

**Handläggare**  
Marlene Sever  
Telefon: 0850826981

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2022-02-22

## Nybyggnad för omklädning på Mälarhöjdens IP

Slutredovisning

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt Nybyggnad för omklädning på Mälarhöjdens IP.

### Sammanfattning

Mälarhöjdens idrottsplats är en av stadens större och innefattar ytor för bland annat fotbollsplan, friidrottsplan, ishall, gymnastikhall och tennisplan.

I april 2020 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden beslut om att genomföra rivning av en befintlig uttjänt byggnad som hyste omklädningsutrymmen, samt att ersätta den med en ny byggnad innehållande omklädningsutrymmen för idrottsutövare samt personalutrymmen. Den rivna byggnaden innehöll även en undercentral som betjänade hela idrottsplatsen med el, värme och vatten, som i samband med rivning och nybyggnad har ersatts med en ny.

Produktion startade i december 2020 och färdigställdes i september 2021.

En utökning av omklädningsrum möjliggör för fler medborgare att utöva sin idrott. Detta innebär även att projektet bidrar till stadens mål om att skapa förutsättningar för en bättre folkhälsa.

Investeringsmedel enligt genomförandebeslut uppgår till 27 mnkr, utfallet för investeringen uppgår till knappt 24 mnkr. Genom god kostnadskontroll och aktiv styrning av projektet har utfallet landat på cirka 3 mnkr under beslutad budget.

## Ärendet

### Bakgrund

Idrottsplatsen består av en fullstor konstgräs fotbollsplan med gradängläktare och planbelysning, en mindre grusplan om c:a 4300 kvm, 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: en 11-spels konstgräs fotbollsplan anlades 2008, och ett hundratal parkeringsplatser tillhörande idrottsplatsen tillkom. År 2019 färdigställdes en ny gymnastikhall inom området.

Personalutrymmena var eftersatta och i behov av en upprustning. Det fanns även ett behov av fler omklädningsutrymmen för idrottsutövare inom området.

### 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, med Dnr IDF 08.02.01/297/2017 Dnr FSK 2017/00174

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden antog ett genomförandebeslut, 2020-04-21, med Dnr IDF 08.02.01/297/2017 Dnr FSK 2017/00174.

Fastighetsnämnden godkände Lägesrapport 1 per den 2021-04-27 (Dnr FSK 2017/00174)

### Beskrivning av projektet

Projektet är beläget inom stadsdelsnämnd Hägersten-Älvsjö. Befintlig träbyggnad vid huvudentrén till idrottsplatsen som hyste omklädningsutrymmen var uttjänt och har ersatts med en ny byggnad innehållande personalutrymmen samt omklädningsutrymmen för idrottsutövare samt ny undercentral till idrottsplatsen.

Åtgärderna innebär att driftpersonalen har fått ändamålsenliga utrymmen som uppfyller dagens arbetsmiljökrav och normer. I den rivna byggnaden fanns även en undercentral som försörjde samtliga omkringliggande byggnader på idrottsplatsen med el, vatten och värme. I samband med uppförande av den nya byggnaden har undercentralen ersatts med en ny för att säkerställa en säker drift.

I samband med projektet har särskild satsning inom området Hägersten-Älvsjö utförts genom trygghetsåtgärder i samarbete med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, bland annat har en belyst gång- och cykelbana i anslutning till stråk mot tunnelbanan anlagts inom området, samt ett utegym iordningställt.

#### Hållbarhet och kvalitet

Undercentralen har rivits och ersatts med en ny för att uppnå dagens energikrav.

Underlag från barnkonsekvensanalys är inarbetad i projektet.

Byggnaden har försetts med en publik tillgänglig RWC/dusch som kan nå utifrån. På så sätt är den tillgänglig för alla oavsett kön och ett bra komplement till den tillgängliga omklädningsavdelningen i Byggnad 11.

Det finns omklädningsutrymmen både för män och kvinnor samt ett flexomklädningsrum.

#### Investeringens mål och syfte

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla inriktningsmål i enlighet med stadens vision om *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt*, och att *Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring*.

Projektet bidrar till samhällsnyttan genom att skapa förutsättningar för en bättre folkhälsa genom att det möjliggör för fler idrottare att kunna utöva sin idrott genom att tillföra fler omklädningsrum.

#### Resultat

Produktion påbörjades i början på december 2020 med etablering av provisoriska omklädningsrum och provisorium för undercentralen. Då verksamheten i största mån skulle fortgå utan avbrott uppfördes evakueringslokaler för att tillgodose omklädningsbehoven för föreningsverksamheten på anläggningen under ombyggnadstiden.

I januari 2021 startade rivningsarbeten och i mars färdigställdes rivning av byggnaden, i enlighet med tidplan. Markarbeten påbörjades i mars och en planerad sprängning genomfördes. I slutet av mars påbörjades gjutning av betongplattan som blev starten för byggnationen av den nya omklädningsbyggnaden.

Överlämning till verksamheten skedde i september 2021.

### Måluppfyllelse

Projektets genomförande har försett idrottsplatsen med:

- 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 på idrottsplatsen genom att uttjänta installationer byts ut.

Målen för projektet har uppfyllts, förutom ovan nämnda mål har de utökade omklädningsutrymmena bidragit till att uppfylla inriktningsmålet *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt*, och att *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*, då idrottsplatsen har möjlighet att ta emot fler besökare.

Projektets genomförande bidrar också till samhällsnytta genom att skapa förutsättningar för en bättre folkhälsa genom att de utökade omklädningsutrymmena möjliggör för fler idrottare.

### Tidplan

Produktion startade i december 2020 och färdigställdes i september 2021, i enlighet med bedömd tidplan i genomförandebeslutet

### Ekonomi

Investeringsmedel enligt genomförandebeslut uppgår till 27 mnkr. Utfallet för investeringen uppgår till 24 mnkr. Genom god kostnadskontroll och styrning av projektet landade det slutliga utfallet 3 mnkr under beslutad budget.

**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

Projektet medför en tillkommande hyra för idrottsförvaltningen på ca 1,2 mnkr per år från år 2021. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på

komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 0,5 procent.

### Risker och möjligheter

- Omkoppling av UC leder till avbrott för verksamheterna:  
En provisorisk UC användes under byggtiden. Omkopplingarna skedde utan avbrott för verksamheterna.
- Arbetsmiljön kan påverkas för personalen under byggtiden:  
Arbetsmiljön samordnades med verksamheterna och informationsbrev skickades ut veckovis med information om planerade arbeten.
- Kringboende kan, med tanke på att byggnationen sker i ett tättbebyggt område, komma att påverkas under byggtiden:  
Information till kringboende aviserades löpande.
- Förseningar av projektet:  
Projektet försenades med cirka 2 veckor
- Risken att budgeten överskrids:  
Projektets budget underskreds med drygt 3 mnkr.

Genom god styrning och kostnadskontroll har utfallet av riskerna minimerats och projektbudgeten underskridits.

## Slut

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-02-10
Lars Cha, Avdelningschef	2022-02-10