

Handläggare
Frank Vanberg
Telefon: 08-50827075

Till
Fastighetsnämnden
2022-12-06

Sofie Larbom
Telefon: 08-50827605

Idrottsnämnden
2022-12-06

Upprustning av Kristinebergs IP, Kristinebergs slott 3

Reviderat genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderat genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till reviderat genomförande för projekt Upprustning av Kristinebergs IP och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa reviderat genomförande av projekt Upprustning av Kristinebergs IP, till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av projektet Upprustning av Kristinebergs IP, och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
3. Idrottsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Den kommande exploateringen av Stadshagen innebär att ytor behöver frigöras på Stadshagens idrottsplats till förmån för bostäder. Den planerade bostadsexploateringen innebär att delar av idrottsplatsens funktioner behöver inrymmas på andra platser på Kungsholmen. Till Kristinebergs IP flyttas bland annat driftutrymmen, ytor för skolidrott samt konstgräsplanens värmepist. Flytt av idrottsfunktioner från Stadshagens IP ska finansieras som kompensationsinvestering.

Sedan genomförandebeslut i juni 2021 konstaterar projektet att avsatta ekonomiska medel för entreprenaden inte längre kan inrymmas i budget.

Orsaken till de ökade utgifterna är den överklagade detaljplanen som har försenat projektstarten. Detta i sin tur har påverkat inkomna anbud på grund av omvärldsläget med krig och handelshinder samt ökade energi- och materialpriser.

Idrottsplatsen är stängd sedan september 2022 för att man har påbörjat förberedelsearbeten inför entreprenadstart, samt att man har installerat fjärrvärmeservis för att förhindra frysskador.

Projektet kan finansieras inom nuvarande investeringsplaner.

Investeringsutgiften samt bedömd tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden redovisas i bilaga 1. Projektet bedöms kunna finansieras inom nuvarande investeringsplan.

Ärendet

Bakgrund

Kristinebergs IP anlades 1930-33. På idrottsplatsen har genom åren många friidrottstävlingar och fotbollsmatcher av nationell toppklass ägt rum. Förutom detta nyttjas idrottsplatsen för träning för såväl friidrott som fotboll samt som skolidrottsanläggning för innerstadens skolor i samband med idrottsdagar och schemalagd idrottsundervisning. Byggnaderna på idrottsanläggningen har högt kulturhistoriskt värde och är grönklassade ("särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt") enligt Stadsmuseet klassificeringskarta.

Tidigare har ett detaljplanearbete pågått för att anlägga ett bussgarage under idrottsplatsen vid Kristinebergs IP. Detta arbete är

stoppat och inriktningen har ändrats, och bussgaraget kommer att förläggas på annat ställe. Eftersom stora ingrepp då var planerade på idrottsplatsen för detta, har endast ringa underhållsarbeten genomförts under de senaste åren, vilket innebär att stora delar av idrottsplatsen är uttjänt och i stort behov av upprustning.

I januari och februari 2017 antog exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett gemensamt reviderat inriktningsbeslut (EN Dnr 2013-513-01908, FN Dnr 2.6-500/2016 och IDN Dnr 08.02.01/1170/2016) angående den framtida exploateringen av Stadshagens IP – kopplat till den nya detaljplanen Dp 2013-08100-54 – vilket även beslutades i kommunfullmäktige 2017-04-05 (Dnr 123-321/2017). Den planerade bostads-exploateringen på delar av Stadshagens IP innebär att delar av idrottsplatsens funktioner behöver inrymmas på andra platser på Kungsholmen. De funktioner som ska ersättas är bland annat en 11-spels konstgräsplan som, enligt beslut i kommunfullmäktige, ska omlokaliseras i närområdet, huvuddelen av verksamhetsdriftens utrymmen som ett större garage, upplag samt personalutrymmen. Huvuddelen av verksamhetens driftutrymmen planeras att rymmas i de planerade Kristinebergshallarna. Till Kristinebergs IP flyttas bland annat driftutrymmen, ytor för skolidrott samt konstgräsplanens värmepist.

