

Handläggare
Magnus Karlsson
Telefon: 0850826979

Till
Fastighetsnämnden
2021-12-14

Gubbängens IP, uppförande av träningshall för skridsko och bandy

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende uppförande av träningshall för skridsko- och bandy på Gubbängens IP.

Sammanfattning

Gubbängens skridsko- och bandyhall är färdigställd. Uppförandet av hallen vid Gubbängens IP påbörjades i augusti 2018 och entreprenaden blev godkänd vid slutbesiktning den 14 augusti 2020. Verksamhet har bedrivits i träningshallen sedan dess.

Möjligheten att bygga en träningshall för skridsko- och bandysporten i Stockholmsområdet har föregåtts av utredningar sedan år 2011. Gubbängens IP visade sig vara den mest lämpliga platsen för träningshallen.

Byggnadens area på mark är cirka 10 000 m² (76 x134 meter) och den totala bruttoarean är cirka 12 000 m².

Träningshallen har en ståplatsläktare för cirka 2 000 åskådare. Läktardelen är placerad i byggnadens västra del innanför huvudentrén. Under läktaren finns förvaringsutrymmen, tvättstuga, sliprum med mera. Personal- och spelaringång återfinns på den södra sidan av byggnaden, där också ett antal parkeringsplatser finns. I den södra delen av byggnaden, fördelat på två plan, finns bland annat omklädningsrum, förråd, vaktmästeri och ismaskinsgarage. I anslutning till träningshallens norra sida finns kylanläggningen i en separat byggnad. På plan 2 finns ett sekretariat som nyttjas av idrottsförvaltningen, föreningar samt Svenska bandyförbundet.

Budgeten för projektet enligt genomförandebeslutet uppgick till 150 mnkr. Slutkostnadsprognosen bedöms till cirka 170 mnkr. Beslutad budget överskrids till följd av högre inkomna anbud än kalkylerat (cirka 10 mnkr), varför slutprognosen inför byggstart 2018 fick justeras från 150 mnkr till 160 mnkr, samt tillkommande oförutsedda utgifter för kompletterande markarbeten (cirka 5 mnkr) och montering av träpanel till följd av gällande planbestämmelse (cirka 5 mnkr).

Träpanelen måste monteras för att slutligt slutbesked ska kunna meddelas. Kompletteringar avseende fasadens träpanel för att uppfylla kraven enligt gällande detaljplan har tidigare inte kunnat utföras med anledning av covid-19 och därmed uppkommen brist på virkesmaterial. Entreprenör är nu upphandlad för åtgärden och arbetet kommer utföras under våren 2022. Såväl kompletterande markarbeten som träpanelen ingår i slutprognosen om cirka 170 mnkr.

Projektet har genomförts som en totalentreprenad. Fastighetskontoret ligger i tvist med entreprenören sedan hösten 2020. Entreprenören yrkar ersättning för påstådda ändrings- och tillägsarbeten om cirka 19 mnkr. Kontoret bestrider dessa ändrings- och tilläggskostnader samt yrkar å sin sida alldeles oavsett ett förseningsvite om cirka 22 mnkr, då färdigställandet av entreprenaden försenades. Tvisten avgörs preliminärt hösten 2022 av Stockholms tingsrätt.



Huvudentrén, västra sidan. Foto: Ritta Hannah

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Personal- och spelaringång södra sidan. Foto: Ritta Hannah



Bandyhallen. Foto: Ritta Hannah



Bandyhallen. Foto: Romanov Mitrofanov

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Ärendet

Bakgrund

Möjligheten att bygga en träningshall för skridsko- och bandysporten i Stockholmsområdet har utretts sedan år 2011. Initialt var tanken att träningshallen skulle förläggas till Tallkrogens BP och planerades vara färdigställd vid årsskiftet 2016/2017. Men det korta avståndet till närboende och världsarvet Skogskyrkogården med mera gjorde att förslaget kritiserades. Dessutom krävde byggnadens placering ett omfattande sprängningsarbete, vilket medförde en omöjlig merkostnad. Istället fattades beslut under 2016 om att förlägga träningshallen vid Gubbängens IP, en lämplig plats med avseende på fria ytor, det avskilda läget samt de goda buss- och tunnelbaneförbindelserna.

Tidigare beslut

- Utredningsbeslut fastighetsnämnden 2016-02-02 (Dnr FSK 4.3-003/2016).
- Inriktningsbeslut fastighetsnämnden 2016-06-14 (Dnr FSK 4.3-003/2016).
- Genomförandebeslut fastighetsnämnden 2016-12-20 (Dnr FSK 4.3-003/2016).
- Genomförandebeslut kommunfullmäktige februari 2017 (Dnr 122-2117/2016).

Beskrivning av projektet

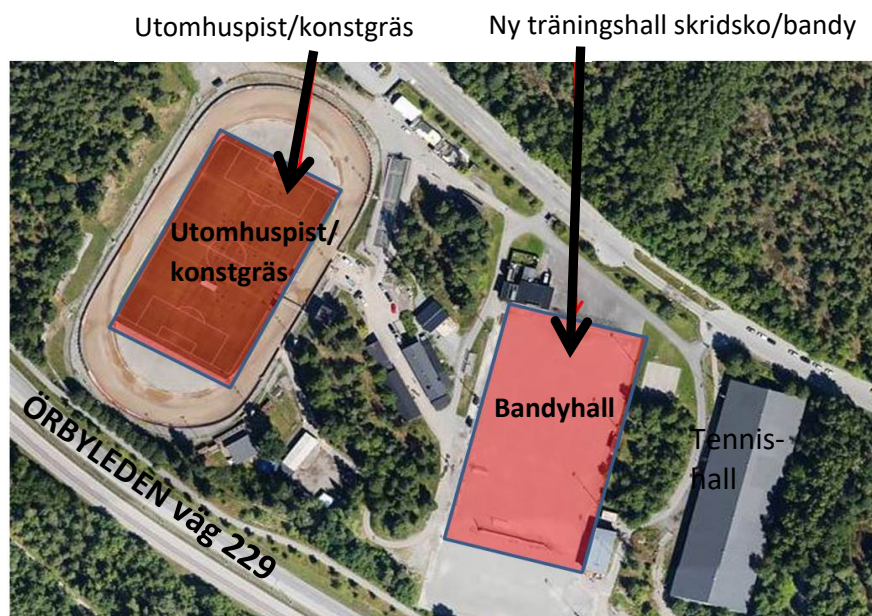
Byggnaden ligger på fastigheten Gubbängen 1:1 med adress Målkurvan 30 (tidigare adress Majrovägen 51). Gubbängens IP ligger inom stadsdelsnämnd Enskede Årsta Vantör.

Projektet, som har genomförts som en totalentreprenad, har omfattat uppförande av en ny träningshall för skridsko- och bandy. Kylanläggningen, som ligger i en anslutande byggnad, försörjer både den befintliga utomhuspisten och den nya inomhuspisten i skridsko- och bandyhallen. Kylanläggningens kapacitet byggdes ut och färdigställdes 2017. Utomhuspisten flyttades till fotbollsplanen för att ge plats åt skridsko- och bandyhallen.

Byggnadens area på mark är cirka 10 000 m² (76 x134 meter) och den totala bruttoarean är cirka 12 000 m².

Träningshallen har en ståplatsläktare för cirka 2 000 åskådare. Läktardelen är placerad i byggnadens västra del innanför huvudentrén. Under läktaren finns förvaringsutrymmen, tvättstuga, sliprum med mera. Personal- och spelaringång återfinns på den södra sidan av byggnaden, där också ett antal parkeringsplatser

finns. I den södra delen av byggnaden, fördelat på två plan, finns bland annat omklädningsrum, förråd, vaktmästeri och ismaskinsgarage. I anslutning till träningshallens norra sida finns kylanläggningen i en separat byggnad. På plan 2 finns ett sekretariat som nyttjas av idrottsförvaltningen, föreningar samt Svenska bandyförbundet.



