

Handläggare
Fastighetskontoret
Frank Vanberg
Telefon: 0850827075

Till
Fastighetsnämnden
2021-11-23

Idrottsförvaltningen
Mustafa Smajic
Telefon: 0850827604

Idrottsnämnden
2021-11-23

Ny omklädnings- och servicebyggnad vid Ängby Södra BP

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Ny omklädnings- och servicebyggnad vid Ängby Södra BP, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift redovisad 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 investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet Ny omklädnings- och servicebyggnad vid Ängby Södra BP.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen tagit fram programhandlingar i syfte att uppföra en omklädnings- och servicebyggnad vid Ängby Södra bollplan. Bollplanen är belägen längs med Blackebergsvägen i stadsdelen Bromma, och består av en 11-spelsplan konstgräs, planbelysning, klubb- och servicebyggnad, angöringsväg och upplagsytor samt ett 10-tal parkeringsplatser.

Den nya byggnaden ska ersätta det befintliga klubbhuset som idag används av den lokala föreningen Bromma FK. Klubbhuset kommer att rivs på grund av den nya exploateringen i enlighet med

områdesprogrammet för Blackebergsvägen. Detaljplanen om områdets första etapp, ”Nya Islandstorget”, vann laga kraft i december 2017 och avser byggnation av 523 bostäder inom första etappen. Idrottsförvaltningen har haft dialog med berörd förening med anledning av den kommande stadsutvecklingen i området och kommer fortsatt ha det.

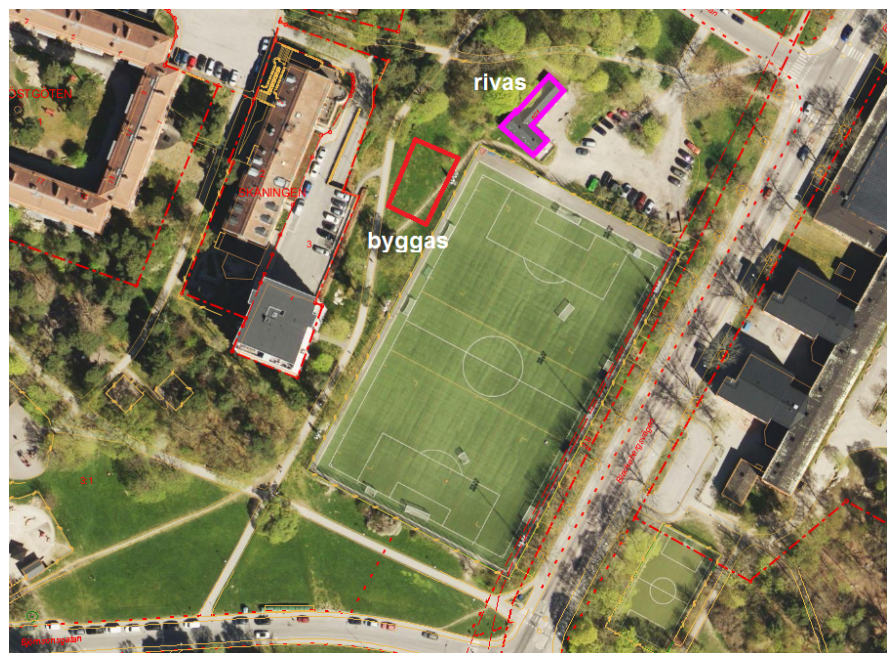
Projektet avser uppförande av en ny omklädnings- och servicebyggnad om 340 kvm med fyra omklädningsrum. På grund av begränsad markyta ska byggnaden byggas i två plan i souterrängförfarande.

I utomhusmiljön planeras för ett torg mellan bollplanen och byggnaden med sittplatser, cykelparkering och gröna ytor, som även fungerar som dagvattenhanteringsåtgärd.

Enligt den preliminära tidplanen planeras byggnationen startas under kvartal 1 2023. Invigning är planerad till kvartal 1 2024.

Projektet finansieras dels som ersättningsinvestering för flytt av befintliga funktioner och dels inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar för de nya funktionerna.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1.



Läge för befintlig och ny klubb- och servicebyggnad vid Ängby Södra BP.

**Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen**

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Ärendet

Bakgrund

I enlighet med områdesprogrammet för Blackebergsvägen, som godkändes 2013 i stadsbyggnadsnämnden, planeras det för 523 nya bostäder, en förskola och upprustning av parker, gator och torg inom området vid Islandstorget och tunnelbaneuppgången, i stadsdelen Bromma.

