

**Handläggare:**  
Frank Vanberg  
Telefon: 08-50827075

**Till:**  
Fastighetsnämnden  
2022-10-25

Sofie Larbom  
Telefon: 08-50827605

Idrottsnämnden  
2022-10-25

## **Renovering och utveckling av Gula Villan på Stora Mossens IP, del av Ulvsunda 1:1**

Inriktningsbeslut

### **Fastighetskontorets förslag till beslut**

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planeringen för projektet Renovering och utveckling av Gula Villan på Stora Mossens IP, del av Ulvsunda 1:1, 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, redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet Renovering och utveckling av Gula Villan på Stora Mossens IP, del av Ulvsunda 1:1.

### **Sammanfattning**

Gula Villan uppfördes 1933 som en byggnad för idrottsverksamhet på Stora Mossens idrottsplats i Bromma. Under årens lopp har byggnaden nyttjats som kontor, omklädningsrum, gymnastiksal och förrådsutrymme.

I dag är en större del av Gula Villan tomställd till följd av dess dåliga skick. Enligt den besiktning som har utförts är byggnaden i behov av en totalrenovering. Uppvärmningssystemet och ventilationssystemet, som har renoverats punktvis, går till större del att använda fortsättningsvis.

I samband med renoveringen görs förändringar i planlösningen för att anpassa lokalerna till den verksamhet som bedrivs i byggnaden idag, samt för att säkerställa behovet av föreningslokaler. Ytan för konståkningens så kallade off-ice träning (träning utan is) utökas. Lokalernas utformning skapar en flexibilitet för att kunna nyttjas av olika föreningar och idrottsutövare samt anpassas efter den verksamhet som bedrivs på idrottsplatsen.

Att säkra föreningslivets och idrottens behov av funktionella och effektiva ytor är viktigt inom stadens idrottsplatser. Förvaltningarna bedömer därmed att det är angeläget att renovera Gula Villan.

Projektet beräknas färdigställas december 2023.

Investeringsutgiften redovisas i bilaga 1 och bedöms inrymmas inom fastighetskontorets investeringsplan 2023. Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.



*Bild av Gula Villan, Stora Mossens IP.*

## Ärendet

### Bakgrund

Gula Villan uppfördes 1933 som en byggnad för idrottsverksamhet på Stora Mossens idrottsplats i Bromma. Under årens lopp har byggnaden nyttjats som kontor, omklädningsrum, gymnastiksal och förrådsutrymme. I dag är en större del av byggnaden tomställd till följd av dess dåliga skick. Två kontorshyresgäster återfinns dock fortfarande i byggnaden, och några förråd hyrs ut på bottenplan och i källarplan.

Byggnaden är uppförd med källare under cirka halva byggnaden och krypgrund under resterande del. Ovan jord är det två våningsplan med totalt tre trapphus mellan våningsplanen.

Enligt den besiktning som har utförts är byggnaden i behov av en totalrenovering. Uppvärmningssystemet och ventilationssystemet, som har renoverats punktvis, går till större del att använda fortsättningsvis.

Gula Villan bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde och området är klassat grönt enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Byggnaden är därför försedd med rivningsförbud och får inte förvanskas till sitt yttre. Som användning enligt detaljplan anges idrottsändamål.

Stora Mossens IP består av två ishallar med caféverksamhet, en 11-spelsplan som är omgiven av friidrottsytor, samt två stycken 7-spelsplaner med konstgräs. På platsen finns också en dubbelidrottshall med två stycken fullstora idrottshallar på 20x40 meter vardera, samt ett stort och välbesökt utegym. På platsen är flera

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

föreningar aktiva, och platsen används dagligen av skolor. Stora Mossens IP besöks idag av cirka 1 000 brukare per dag, beroende på säsong. Idrottsförvaltningen har sju stycken heltidsanställda på idrottsplatsen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

### **Tidigare beslut**

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden (Dnr FSK 2021/538) och idrottsnämnden (IDN 5.1.1/2021/2509) i oktober 2021.

### **Beskrivning av projektet**

I samband med renoveringen görs förändringar i planlösningen för att anpassa den verksamhet som bedrivs i byggnaden idag, samt för att säkerställa behovet av föreningslokaler. Ytan för konståkningens så kallade off-ice träning (träning utan is) utökas. Lokalernas utformning skapar en flexibilitet för att kunna nyttjas av olika föreningar och idrottsutövare samt anpassas efter den verksamhet som bedrivs på idrottsplatsen.