Översikt Gubbängens IP

Träningshallen har uppförts med en prestanda och storlek som möjliggör längre träningsäsong för bandy på elitnivå och allmänhetens åkning. Träningshallen möjliggör även verksamheter inom övriga skridskosporter, som till exempel konståkning och skridsko. I byggnaden finns förråd, garage, driftutrymmen, omklädningsrum och toaletter, samt serviceutrymmen med plats för ismaskiner och teknikutrymmen.

Hållbarhet och kvalitet

Köldmedium för tillverkning av is är ammoniak. Träningshallen har utförts på traditionsenligt sätt. Dess publika utrymmen har utförts med bättre kvalitet med avseende på till exempel slitage och slagtålighet. För att klara träningshallens enorma spännvidder i takkonstruktionen valdes en stålkonstruktion.

Installerade luftbehandlingsaggregat är av typen roterande värmeväxlare. Byggnaden värms med kondensorvärme från kylanläggningen. Kondensorvärmens temperatur höjs via värmepump och distribueras till de olika förbrukarna. Elvärme via elpanna används som tillskottsvärme och värme när kylanläggningen inte är i drift, eller är otillräcklig. Anläggningens tekniska system för bland annat

el, ventilation och kyla larmindikerar och övervakas genom ett överordnat styrsystem.

Investeringens mål och syfte

Målet har varit att skapa en träningshall för skridsko- och bandy i Stockholm och därmed ge bättre förutsättningar, under längre period av året, för skridskosporten samt minska beroendet av väderlek för att tillverka och behålla konstfryst is. Syftet har varit att skapa möjlighet att sysselsätta fler barn och ungdomar inom bandy- och skridskoåkningen i Stockholmsområdet.



Sekretariatet på plan 2. Foto: Magnus Karlsson

Resultat

Måluppfyllelse

Bedömningen är att mål och syfte har uppnåtts.

Tidplan

Entreprenaden påbörjades i augusti 2018 och skulle enligt kontraktet vara färdigställd i februari 2020. Entreprenaden försenades och blev godkänd vid slutbesiktning den 14 augusti 2020. Anläggningen har varit i bruk i praktisk mening från och med godkänd slutbesiktning. Interimistiskt slutbesked meddelades den 25 juni 2020. Det slutliga slutbeskedet kommer stadsbyggnadskontoret kunna meddela i samband med montering av träpanelen under våren 2022.

Ekonomi

Budgeten för projektet uppgår i enligt med genomförandebeslut till 150 mnkr. Hittills nedlagda utgifter uppgår till 165 mnkr per 2 december 2021.

De initiala kalkylerna pekade på 175 mnkr, men då budgetramarna inte tillät den summan arbetade kontoret aktivt med besparingsåtgärder mot en budget på istället 150 mnkr. Detta besparingsarbete gav gott resultat, men i kombination med oförutsedda händelser och kostnader så är slutkostnadsprognosen på 170 mnkr.



Fasad östra sidan. Foto: Ritta Hannah

Avvikelserna förklaras enligt följande:

- Högre inkomna anbud om cirka 10 mnkr mot kalkylerat varför slutprognosen justerades från 150 mnkr till 160 mnkr inför byggstart 2018.
- Kompletterande markarbeten på grund av brister i entreprenaden, vilket medfört ökade utgifter om cirka 5 mnkr.
- Tillkommande träpanel på samtliga fasader på grund av planbestämmelse, merkostnaden bedöms till cirka 5 mnkr.

Investeringsmedel fördelar sig under de olika faserna i projektet enligt nedan:

Aktivitet	Utgift (kr)
Initiera-/ Utredafas	1 000 000
Planerafas	2 118 000
Genomförafas	166 882 000
Summa prognos investeringsutgifter:	170 000 000

Såväl kompletterande markarbeten som träpanelen ingår i slutkostnadsprognosen om 170 mnkr.



