

**Handläggare**  
Frank Vanberg:  
08-508 27075

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-04-23

**Handläggare**  
Ruben Wennerberg  
08-508 27603

Idrottsnämnden  
2024-04-23

## Ny servicebyggnad på Zinkensdamms IP, Södermalm 2:23

Utredningsbeslut

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Ny servicebyggnad på Zinkensdamms IP som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 6 mnkr.

### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa av fastighetsnämnden framtagning av handlingar för projekt Ny servicebyggnad på Zinkensdamms IP som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, till en sammanlagd beräknad utredningsutgift upp till 6 mnkr.

### Sammanfattning

Zinkensdamms idrottsplats är belägen i hörnet av Ringvägen och Krukmakargatan, strax norr om Tantolunden på Södermalm. Arenan invigdes den 18 maj 1937. Idrottsplatsen har fungerat och fungerar än idag som en elit, bredd- och spontanidrottssanläggning och är en av landets mest frekventerade idrottsplatser med ett nyttjande året runt. Några av de idrotter som är flitiga nyttjare av anläggningen är bandy, fotboll, friidrott, ishockey, konståkning, amerikansk fotboll och skolidrott.

Det föreligger ett behov av fler omklädningsrum och servicefunktioner på idrottsplatsen, vilket även föreningar verksamma på idrottsplatsen har påtalat.



*Kartbild över omklädningsbyggnader på Zinkensdamms IP (kartbild dpMap).*

De nuvarande omklädningsbyggnaderna är i dåligt skick. Det totala behovet av omklädningsrum uppgår till 18 stycken, varav 14 för aktiva, tre domarrum och ett flexomklädningsrum som kan användas som läkarrum. Byggnaden placeras så att det i framtiden är möjligt att bygga en permanent ishall inom anläggningen.

## Ärendet

### Bakgrund

Zinkensdamms idrottsplats är belägen i hörnet av Ringvägen och Krukmakargatan, strax norr om Tantolunden på Södermalm. Arenan invigdes den 18 maj 1937. Idrottsplatsen har fungerat och fungerar än idag som en elit, bredd- och spontanidrottsanläggning och är en av landets mest frekventerade idrottsplatser med ett nyttjande året runt.

Några av de idrotter som är flitiga nyttjare av anläggningen är bandy, fotboll, friidrott, ishockey, konståkning, amerikansk fotboll och skolidrott. Även stora evenemang genomförs på idrottsplatsen som Midnattsloppet, vilket samlar över 30 000 löpare. Därutöver

genomförs ibland musikevenemang på anläggningen. Under ett kalenderår besöks idrottsplatsen av över 700 000 besökare fördelat på över 100 föreningar, allmänhet och en mängd förskolor, grundskolor och gymnasieskolor.

Det genomfördes stora ny- och ombyggnadsarbeten på Zinkensdamms idrottsplats under åren 2004-2005, bland annat för att tillgodose arenakraven för allsvensk bandy, vilket innebar nya långsidesläktare, funktionärsutrymmen och allmänna toaletter.

Under 2020-21 genomfördes flera åtgärder på idrottsplatsen. En provisorisk tälthall uppförde som ersättning för den tidigare ishallen, som behövde rivas med hänsyn till brister i den bärande konstruktionen. Under denna period installerades även nya kylmaskiner till bandyplanen och ishallen, samt att en ny ispist för bandyn anlades. Två smältgropar med överbyggnad byggdes också för att ta hand om snö och isavskrap från bandyplan och ishockeyrinken. