

Handläggare:
Frank Vanberg
Telefon: 08 508 27 075

Till:
Fastighetsnämnden
2022-12-06

Sofie Larbom
Telefon: 08 508 27 605

Idrottsnämnden
2022-12-06

Renovering och utveckling av Gula villan på Stora Mossens IP, del av Ulvsunda 1:1

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt Renovering och utveckling av Gula Villan på Stora Mossens IP, del av Ulvsunda 1:1, till en utgift redovisad i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt Renovering och utveckling av Gula Villan på Stora Mossens IP, del av Ulvsunda 1:1, till en sammanlagd beräknad utgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av 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 har renoverats och går att använda fortsättningsvis. Ventilationssystemet kommer dock att behöva bytas för att uppfylla kraven.

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 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 att färdigställas december 2023.

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



Bild av Gula Villan, Stora Mossens IP.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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 finns dock fortfarande i byggnaden, och några förråd hyrs ut på bottenplan och i källarplan.

Byggnaden består av två våningsplan med källare under cirka halva byggnaden och kryppgrund under resterande del. Byggnaden har tre trapphus.

Enligt den besiktning som har utförts är byggnaden i behov av en totalrenovering. Bjälklaget på bottenplan består av armerad betong som är hårt ansatt av fukt. Utredning har visat att bjälklaget måste bytas ut. Uppvärmningssystemet har renoverats och går att använda fortsättningsvis. Däremot kommer ventilationssystemet att bytas för att uppfylla kraven.

Gula Villan har ett högt kulturhistoriskt värde och området är klassat grönt enligt Stadsmuseets klassificeringskarta (ett högt kulturhistoriskt värde som betyder att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt). 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 med konstgräs omgiven av friidrottsytor, två stycken 7-spelsplaner med konstgräs, samt ett stort och välbesökt utegym. På platsen finns också en byggnad som inrymmer två stycken fullstora idrottshallar. Flera föreningar är på Stora Mossens IP, och platsen används dagligen av skolor. Stora Mossens IP besöks idag av cirka 1 000 brukare per dag, beroende på säsong. Idrottsförvaltningen har sju heltidsanställda på idrottsplatsen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Idrottsförvaltningen har haft en dialog med konståkningsförbundet och de lokala konståkningsföreningarna för att säkerställa utformning och funktioner.

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.

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden (Dnr FSK 2021/538) och idrottsnämnden (IDN 5.1.1/2021/2509) i oktober 2022.

Beskrivning av projektet

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

Källarplan kommer att bestå av förrådsutrymmen och teknikutrymmen.

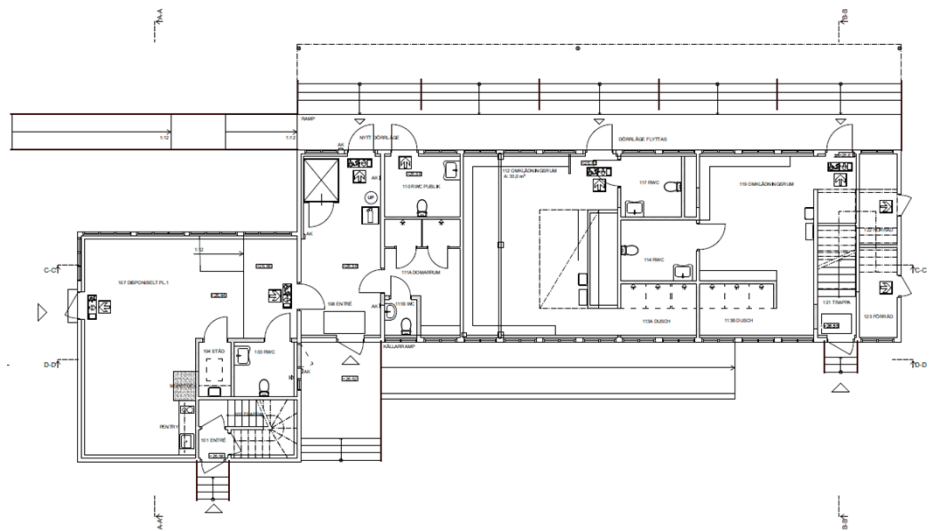
Entréplan kommer bland annat att inrymma funktioner som omklädningsrum, möteslokal med litet pentry, RWC samt ett domar-/flexomklädningsrum.

Övre plan kommer 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. På övre plan planeras även ett omklädningsrum, RWC och lokal lämplig som kansli för föreningslivet.

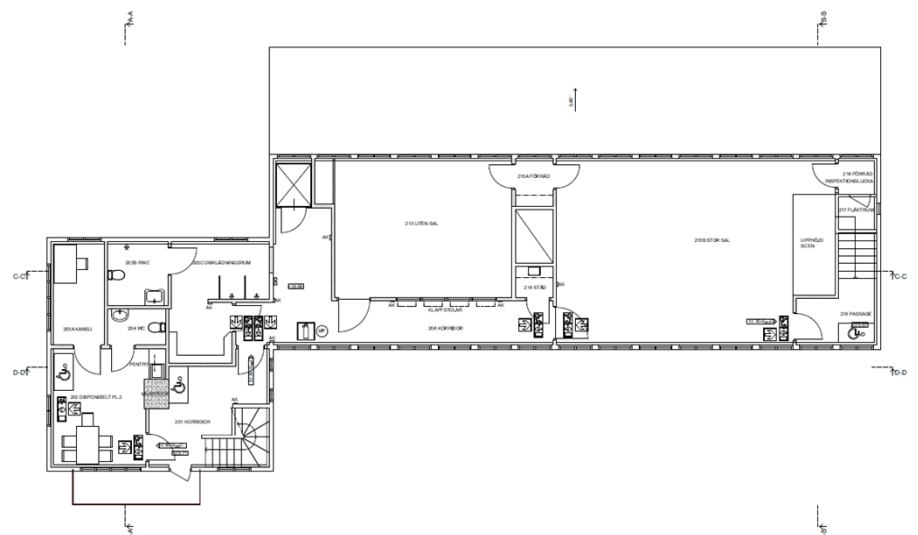
Byggnaden tillgänglighetsanpassas genom tillgängliga entréer, tillgängliga omklädningsrum och hiss.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Planlösning - Entréplan



Planlösning - Övre plan

Hållbarhet och kvalitet

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför 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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

bör öka möjligheterna att få fysiskt inaktiva barn att börja idrotta/motionera.

Jämställdhet och jämlikhet

Bedömningen är att upprustningen av anläggningen till lika stora delar gynnar 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.

Miljökonsekvenser

Projektet genomförs enligt stadens miljöprogram. Miljöfarliga ämnen kommer att saneras. Projektet har tagit fram en miljöplan.

Projektet har utrett möjligheten att uppföra solceller på taket, men befintlig takkonstruktion bedöms inte klara den ökade lasten.

Projektet har även undersökt möjligheten att använda träbjälklag. Att ersätta befintligt bjälklag med träbjälklag skulle i detta fall innebära tillkommande dränerings- och sprängningskostnader och ökad risk för fuktskador. Dessutom skulle man behöva byta ut hela det befintliga bjälklaget. Att återställa bjälklaget med en metod, som är så lik befintlig konstruktion med stål och betong som möjligt, ses därmed som den mest lämpliga lösningen.

Renoveringsprojektet fokuserar på att återanvända en så stor del som möjligt av befintligt material för att minska klimatpåverkan.

Projektet har ett fokus på att minska driftkostnaderna för staden genom att bland annat utföra energibesparande åtgärder och minska byggnadens driftkostnader.

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.

Investeringsmål och syfte

Syftet med renoveringen är ett bättre nyttjande av Gula Villan genom att det blir en mötesplats anpassad för idrottens behov. Efter renoveringen kommer det att finnas effektiva, flexibla och tillgängliga lokaler för föreningslivet. Projektet kommer även att

utöka ytor för off-ice träning och skapa flexibla möteslokaler samt 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 möjlighet 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 energieffektivare 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 med målet att ge funktionsnedsatta möjlighet att nyttja verksamhetsytorna.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Kommunikation

En kommunikationsplan tas fram i projektet. Förutom idrottsförvaltningen som är hyresgäst berörs närboende samt verksamheter och idrottsföreningar i området.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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 och möjligheter

I samband med bevarandet av kulturbyggnaden möjliggörs fler idrottsfunktioner samt att byggnaden tillgänglighetsanpassas.

Risken för detta projekt bedöms som låg till medel.

Identifierade risker ingår 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 framgå.

Förvaltningarnas analys

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

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
Britta Marina,Högland	2022-11-24
Anders Göran,Kindberg	2022-11-24