Källarplan föreslås bestå av förrådsutrymmen och teknikutrymmen. Entréplan föreslås bestå bland annat av omklädningsrum, möteslokal med litet pentry, RWC samt ett domar/flexrum.

Plan 2 föreslås bestå av en större och en mindre lokal som anpassas till konståkningens behov av ytor för träning som inte sker på is. Lokalerna är till exempel lämpliga för dans och fysträning utan tunga vikter. Idrottsförvaltningen har haft en dialog med konståkningsförbundet och de lokala konståkningsföreningarna för att säkerställa utformning och funktioner. På plan 2 planeras även omklädningsrum, RWC och lokal lämplig som kansli för föreningslivet.

Byggnaden tillgänglighetsanpassas dels genom tillgängliga entréer, tillgängliga omklädningsrum och hiss.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

### **Hållbarhet och kvalitet**

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

- Renoveringens energibesparande åtgärder kommer att minska byggnadens driftkostnader
- Solceller
- Återbruk

### **Miljökonsekvenser**

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöprogram. Eventuella miljöfarliga ämnen kommer att saneras. Projektet tar fram en miljöplan.

### **Barnrättsperspektiv**

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barnens perspektiv där utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig på anläggningen och röra sig säkert. Befintliga rörelsestråk och infrastruktur bedöms kunna användas då den föreslagna åtgärden inte förändrar det ursprungliga användandet av byggnaden. En renovering kommer att tillgängliggöra byggnaden för barn inom alla åldersgrupper samt erbjuda ökat utbud av ytor för aktivitet och föreningsliv, vilket även bör öka möjligheterna att få fysiskt inaktiva barn att börja idrotta/motionera.

### **Tillgänglighet**

Gula Villan är i stort behov av att tillgänglighetsanpassas. Projektet ska uppfylla Stockholms stads riktlinjer för tillgänglighet, och ytor inom byggnaden som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet.

### **Jämställdhetsanalys**

Bedömningen är att upprustningen av anläggningen kommer att till lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar – detta då en renovering bedöms kunna ge aktiva inom konståkning, friidrott, ishockey och fotboll samt respektive föreningar bättre möjlighet till att utöva sina sporter och tillgång till lämpligare lokaler. Renoveringen kommer i högre utsträckning att ge förbättrade möjligheter till off-ice-träning för konståkningsföreningar, där 98 procent av medlemmarna är flickor.

### **Investeringens mål och syfte**

Ett bättre nyttjande av Gula Villan, en mötesplats anpassad för idrottens behov, samt effektivare, flexiblare och tillgängligare lokaler för föreningslivet, kommer att kunna erbjudas efter en renovering. Projektet kommer att utöka ytor för till exempel enklare

lokaler för off-ice träning, samt skapa flexibla möteslokaler och rusta upp omklädningsrummen.

#### *Effektmål*

- Projektet ligger i linje med stadens ambition att främja folkhälsan, och bidrar på ett bra sätt till att målet om barn och ungas idrottande uppfylls.

#### *Projekt mål*

- Anläggningen ska renoveras så att fastighetsförvaltningen kan bedrivas på ett kostnadseffektivt sätt.
- Byggnaden får inte förvanskas till sitt yttre och ska bevara sin tidstypiska karaktär.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*, genom att ge möjligheten för alla barn och unga att utöva idrott utifrån egna förutsättningar.

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*, genom att bygga klimatsmart med energieffektiva installationer för en minskad energianvändning.

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

#### **Preliminär tidplan**

Genomförandebeslut	december 2022
Produktionsstart	mars 2023
Projektet klart	december 2023

#### **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 kommer att tas med i kalkylen:

- På grund av rådande omvärldsläge finns risk för stigande materialpriser och ökad inflation.
- Bjälklaget är i dåligt skick och först vid rivning kommer hela omfattningen av detta fram.

### **Förvaltningarnas analys**

Förvaltningarna bedömer att det är angeläget att renovera Gula Villan. Att säkra föreningslivets och idrottens behov av funktionella och effektiva ytor är viktigt inom stadens idrottsplatser.

### **Slut**

### **Bilaga**

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	2022-10-13
Britta Marina,Högländ	2022-10-13