Omläggning av en ny gata inom planområdet i samband med planerad bostadsbebyggelse innebär att det befintliga klubbhuset vid bollplanen, som förvaltas av fastighetskontoret, måste rivras och ersättas med en ny byggnad i slänten ovanför bollplanen. Tillfälliga bodar ska finnas tillgängliga under byggtiden på södra sidan om bollplanen.

Ett utredningsbeslut som syftade till att godkänna rivning av det befintliga klubbhuset samt att påbörja planering av en ny klubb- och servicebyggnad i annat läge som kompensation för den rivna byggnaden antogs i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden i mars 2016. Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar rivning av befintligt klubbhus.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden respektive idrottsnämnd i februari 2016 (dnr 4.3-523/2015 respektive dnr 08.01.01/1412/2015).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Fastighetskontoret har under projekteringen även varit i dialog med exploateringskontoret som ansvarar för detaljplanen "Nya Islandstorget". Idrottsförvaltningen har även haft dialog med berörd förening med anledning av den kommande stadsutvecklingen i området och kommer fortsatt ha det.

Beskrivning av projektet

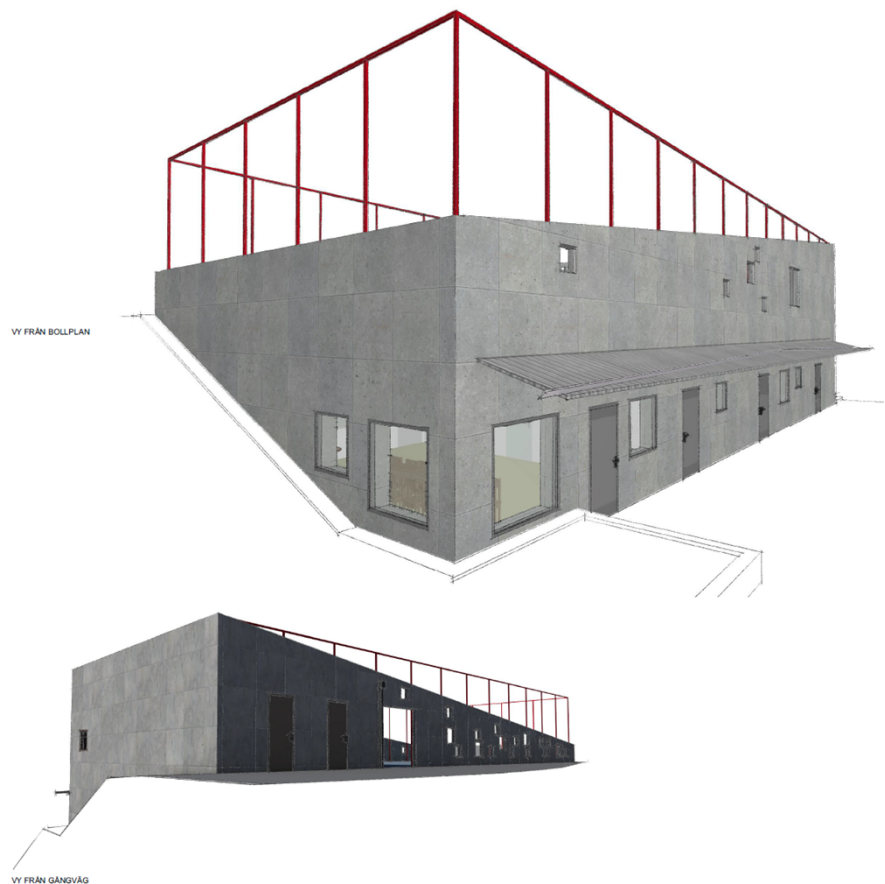
I enlighet med detaljplanen "Nya Islandstorget" planeras en bostadsbebyggelse vid Ängby Södra bollplan. I samband med detta behöver en befintlig service- och klubbhusbyggnad rivras, för att ge plats till en ny gata, och ersättas med en ny byggnad strax intill.

På grund av begränsad markyta ska byggnaden byggas i två plan på en sluttande mark. Höjdskillnaden om två meter mellan tomtens östra och västra kant medför att byggnaden byggs i souterrängförfarande.

Projektet avser uppförande av en ny omklädnings- och servicebyggnad om 340 kvm. Byggnaden omfattar fyra omklädningsrum, ett domar-/flexrum med dusch och toalett, två teknikrum, toaletter samt en föreningslokal med kök, ett kontorsrum och städ- och förrådsutrymmen.

På övre plan ligger tekniska utrymmen och domarrum som upptar cirka 68 kvm av takytan. På resterande delen av taket planeras en terrass avsedd för en multisportyta som ska möjliggöra utövande av olika idrotter. Multisportytan blir åtkomlig från övre torget på baksidan av byggnaden.

