

Handläggare:
Lars Cha
Telefon: 08-50826921**Till:**
Fastighetsnämnden
2025-06-17

Upprustning av Kristinebergs IP

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt
Upprustning av Kristinebergs IP.

Sammanfattning

Projektet har genomfört en totalupprustning av Kristinebergs IP med ombyggnad av naturgräsplan till konstgräsplan med värmepist, renovering av läktarbyggnad, ombyggda friidrottsytor, ny garagebyggnad för service av idrottsplatsen samt angränsande idrottsytor. Läktarens tak har utrustats med solceller anpassade till byggnadens antikvariska krav.

Anläggningen har tillgänglighetsanpassats och idrottsplatsens historiska byggnader har varsamt renoverats med stor hänsyn till de höga kulturhistoriska och arkitektoniska värdena. Tekniska installationer i byggnaderna har bytts ut, vilket bidrar till energieffektivisering.

Kristinebergs IP är en av finalisterna i Stockholms stads tävling Årets Stockholmsbyggnad.

Enligt reviderat genomförandebeslut skulle anläggningen färdigställas kvartal 3 2024. Godkänd slutbesiktning utfördes 2024-10-18, cirka en månad efter tidplan. Förseningen beror på pausade markarbeten i avvaktan på ett miljöbeslut.

Den beslutade budgeten i reviderat genomförandebeslut var 225 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 240,4 mnkr. Resultatet är en merkostnad om 15,4 mnkr varav PFAS- hantering orsakad av grannfastigheten utgör cirka 8 mnkr. Detta har sammanställts och fakturerats exploateringskontoret men ej slutreglerats i dagsläget. Resterande merkostnader kan hänföras till byte av schaktmassor i planunderbyggnaden, byte av resultattavla, installation av solceller samt övrig utökning av projektets omfattning.

Ärendet

Bakgrund

På Kristinebergs IP har genom åren många friidrottstävlingar och fotbollsmatcher av nationell toppklass ägt rum. Därtill nyttjas idrottsplatsen för träning för såväl friidrott som fotboll samt som skolidrottsanläggning för innerstadens skolor. Anläggningens byggnader har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönklassade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.



Före renovering; förvanskad fasad, naturgräs och gammal belysning.



Efter renovering; återställd fasad med fönstersättning och ursprunglig färgsättning samt nytt konstgräs, nya löparbanor och förbättrad belysning i nya belysningsmaster.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

För att idrottsplatsen även i framtiden ska vara en plats för elit- och breddfotboll, friidrott och skolidrott behövdes en rejäl upprustning. En viktig parameter i upprustningen var att skydda och bevara

läktarbyggnadernas kulturhistoriska värden samtidigt som en funktionell användning av anläggningen möjliggjordes.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut	FN	2015-03-24	FSK 4.3-126/2015
Inriktningsbeslut	FN	2016-04-12	FSK 2.6-199/2016
Reviderat inriktningsbeslut	KS	2020-04-21 (samrådsdatum)	KS 2020/680
Genomförandebeslut	FN	2021-06-22	FSK 2019/26
Reviderat genomförandebeslut	FN	2022-12-06	FSK 2019/26

Beskrivning av projektet

Projektet har genomfört en totalupprustning av idrottsplatsen med ombyggnad av naturgräsplan till konstgräsplan med värmepist, renovering av läktarbyggnad, ombyggda friidrottsytor, ny garagebyggnad för service av idrottsplatsen samt angränsande idrottsytor.

Läktarens tak har utrustats med solceller anpassade till byggnadens antikvariska krav.

Idrottsplatsens historiska byggnader har varsamt renoverats med stor hänsyn till de höga kulturhistoriska och arkitektoniska värdena. Tekniska installationer i byggnaderna har bytts ut, vilket bidrar till energieffektivisering.

Tillgänglighet, barnperspektiv och trygghet har varit prioriterade under projektering och produktion.

Fotbollsplanen är testad och godkänd enligt FIFA quality pro. Spelplanen är dimensionerad för att omhänderta stora regnmängder som infiltreras genom konstgräsplanen ner till ett dräneringssystem med utjämningsmagasin.

Kristinebergs IP är kulturklassad, varför en förutsättning i projektet har varit att avkall behöver göras kopplat till vissa krav som ställs på en arena för allsvensk damfotboll.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet har arbetat med Byggvarubedömningen för att minska användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen.

Stora mängder schaktmassor är borttransporterade för att ersättas med massor av bättre kvalitet och mindre miljöavtryck.

Hantering av schaktmassor har granskats av miljöhandläggare inom projektet samt miljöförvaltningen.

PFAS i länshållningsvattnet från grannfastigheten Kristinebergs slott 4, där det tidigare varit en brandövningsplats, har renats med filter och uppföljning av reningsgrad har rapporterats till miljöförvaltningen. Uppföljning har påvisat att flöden och halter är låga. Miljöförvaltningen har därför gett preliminärt besked om att denna rening eventuellt inte längre behövs på grund av att dess kostnader överskrider nyttan.