Flytten av idrottsfunktioner från Stadshagens IP ska finansieras som kompensationsinvesteringar.

Sedan genomförandebeslutet i juni 2021 har projektets ekonomi påverkats av en rad ändrade förutsättningar. Projektet konstaterar att avsatta ekonomiska medel för entreprenadarbeten inte längre kan inrymmas i budget.

Bidragande orsaker:

- Överklagad detaljplan med förseningar som följd.
- Anbudsnivån ligger högre än förväntat.
- Omvärldsläget med krig och handelshinder.
- Ökade energipriser, materialpriser samt räntekostnader.

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

Under våren 2015 togs ett utredningsbeslut av fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden (FN Dnr 4.3-126/2015 och IDN Dnr 324/826-2014) för upprustningen av Kristinebergs IP. Detta

efterföljas av ett inriktningsbeslut av fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden under våren 2016 (FN Dnr 2.6-199/2016 och IDN Dnr 08.03.01/1389/2015). Därefter pausades hela arbetet och staden valde att göra andra prioriteringar.

Ett omtag för upprustningen av Kristinebergs IP påbörjades under 2018. Under våren 2020 togs ett reviderat inriktningsbeslut av fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden, och ett gemensamt genomförandebeslut fattades i nämnderna den 22 juni 2021 (FN Dnr 2019/26 och IDN Dnr 08.03.01/246/2019).

Typ av beslut	Instans	Beslutat
Utredningsbeslut	FN/IDN	2015-03-24
Inriktningsbeslut	FN/IDN	2016-04-12
Reviderat inriktningsbeslut	FN/IDN	2020-04-21
Genomförandebeslut	FN/IDN	2021-06-22
Genomförandebeslut (KS 2021/934)	KF	2021-10-18
Reviderat genomförandebeslut	FN/IDN	2022-12-06

Befintliga förhållanden

Kristinebergs IP består av en fotbollsplan med naturgräs som har spelmått 105 x 64 meter. I anslutning till denna gräsplan finns allvädersbelagda rundbanor, längdhoppсанläggning med hopp-gropar och övriga teknikytor för friidrott. Idrottsanläggningen är en A-klassad friidrottsanläggning.

Utmed långsidan finns en huvudläktare som förutom att rymma åskådarplatser även rymmer omklädningsrum, teknik- och personalutrymmen samt café för anläggningen. Vid sidan av denna läktarbyggnad finns ett måldomartorn för domare och funktionärer, samt förrådsutrymmen för föreningar. Installationer som idag återfinns i samtliga byggnader räknas som uttjänta och är inte energieffektiva.

Idrottsplatsen är stängd sedan september 2022 för att man har påbörjat förberedelsearbeten inför entreprenadstart, samt att man har installerat fjärrvärmeservis för att förhindra frysskador.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Samråd

Samråd med stadsledningskontoret har skett:

31 mars 2020
1 juni 2021
14 november 2022

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Enligt det program som finns för Kristinebergs IP föreslås följande genomföras:

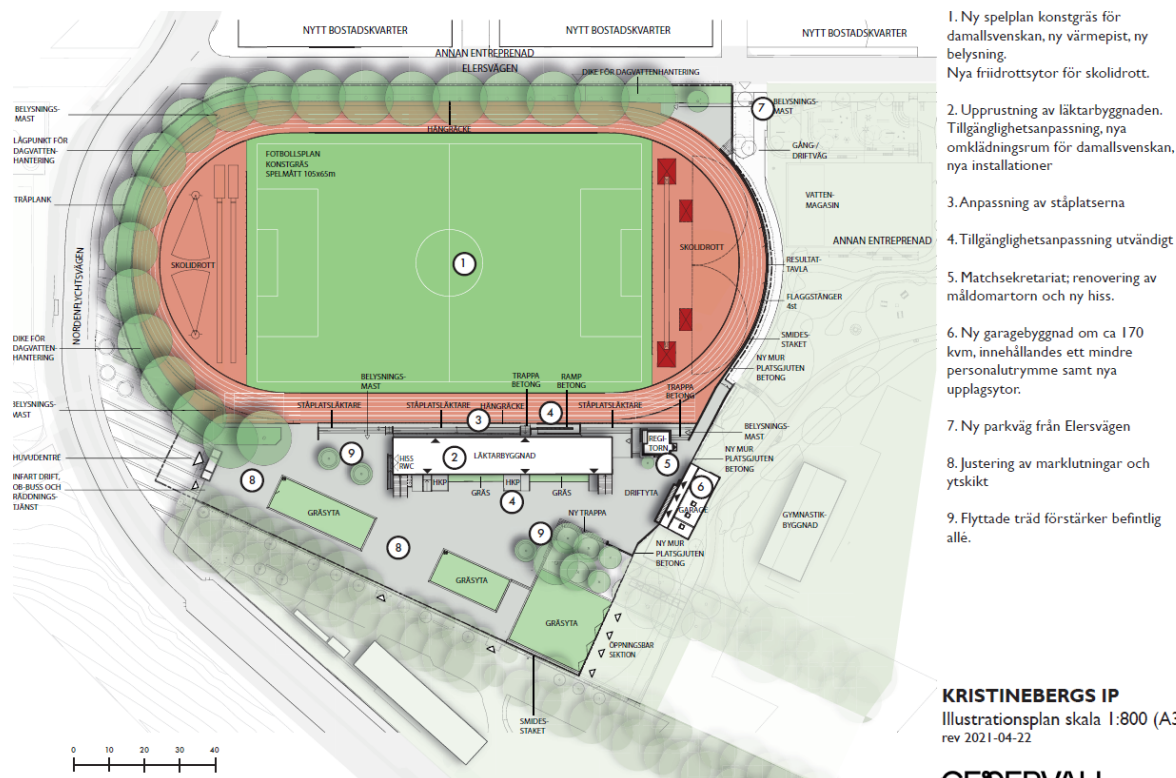
- Anläggande av konstgräs med värmepist istället för naturgräs samt breddning av fotbollsplanens breddmått.
- Ny väg för driftfordon.
- Idrottsplatsen ska förses med täta löparbanor för att nå elitnivåstandard.
- Nya teknikytor för längdhopp, höjd, stav och kula.
- Ny planbelysning och master med högre prestanda uppförs för att klara fotbollens arenamått. Nuvarande master och armaturer är uttjänta.
- Uppföra en ny garage- och personalbyggnad (cirka 170 kvm) med tillhörande upplagsytor för att klara den dagliga driften av idrottsplatsen.
- Renovering av måldomartorn.
- Tillgänglighetsanpassning av utomhusmiljön för att göra idrottsytorna åtkomliga.
- Tillgänglighetsanpassning av läktare och omklädningsrum.
- Upprustning samt omdisposition av omklädningsrum och toaletter för att möjliggöra anläggningens tillgänglighetsanpassning.
- Omhändertagande av miljöfarliga beklädnadsmaterial och installationer i byggnaderna samt av föroreningar i mark.
- Byta ut befintliga uttjänta installationer i läktarbyggnaden och ersätta dem med mer energieffektiva installationer.
- Anpassa idrottsanläggningen för de nya arenakraven för damallsvenskan.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

De åtgärder som står under den första punkten, anläggande av konstgräs och värmepist, innebär att vissa av friidrottens grenar som

diskus, slägga och spjut inte längre kommer vara möjliga att utöva på idrottsplatsen.



1. Ny spelplan konstgräs för damallsvenskan, ny värmepist, ny belysning.
Nya friidrottsytor för skolidrott.
2. Upprustning av läktarbyggnaden.
Tillgänglighetsanpassning, nya omklädningsrum för damallsvenskan, nya installationer
3. Anpassning av ståplatserna
4. Tillgänglighetsanpassning utvändigt
5. Matchsekretariat; renovering av mäldomartorn och ny hiss.
6. Ny garagebyggnad om ca 170 kvm, innehållandes ett mindre personalutrymme samt nya upplagsytor.
7. Ny parkväg från Elersvägen
8. Justering av marklutningar och ytskikt
9. Flyttade träd förstärker befintlig allé.

