

Handläggare
Marlene Sever
Telefon: 08-50826981

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt
Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1.

Sammanfattning

Mälarhöjdens IP har utökats med en modern ishall med 150 ståplatser för publik, sex fullstora omklädningsrum samt två mindre flex- och domaromklädningsrum. Även garage för ismaskin och uppvärmda förråd för föreningar har uppförts.

Ishallen innehåller också ett enklare café för föreningar, samlingslokaler och en träningslokal för konståkning, en så kallad off-ice sal. Ishallen har beretts för både ishockey och konståkning samt för allmänhetens åkning. Den nya ishallen ersätter tillfälligt Sätra ishall som har rivits.

Datum för projektavslut blev framflyttat med två månader, jämfört med vad som angavs i genomförandebeslut. Tidsförskjutningen berodde på lång bygglovshantering.

Ishallen färdigställdes under mars 2023. Färdigställandet låg i linje med planerad evakuering av Sätra ishall.

Slutbesiktning skedde i enlighet med reviderad tidplan den 20 mars 2024 och slutbesked erhöles den 28 juni 2024.

Överlämning till idrottsförvaltningen skedde enligt tidplan och ishallen invigdes den 23 augusti 2024.

Ärendet

Bakgrund

Mälarhöjdens IP är belägen i Fruängen alldeles intill E4:an. Idrottsplatsen består av en befintlig ishall, tennishall, gymnastikhall, utomhustennisbanor, utegym och en 11-spelsplan av konstgräs för fotboll. Platsen nyttjas dagligen av ett flertal föreningar och skolor. Mälarhöjdens IP besöks av cirka 750-1 000 brukare per dag, beroende på säsong.

Den nya ishallen på Mälarhöjdens IP tillgodoser det långsiktiga behovet av ytterligare ishallar i stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö, i enlighet med *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026*, den strategi som redogör för planering och prioritering för nya idrottsanläggningar i staden.

Hallen kan användas för flera idrottssporter, både i organiserad form och i öppen verksamhet.

På Sättra IP, belägen drygt 2 km från Mälarhöjdens IP, låg tidigare Sättra ishall som har tagits ur bruk och rivits. Idrottsnämnden godkände i april 2022 ett hyresavtal för två nya ishallar på Sättra IP. När de nya ishallarna byggs på Sättra IP behöver verksamheten evakueras, vilket kommer att ske till den nya ishallen på Mälarhöjdens IP. Tidplanen har därför anpassats så att det kan ske en tillfällig evakuering av verksamheten från Sättra ishall.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut	Fastighetsnämnden Idrottsnämnden	2021-10-26	2021/537 5.1.1/2021/2515
Inriktningsbeslut	Fastighetsnämnden Idrottsnämnden	2022-03-29	2021/537 5.1.1/2021/2515
Genomförandebeslut	Fastighetsnämnden Idrottsnämnden	2022-06-14	2021/537 5.1.1/2021/2515
Lägesrapport	Fastighetsnämnden Idrottsnämnden	2023-10-24	2021/537 5.1.1/2021/2515

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Beskrivning av projektet

Mälarhöjdens IP har utökats med en modern ishall med 150 ståplatser för publik, sex fullstora omklädningsrum samt två mindre flex- och domaromklädningsrum. Även garage för ismaskin och uppvärmda förråd för föreningar har uppförts. Fri takhöjd uppgår

till sex meter invändigt. Ishallen innehåller också ett enklare café för föreningar samt samlingslokaler och friyta för off-ice.

Första spadtag skedde med idrottsborgarrådet på plats i början av mars 2023. Senare samma månad påbörjades byggproduktion. Montage av stomme och bjälklag skedde i enlighet med tidplan under juli månad och montage av ytterväggar påbörjades i augusti och slutfördes under september 2023. Under oktober påbörjades takläggning, murning av innerväggar, montage för infästning av solceller, montage av ljudabsorbenter och invändig fasadbeklädnad samt arbete med installationer.

För att möjliggöra året runt-drift har optimerad avfuktningsteknik, klimatzoner och värmeåtervinning från kylanläggningen använts. Solceller har även installerats på taket för att investera i egen produktion av förnybar energi. Ishallen har beretts för både ishockey och konståkning samt allmänhetens åkning.