Energi

Tekniska installationer i byggnaderna har bytts ut, vilket bidrar till energieffektivisering.

Antikvariska aspekter

Byggnaderna har kulturhistoriskt värde och är grönklassade av Stadsmuseet, vilket ställer höga krav på varsamhet. Antikvariska aspekter är omhändertagna av projektets antikvarie.

Barnkonsekvenser

Barnrättsperspektivet är omhändertaget i projektet. Exempel på åtgärder är att utvändiga trappor försetts med sättsteg, att räcken har modifierats samt att risk för fall från läktaren har omhändertagits genom att montera transparenta akrylskivor på huvudläktaren.

Tillgänglighet

Två nya hissar har installerats, en för allmänheten uppe på läktaren samt en i måldomartornet bredvid. En ny RWC finns i markplan i anslutning till hissen till läktaren och ytterligare en på läktaren. Övriga byggnader och lokaler har tillgänglighetsanpassats efter dagens gällande krav.

Jämställdhet

Nya omklädningsrum med ny planlösning har ingått i projektet. Omklädningsrum finns för flex, dam och herr.

Konst

Juri Markkula tilldelades uppdraget av Stockholm konst att skapa en konstnärlig gestaltning på den upprustade idrottsplatsen. Konstverket *Plank* tar sitt konceptuella avstamp i den tradition av bevarande och omvårdnad som renoveringen har genomsyrats av. Verket bryter upp den monotona yta som ett normalt tätt plank utgör och är skapat av brädor som reliefblästrats och målats i två kulörer och den målade effekten får träets relief att uppenbara sig både som taktil och grafisk. Verket är cirka 140 meter långt och 2,25 meter högt.



*Verket Plank av Juri Markkula, placerat vid entrén mot Nordenflychtsvägen.
Foto: Giulia Cairone*



Närbild på Plank av Juri Markkula. Foto: Giulia Cairone

Riskhantering

Projektet har handlats upp med en mängdförteckning över teoretiska mängder för markarbeten, då mängden miljöklassade massor inte kunde anges vid upphandlingen. Utfallet visade på en högre mängd, vilket har påverkat kostnadsutfallet.

Lakvatten från markarbeten har provtagits och reningsanläggning har anskaffats för att rena länshållningsvatten.

Läktarbyggnadens tak har inspekterats och beslut togs att yttertaket behövde läggas om samt att rötskadad panel fick ersättas.

I riskbedömningen gjordes en viktning över risk för åskurladdningar med risk för skador på installationer och eventuella personsador, varför extra potentialutjämningsystem från belysningsmasterna installerades för att leda eventuella urladdningar till jordplan.

Riskbedömningar har även utförts gällande dålig betongkvalitet och brister i bjälklag. Dessa omhändertogs under projekteringen.

Investeringsens mål och syfte

Målet var att Kristinebergs IP fortsättningsvis kan vara en idrottsplats för både elit- och breddfotboll, friidrott och skolidrott.

Investeringen ansluter till stadens inriktnings- och verksamhetsmål: *Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med stark besöksnäring* genom att konstgräsplanen har fått värmepist för utökad säsong, bättre belysning som uppfyller krav för Tv-produktion samt genom tillgänglighetsanpassning av arenan.

Resultat

Måluppfyllelse

Kristinebergs IP har rustats upp och anpassats för allsvensk damfotboll. Tillgängligheten har förbättrats, miljöskadliga ämnen sanerats och idrottsplatsens historiska byggnader har varsamt renoverats. Naturgräsplanen har byggts om till en konstgräsplan med värmepist, vilket förlänger säsongen och skapar fler träningstider.

Tidplan

Enligt reviderat genomförandebeslut skulle anläggningen färdigställas kvartal 3 2024. Godkänd slutbesiktning utfördes 2024-10-18, cirka en månad senare än planerat. Förseningen beror på att markarbeten behövde pausas i avvaktan på ett miljöbeslut.

Ekonomi

Den beslutade budgeten i reviderat genomförandebeslut var 225 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 240,4 mnkr. Resultatet är en merkostnad om 15,4 mnkr varav PFAS-hantering orsakad av grannfastigheten utgör cirka 8 mnkr. Detta har sammanställts och fakturerats exploateringskontoret men har inte slutreglerats i dagsläget. Resterande merkostnader kan hänföras till byte av schaktmassor i planunderbyggnaden, byte av resultattavla samt övrig utökning av projektets omfattning.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
2 541 280	20 223 370	217 635 350

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift (mnkr)
Byggkostnad inklusive utredning och projektering	221 975 505
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	12 359 533
Index	6 064 962
Summa investeringsutgifter	240 400 000

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. Med användande av stadens kalkylberäkningsprocent om 2,8 % blir den tillkommande hyran för idrottsnämnden cirka 15,3 mnkr år 1.

Erfarenhetsåterföring

Projektet har följt de förutsättningar och den grundplan som beslutades initialt, vilket varit en nyckelfaktor för ett bra avslut och lett till att Kristinebergs IP nu är nominerad till årets Stockholmsbyggnad 2025.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-06-05
Lars Cha, Avdelningschef	2025-06-05