När projekteringen återupptogs 2018 kompletterades den med dagvattenhantering, anpassningar av mark och vägar samt tillgänglighet inom läktarbyggnaden och på utvändiga idrottsytor.

Idrottsförvaltningen har gjort ett ställningstagande som innebär att anläggningen ska kunna möta arenakraven för damallsvenskan i fotboll.

Sex löparbanor bibehålls då det inte finns någon annan fullstor idrottsplats på Kungsholmen. Dessa löparbanor kommer anläggas som täta, för att uppnå elitnivåstandard.

Efter genomförandebeslut har bland annat systemhandlingar och förfrågningsunderlag tagits fram. Detaljprojektering och upphandling av entreprenör har utförts. Projektet har kopplat ur och installerat fjärrvärmeservis samt gjort förberedelsearbeten inför entreprenadstart.

Jämställdhet

Målsättningen med att kunna spela damallsvenska fotbollsmatcher på Kristinebergs IP är en jämställdhetsfråga. Idag tränar

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

damallsvenska lag på Kristinebergs IP men spelar matcher på Stadion, som båda har naturgräs. När underlaget på Kristinebergs IP byts till konstgräs krävs en anpassning av anläggningen till damallsvenskan, så att damallsvenska lag som tränar där också ska kunna spela match där på samma underlag.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål om att *Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med stark besöksnäring* bland annat genom att anpassa idrottsanläggningen för damallsvenskan.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Kungsholmen hör idag till de stadsdelar där behovet av idrottsytor är stort för att kunna tillgodose träningstider för den växande befolkningen, inte minst barn och ungdomar. Den planerade upprustningen innebär anläggande av konstgräs istället för naturgräs (11-spelsplan), vilket medför att antalet tränings-timmar på konstgräs ökar något på Kungsholmen totalt sett.

I projektet ingår även tillskapandet av en ny tillgänglighetsanpassad toalett som kommer att kunna nyttjas av de som tränar på Kristinebergs bollplan (7-spelsplan), där toalettmöjligheter idag saknas. Vidare kommer de nyrenoverade friidrottsytorna med 6 löparbanor och fräscha omklädningsrum göra att anläggningen blir tryggare och trevligare att använda för alla, inte minst barn och ungdomar.

Alla dessa åtgärder är till fördel för barn och unga. En nackdel är emellertid att de barn och ungdomar som tränar kastgrenar inom friidrotten inte längre kommer att kunna nyttja denna anläggning, då det anläggs en värmepist under konstgräset. Värmepisten medför dock att konstgräset kan nyttjas hela året, och dessutom ger konstgräs en större nyttjandegrad än naturgräs eftersom det tål större slitage. Detta tillför träningstimmar utomhus, vilket även kommer barn och ungdomar till godo.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöprogram 2020-2023. Det har efter miljöinventeringar konstaterats att det finns miljö- och hälsofarliga material i byggnaden och i marken. Dessa kommer att omhändertas och ersättas i upprustningen.

Läktarbyggnaden kommer att bli betydligt energieffektivare, omkring 35 procent, efter utbyte av befintliga tekniska installationer. Laddstolpar kommer att installeras för att möjliggöra för stadens drift- och arbetsfordon att blir fossilfria. Den nya garagebyggnaden kommer ha ett grönt växttak för att bidra till biologisk mångfald, och ger en bättre dagvattenhantering vid skyfall.

Vid konstgräsplanen kommer granulatfällor att installeras för att minska utsläpp av mikroplaster till dagvattensystemet. Utredning om installation av solel har utförts på idrottsplatsen. Initialt saknades ekonomiska incitament för genomförande. Men med anledning av omvärldssituationen med betydligt högre elpriser bearbetas frågan kring installation av solel på nytt.