Analyser för livscykelkostnad (LCC) och livscykelanalys (LCA) har utförts i projektet. LCA är ett verktyg för att beräkna miljöpåverkan under en produkts hela livscykel. Det blir då möjligt att identifiera vilka delar av byggprojektet som bidrar mest till miljöpåverkan, såsom koldioxidutsläpp och resursförbrukning. Det leder till miljövänligare materialval och byggtekniker.

LCC fokuserar på kostnaderna vid och efter investeringstillfället. Detta ger förutsättningar för att välja lösningar som är mer kostnadseffektiva över tid minska risken för oväntade utgifter i framtiden.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet har arbetat med Byggvarubedömningen för att minska användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen. Anläggningen har solceller, optimerad avfuktningsteknik, klimatzoner och värmeåtervinning från kylanläggningen som spar energi.

Energi

Projektet har haft fokus på att optimera driftkostnaderna för staden, bland annat genom att:

- Investera i egen produktion av förnybar energi med hjälp av solceller.
- Värmeåtervinning från kylanläggningen.

- Optimera avfuktningstekniken för att möjliggöra maximal energibesparing.
- Skapa klimatzoner i anläggningen.

Barnkonsekvenser

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering, utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet har beaktats och detta innebär att barn kommer att kunna orientera sig och röra sig säkert på anläggningen och i dess lokaler. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till delaktighet, likabehandling och skydd mot diskriminering har beaktats i projektet genom att skapa en tillgänglig och flexibel hall för flera idrottssporter och verksamhetsformer.

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare följer Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Funktionsnedsättningsperspektivet har beaktats så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Individuella stöd och lösningar, såsom No-Fall-sele, som kan användas av både konståkare som tränar volter, och av personer med funktionsnedsättning. Genom att skapa en ishall med flexibla och tillgängliga omklädningsrum och verksamhetsytor, motverkas diskriminering och möjliggör en friare användning av olika grupper i samhället.

Jämställdhet

Könsfördelningen bland nyttjarna av ishallar totalt sett är 85 procent pojkar och 15 procent flickor. Ishallar är således generellt en anläggningstyp som domineras kraftigt av pojkar. Den nya ishallen möjliggör utövandet av flera sporter på is, exempelvis både konståkning och ishockey. En särskild satsning har gjorts för konståkning genom till exempel off ice-sal och No-Fall-sele.

Hallen ska kunna användas för organiserad och öppen verksamhet. Genom att skapa en ishall för flera idrottssporter och verksamhetsformer ökar underlaget för en mer jämställd fördelning och användning. Flexibla omklädningsrum möjliggör att mixade barngrupper enklare kan nyttja hallen samtidigt.

Konst

Byggnaden har kompletterats med konst enligt stadens enprocentregel. En konstprojektledare och en konstnär utsågs av Stockholm konst och ett ljuskonstverk har integrerats med fasaden.

Konstnären Ida-Johanna Lundqvist har skapat verket *Blankspår* för Mälarhöjdens ishall. Ljuskonstverket kan ses på fasadens södra sida vid ishallens entré. Verket består av figurer baserade på en konståkares rörelsemönster över isen, sett som en kartläggning ovanifrån. Figurerna är tillverkade av LED-armaturer monterade på fasaden, där en programmerad ljuskägla rör sig genom formerna och skapar en känsla av de olika rörelser och tekniker som används inom sporten. Verket består av en lång kombination av figurer som utgör ett så kallat kortprogram med olika tekniska sekvenser.



Konstverk och fasadbelysning.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Entré



Ispisten

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Fasaden



Korridor med omklädningsrum och förråd.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Torg mellan ishall och idrottshall.



Skottramp och bullerskärm.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Riskhantering

De risker som togs upp i genomförandebeslutet var ökade materialkostnader på grund av pandemieffekter samt ökade kostnader på grund av säkerhetsläget i Europa. Projektet bedöms ha påverkats av indexökningar med cirka 3 mnkr, vilket rymdes inom riskbudget för projektet.

En annan risk som togs upp i genomförandebeslutet var förskjutning av tidplan på grund av att SVOA flyttade en vattenledning. Projektets tidplan påverkades dock inte av detta. Bygglovshanteringen drog däremot ut på tiden och projektets byggstart försköts.

Markförutsättningar var en annan risk som lyftes och markprover togs för att minimera risken. Dock var mängderna något högre än vad markundersökningen visat, men ökade kostnader till följd av detta rymdes inom projektets riskbudget.

Under byggskedet upptäcktes att anläggningens elförsörjning var otillräcklig. En provisorisk lösning togs då fram och en ny nätstation uppfördes. Dessa kostnadsökningar med cirka 5 mnkr hade vi inte räknat med i genomförandebeslutet, vilket bidrog till att kostnadsutfallet för projektet blev något högre än budgeterat.

Investeringens mål och syfte

Målet har varit att bygga en permanent anläggning med högt attraktionsvärde som bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse och att tillfälligt ersätta ishallen på Sättra IP. Syftet har varit att tillgodose behovet av ishallar i takt med att stadens befolkning växer.

Effektmål

- Tillgängligt för föreningar, skolor och allmänhet.
- Verksamhet ska kunna bedrivas alla dagar i veckan under säsong.
- Målpunkt för alla oavsett ålder, kön och bakgrund.

Projekt mål

- Projektet innehöll åtgärder för att öka den upplevda tryggheten på platsen, exempelvis arbeta med belysning och översyn av entréer och torgyta.
- Anläggningen har projekterats så att förvaltningen kan bedrivas på ett kostnadseffektivt sätt utifrån energi och driftaspekter.

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring* och idrottsnämndens nämndmål *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.

- *Stockholm är en trygg, säker och välkött stad att bo och vistas i* genom att utveckla Mälarhöjdens IP med en ny verksamhetsyta och skapa en trygg mötesplats. Ishallen har placerats i den östra entrén till idrottsplatsen som kopplar mot Fruängens tunnelbana och bidrar därmed till en entrébildning och befolkning av platsen som skapar trygghet.
- *Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter* detta genom att skapa en tillgänglig ishall med möjlighet till utrustning som syftar till att ge funktionsnedsatta möjlighet att nyttja verksamhetsytorna. Exempelvis via No Fall-sele och flexibla och tillgänglighetsanpassade omklädningsrum.
- *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* uppfylls genom att bygga klimatsmart med energieffektiva installationer. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden arbetar systematiskt med en hållbar energianvändning.

Resultat

Måluppfyllelse

Uppförandet av ishallen innebär ett tillskott av ishallstid och möjliggör utövande av konståkning, hockey och allmänhetens åkning. Den nya, moderna ishallen är ett tillskott till idrottsplatsen och ökar attraktionsvärdet för området. Anläggningen av ishallen i den östra entrén av idrottsplatsen som kopplar mot Fruängens tunnelbana bidrar till fler besökare och ökar tryggheten i området.

Tidplan

Ishallen färdigställdes under mars 2023. Detta innebar två månaders förskjutning framåt i förhållande till genomförandebeslut. Detta på grund av lång bygglovshantering. Färdigställandet låg dock i linje med planerad evakuering av Sätra ishall.

Slutbesiktning skedde i enlighet med reviderad tidplan den 20 mars 2024 och slutbesked erhöles den 28 juni 2024.

Överlämning till idrottsförvaltningen skedde enligt tidplan och ishallen invigdes den 23 augusti 2024.

Ekonomi

Projektets beslutade investeringsmedel var 141 mnkr. Slutkostnaden blev cirka 145 mnkr. Kostnadsutfallet blev något högre än budgeterat då projektet krävde en ny nätstation.

Den totala utgiften för projektet uppgår till 145 mnkr.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
3,8	9,0	132,2

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggekostnad inklusive utredning och projektering	129
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	13
Index	3
Summa investeringsutgifter	145

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll samt kapitalkostnader.

Erfarenhetsåterföring

Ett centralt problem var att kontoret inte fick tillräcklig information från nätägaren om huruvida elkapaciteten skulle vara tillräcklig för projektets behov. Under byggskedet upptäcktes att anläggningens elförsörjning var otillräcklig. En provisorisk lösning togs då fram och en ny nätstation uppfördes. Sett i retrospekt hade det varit fördelaktigt att tidigt involvera en elentreprenör som kunde ansvara för att ta fram och skicka in nödvändiga handlingar. Detta skulle ha minskat osäkerheterna kring elförsörjningen och dessa kostnader hade tagits med i genomförandebeslutet.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-11-12
Lars Cha, Avdelningschef	2024-11-12