

Projektdirektiv

Ny Ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1

Författare: Martin Svensson
Frank Vanberg



Flygbild över Mälarhöjdens IP

Projektbakgrund

På Sättra IP belägen drygt 2 km från Mälärhöjdens IP ligger Sättra ishall som idag är i väldigt dåligt skick och riskerar att tas ur drift inom en snar framtid. Det planeras för nya ishallar på Sättra IP och under nybyggnationen av ishallarna på Sättra IP behöver verksamheten evakueras.

Mälärhöjdens IP har identifierats som en passande placering av en ny ishall och lämplig som evakuering för Sättra ishall utifrån dess geografiska läge, nära ursprung, markförhållanden, idrottsmark/markyta, infrastruktur och tekniska förutsättningar. Hallen ämnar ersätta verksamhetens behov som idag finns i Sättra ishall och bör innehålla funktioner listade nedan.

Enligt idrottsförvaltningens nyckeltal är behovet av nya ishallar i staden fortsatt stort. I dagsläget finns ett underskott, vilket utgör skäl för att tillskapa en ny permanent ishall på Mälärhöjdens IP, för att tillgodose det långsiktiga behovet av flera ishallar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.



Fotbollsplanen med gymnastikhallen i bakgrunden

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Beskrivning av projektet

Projektet avser uppföra en ny ishall på Mälärhöjdens IP dels för att evakuera verksamheten från ishallen på Sättra IP dels för att möta det långsiktiga behovet av ishallar i Stockholm. En isolerad plåthall med 300 ståplatser samt sex omklädningsrum är delar av behovet.

Preliminär tidplan

Produktionsstart av projektet Q3 2022 (efter godkänt genomförandebeslut) och projektet planeras blir klart Q3 2023.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat i Fruängen i sydvästra Stockholm. Mälärhöjdens IP är beläget på Lotta Svärds gränd 2

Postadress: 129 57 Hägersten

Fastighet: Västberga 1:1 (del av)



Karta med placering av Mälärhöjdens IP

Styrande förutsättningar

Projektet kommer att ha ett fokus på att minska driftkostnaderna för staden, genom att bland annat undersöka följande alternativ:

- Investera i egen produktion av förnybar el.
- Värmeåtervinning av kylmaskinerna som eventuellt kan täcka ishallens samtliga värmebehov.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

- Avfuktningsteknik för att få ett bra inomhusklimat skall utvärderas.

Mälarhöjdens IP ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens och allmänhetens behov.

Investeringsmålet och syftet

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori; bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring” och ”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 i ytterligare en ishall i staden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i”, genom att utveckla Mälarhöjden IP med en ny verksamhetsyta och skapa en trygg mötesplats. Ishallen planeras att placeras i den västra entrén till idrottsplatsen som kopplar mot Fruängens tunnelbana och bidrar därmed till en entrébildning och befolkning av platsen som skapar trygghet.

Projektets bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål/nämndmål ”Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter”, genom att tillskapa en tillgänglig ishall med utrustning som syftar till att ge personer med funktionsvariation möjlighet att nyttja verksamhetsytorna (exempelvis via No Fall-sele och flexibla, tillgänglighetsanpassade omklädningsrum).

Projektets bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål/nämndmål ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö”, genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Kommunfullmäktiges inriktningsmål uppfylls genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen. Idrottsnämnden och Fastighetsnämnden arbetar systematiskt med en hållbar energianvändning.

Följande behov har identifierats:

- Isolerad plåthall
- 300 ståplatser
- 6 omklädningsrum alt 4st delbara omklädningsrum (totalt 8 små).
- Garage
- Uppvärmda förråd, föreningar 100 kvm, drift 50 kvm
- Enklare café
- Smältgrop om möjligt
- Omkl. domare, två styck, herr och dam. Alt 1 domarrum delbart.
- Sjukrum i mån av plats
- 2-3 Slipplatser
- Toaletter publik. RWC, dam, herr.
- Asfalterad yta runt hallen
- Friyta för off-ice
- Förberedd för både ishockey och konståkning

Parkeringsplatser för IP bör ses över och utökas om möjligt.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.

Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande en utveckling av badet. Projektet kommer också ha en styrgrupp efter inriktningsbeslut bestående av chefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare
- Fastighetskontoret utser projektledare
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q1 2022

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 50 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora. Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt/självkostnad.

Ekonomiska förutsättningar

Bokfört värde uppgår till 94,8 mnkr för Mälarhöjdens IP. Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet. Högt slitage innebär att komponenters tekniska livslängder förkortas.

Fastighetsekonomi

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Förbättringar av resultatet fås rimligen genom att minska driftkostnader där det är möjligt. Energieffektiviseringar kan minska kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Mälarhöjdens IP har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Höjd status för området och bättre folkhälsa samt ökad trygghet.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 6 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan för år 2021 och 2022.

Risk

Risk kopplat till projektet bedöms som hög. Följande kritiska faktorer för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut har identifierats:

- Markförutsättningar då idrottsanläggningar ofta är belägna på dålig mark, tidigare sjöbotten och liknande.
- Avloppsledning på platsen för ishallen skall flyttas av SVOA och kan påverka tidplanen

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för inriktnings- och genomförandebeslut under våren 2022 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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