Fasad västra sidan, sett från befintlig kiosk. Foto: Ritta Hannah

Twist pågår mellan parterna fastighetskontoret och entreprenören. Entreprenören yrkar ersättning för (ytterligare) påstådda ändring och tillägsarbeten om cirka 19 mnkr. Kontoret bestrider dessa ändrings- och tilläggskostnader samt yrkar å sin sida ett förseningsvite om cirka 22 mnkr, då färdigställandet av entreprenaden försenades. Tvisten avgörs preliminärt hösten 2022 av Stockholms tingsrätt. Framtida utfall av pågående tvist ligger utanför denna slutprognos.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Investeringen kommer att medföra en tillkommande hyreskostnad om cirka 7,9 mnkr år 1 för idrottsnämnden. Räntor och avskrivningar motsvarar cirka 6,7 mnkr per år. Utöver självkostnadshyran

till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll. Totala kostnader för personal, media och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 6,4 mnkr, år 1. Därutöver tillkom utgifter för lösa inventarier, som redskap och utrusning samt skötsfordon, på cirka 6,0 mnkr.

Risker och möjligheter

Inför genomförandebeslut utfördes ett antal olika utredningar i syfte att minimera risker för ökade kostnader i ett senare skede.

Exempelvis utfördes en geoteknisk utredning, en miljökonsekvensutredning samt en utredning med avseende på transport av farligt gods på Örbyleden. Inga risker har fallit ut under projektets genomförande inom dessa riskområden.

En budgetreserv för oförutsett fanns med i investeringskalkylen, då oförutsedda åtgärder kan krävas trots genomförda utredningar. Budgetreserven utgjorde en risk i sig, det vill säga risken att den inte skulle vara tillräckligt hög. Här föll risken ut till följd av att inkomna anbud för entreprenaden var cirka 10 mnkr högre än beräknad kalkyl. Det medförde att budgetreserven till stor del var förbrukad då entreprenaden skulle påbörjas. Slutprognosen höjdes följaktligen från 150 mnkr till 160 mnkr i samband med byggstart 2018.

Orsaken till att slutredovisningen upprättas först nu, trots att träningshallen har tagits i bruk redan i augusti 2020, beror delvis på nämnda tvist med entreprenören. De kompletterande markarbetena var tvunget att utföras till följd av brister i entreprenaden, dessa arbeten har till viss del med tvisten att göra. Entreprenören ansåg vidare att aktivering av överordnat styr- och övervakningssystem för fastighetsdrift inte ingick i entreprenadkontraktet, vilket också bidragit till att slutredovisningen senarelagts. Det överordnade styr- och övervakningssystemet har slutligen gjorts klart och aktiverats i slutet av november 2021.

Kontorets analys

Från utredningsbeslut till projektavslut gick det 5 år, men till stora delar kom projektet att betraktas som en fortsättning på det projekt som dragit igång redan 2012 avseende skridsko- och bandyhall i Tallkrogen, där målsättningen varit att skapa Stockholms första träningshall för bandy och övrig skridskosport. På grund av bland annat det korta avståndet till närboende och världsarvet Skogskyrkogården kom träningshallen att istället förläggas till Gubbängens IP. Kontoret agerade delvis som om det nya projektet, det vill säga det som nu slutredovisas, var en fortsättning på det

tidigare. Vid inriktningsbeslut var till exempel budgeten densamma, fast platsen nu var en annan. Lämpligare hade varit att helt och hållet börja om från början, och genomfört markanalyser och tagit fram nya ekonomiska kalkyler och så vidare – en lärdom som bland annat legat till grund för införandet av den nya projektprocessen, som anger att en behovsanalys tas fram av förvaltning och verksamhet när ett nytt projekt startar.

Genom den nu implementerade projektprocessen bör liknande situationer inte längre uppstå. Granskning av projektet sker i flera led, löpande under hela projektets livslängd. Processen säkerställer mer träffsäkra underlag i tidiga skeden, och vid ändrad inriktning i projektet stoppas arbete framåt och omtag sker. Kontoret har även utvecklat sitt arbete avseende processbeskrivningar, kvalitetsledning, verktyg och rutiner för projektstyrning.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-12-09
Lars Cha, Avdelningschef	2021-12-09