Investeringsens mål och syfte

Investeringen bidrar till stadens mål om ett ökat bostadsbyggande i och med möjliggörandet av exploateringen av delar av Stadshagens IP.

En ambition i Stockholms idrottspolitiska program 2018-2022 är att fler unga ska få tillgång till idrott för att stärka såväl individers välmående som samhällets gemensamma folkhälsa. Investeringen uppfyller ambitionen då träningstiderna för barn och ungdomar i norra innerstaden kommer att utökas något genom bytet till konstgräsunderlag.

I ett Stockholm som växer behöver staden se till att tillgängliggöra idrotts- och fritidsverksamhet för allmänheten, med fokus på de prioriterade grupperna enligt det idrottspolitiska programmet. En stor utmaning är att bygga anläggningar i takt med att staden växer. Under kommande år ska fler idrottshallar, konstgräsplaner och andra idrottsanläggningar färdigställas. I stadsutvecklingen och exploateringen av stadens mark ska ytor för rekreation och idrottsutövande finnas med i samhällsplaneringen redan från början.

Målet med detta projekt är att rusta upp Kristineberg IP så att den i framtiden fortsättningsvis kan vara en idrottsplats för både elit- och breddfotboll, friidrott och skolidrott.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

En viktig parameter i denna upprustning är att skydda och bevara läktarbyggnadernas kulturhistoriska värden, samtidigt som en funktionell användning av anläggningen möjliggörs. Byggnaderna är grönklassade ("särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt") enligt Stadsmuseet, vilket

innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Därför har projektet ett stort fokus på de antikvariska delarna vid upprustningen av samtliga befintliga byggnader.

Tidplan

Tidplanen kommer påverkas av när under året besluten vinner laga kraft, då arbetet på idrottsplatsen kommer vara beroende av säsong.

Preliminär tidplan:

- Reviderat genomförandebeslut FN och IDN december 2022
- Reviderat genomförandebeslut i KF Q1 2023
- Planerad byggstart Q2 2023
- Planerad färdigställande Q3 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 % (ränta i 2022 års nivå). Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1.

Kommunikation

En kommunikationsplan är framtagen för projektet. Den tydliggör och identifierar kommunikativa utmaningar och möjligheter, budskap och aktiviteter. Planen omfattar både intern kommunikation inom staden och extern kommunikation med föreningar, skolor och boende.

Risker och möjligheter

Identifierade risker ingår i kalkylen: På grund av rådande omvärldsläget finns risk för stigande materialpriser och ökad inflation.

Utredningar beträffande grundläggning har tidigare utförts och bedömningen är att det är förhållandevis goda grundläggningsförhållanden på platsen. Kompletterande miljöprovtagningar kommer att utföras i samband med entreprenadarbeten. En invändig

och utvändigt miljöinventering är utförd, varför risken att träffa på ytterligare miljövärdigt material i anläggningen är relativt liten.

Den nya detaljplanen för hela Hornsbergskvarteren (DP 2007-38473), där Kristinebergs IP ingår har varit överklagad till mark- och miljödomstolen, vilket påverkat tidplanen. Dialog har hållits mellan planenheter på stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret med anledning av den nya detaljplanen.

Om detaljplanen inte hunnit vinna laga kraft under Q1 2023, kommer upprustningsprojektet att handlas upp i två olika byggtreprenader för att reducera förseningar. Överklagandet gällande de nya bostäderna i detaljplanen berör egentligen inte idrottsplatsen, men då den nya garagebyggnaden finns med i den nya detaljplanen kommer den i så fall att handlas upp i en separat byggtreprenad i efterhand. Detta kommer då att påverka tidplanen.

Det finns goda möjligheter för Kristinebergs IP att få tillbaka de stora arkitekturhistoriska värden som anläggningen har, och samtidigt kombinera dessa med både elit-, ungdoms- och skolidrott.

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
Anders Göran,Kindberg	2022-11-30
Britta Marina,Högländ	2022-11-30