolicy samt ha ett projektanpassat miljöprogram. Det kommer att ha ett fokus på att optimera driftkostnaderna för staden och byggnaden kommer att förses med solceller och grönt tak.

Byggnaden projekteras för att kunna uppnå certifieringen Miljöbyggnad Silver och Byggvarubedömningens bedömningskriterier har använts.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas i projektet genom att skapa en tillgänglig och flexibel anläggning.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Servicebyggnaden möjliggör att funktioner som WC och omklädningsrum kommer närmare bollplanerna.

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Genom att skapa flexibla och tillgängliga omklädningsrum samt allmän rullstols-WC tillgängliggörs anläggningen för fler personer.

Jämställdhet

Fotboll är en av de största idrotterna för både flickor och pojkar och investeringen främjar idrottsutövande av båda könen. Könsfördelningen bland nyttjarna av fotbollsplaner är 75 procent pojkar och 25 procent flickor. Genom att bygga flexibla omklädningsrum ges möjligheter för enskild omklädning.

Konst

Stockholm konst är involverade i projektet. Omfattning av konst i projektet utreds genom att samordna med de andra delprojekten på Vårbergs IP. Konsten föreslås integreras i anläggningen.

Investerings mål och syfte

Målet är att utveckla Vårbergs IP till en mer komplett idrottsanläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola och föreningar.

Servicebyggnaden är en av de funktioner som ska tillföras Vårbergs IP för att möjliggöra en utveckling i ovan nämnda riktning. Byggnaden bidrar även till att uppfylla verksamhetens behov.

Syftet är att ersätta befintliga servicebyggnader för att göra plats för den kommande multihallen.

Effektmål

Projektet ligger i linje med stadens ambition att främja friskvård i hela Stockholm och bidrar på ett bra sätt till att målet om barn och ungas idrottande uppfylls.

Projekt mål

Projektet ska innehålla åtgärder för att öka den upplevda tryggheten på platsen exempelvis genom att arbeta med belysning och översyn

av entréer. Anläggningen ska även projekteras så att förvaltningen kan bedrivas på ett kostnadseffektivt sätt.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring* och idrottsnämndens nämndmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden* genom att ge möjligheten för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar genom att skapa en tillgänglig och flexibel servicebyggnad för bland annat omklädningsmöjligheter.

Genom att utveckla Vårbergs IP med moderna servicefunktioner bidrar projektet till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i*.

Projektet medverkar även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter* genom att skapa tillgängliga utrymmen som syftar till att ge funktionsnedsatta möjlighet att nyttja verksamhetsytorna.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*. Kommunfullmäktiges mål uppfylls genom att bygga klimatsmart med energieffektiva installationer.

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden arbetar systematiskt med en hållbar energianvändning.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut	september	2022
Start byggentreprenad	april	2023
Inflytt hyresgäst	december	2024

Ekonomi

Projektekonomi 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 0,5 %. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1.

Risker

Risken för detta projekt bedöms som låg till medel.

De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

- På grund av rådande omvärldsläge finns risk för stigande materialpriser och ökad inflation.
- Det planeras flera projekt inom idrottsplatsen som behöver samordnas.

Förvaltningarnas analys

Utvecklingen av Vårbergs IP ger en mer komplett idrottsanläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola och föreningar. Servicebyggnaden är nödvändig för att bedriva verksamheten och bidrar till att utveckla Vårbergs IP. Byggnadens undercentral förser hela idrottsplatsen med belysning.

Nuvarande servicebyggnader behöver rivras för att ge plats till en ny multihall och detta projekt möjliggör en kommande byggnation.

Slut

Bilaga

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