I utomhusmiljön planeras ett torg mellan bollplanen och byggnaden med sittplatser, cykelparkering och gröna ytor, som även fungerar som dagvattenhanteringsåtgärd. Här planerar exploateringskontoret även en cykel- och gångväg.



Perspektivbilder

**Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen**

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Den befintliga byggnaden som tas i anspråk, förutsätts ersättas genom utökad ram enligt stadens principer 1:1, medan över-
skjutande investering som inte anses utgöra ersättningsinvestering (idrottsdrifts-, förråds- och omklädningsutrymmen) budgeteras inom ordinarie ram för idrottsinvesteringar.

Hållbarhet och kvalitet

Arbetsmiljö

Projektet strävar efter att prioritera arbetet med arbetsmiljön och uppfylla nollvisionen om olyckor genom en aktiv dialog om arbetsmiljöfrågor och ronderingar.

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöpolicy. Ett projektanpassat miljöprogram ska tas fram. Den nya servicebyggnaden ska vara klimatsmart.

Energi

Projektet ska uppfylla kraven enligt Boverkets byggregler gällande energihushållning samt stadens krav om 55kw/m².

Barnkonsekvenser

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet ska omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna. Anläggningen kommer vara bokningsbar enligt stadens fördelningsprinciper.

Projektet har för syfte att utveckla de offentliga rummen runt om byggnaden och skapa bra miljöer, för framför allt barn och unga.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i projekteringen för att säkerställa att tillgänglighetskraven för de nya omklädningsrummen uppfylls.

Jämställdhet

Den planerade omklädningsbyggnaden kommer att tillgodose både flickor och pojkar och damer och herrar i deras idrottsutövande. Idrottsutövare ska känna sig trygga med säkerheten avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum samt avskilda duschrum med duschbås.

Investeringsens mål och syfte

Projektets mål och syfte är att skapa förutsättningar för en flexibel verksamhet för idrottsutövare, föreningar och publik, genom en modern och ändamålsenlig omklädnings- och klubbhusbyggnad. Den nya byggnaden ska hålla en hög klass vad gäller gestaltning, såväl exteriört som interiört, inom beviljad investeringsbudget och möjliggöra att flera får möjlighet att utöva idrott genom fler omklädningsrum och välplanerade utrymmen.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”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, och att flickor och pojkar ges möjlighet att utöva sporten på lika villkor.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges mål ” Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö”, genom att arbeta med energieffektiva lösningar.

Tidplan

En detaljerad tidplan för genomförandet ska framtas i samråd med exploateringskontoret, som är projektägare för utvecklingsprojekt Blackebergsvägen.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	november	2021
Projektering systemhandling	dec-april	2021-2022
Genomförandebeslut	maj	2022
Upphandling	juni	2022
Uppförande av provisorier	oktober	2022
Rivning befintligt klubbhus	december	2022
Entreprenadstart	februari	2023
Entreprenadslut	februari	2024

Ekonomi

För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret beslutat om en ny ordning där beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. Projektekonomi redovisas därför separat i bilaga 1. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Risk och möjligheter

Möjligheter

- Att tillskapa en hållbar och funktionell tillbyggnad.
- Att bidra till en miljövänlig stadsmiljö genom att klara både BBR-krav och Miljöbyggnads nivå silver för energianvändning.
- Att skapa en välkomnande mötesplats genom gestaltning av ett planerat torg mellan byggnaden och bollplanen samt bibehålla de befintliga gröna kvaliteterna.
- Att höja upplevelsen av Ängby Södra BP med en ny gestaltning och ökad kapacitet.

Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som låg till medel. Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet:

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Tidplanen för klubbhuset påverkas av eventuella förseningar i exploateringskontorets förberedande arbeten på allmän platsmark, ex ledningsdragnings och gatuomläggning.	medel	Projekteringen utförs i tät dialog med projektansvariga hos exploateringskontoret så att projekttidplan kan synkas med huvudtidplanen för Blackebergsvägen.
Byggåtgärder behöver samordnas med exploateringskontorets förberedande arbeten vid klubbhuset.	låg	Exploateringskontoret och fastighetskontoret förbinder sig ömsesidigt att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet, vilket medför samordningsvinster.

Förvaltningarnas analys

Byggnationen är nödvändig för att befintliga idrottsaktiviteter på Ängby Södra bollplan ska fortsatt kunna utföras. Genom nybyggnationen ska bollplanen få en modern, energieffektiv och tillgänglig anläggning som bidrar till att uppnå stadens mål om att tillhandahålla idrottslokaler till stadens medborgare.

Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma till respektive nämnd med förslag till genomförandebeslutet i maj 2022.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders,Kindberg	2021-11-09
MARINA,HÖGLAND	2021-11-10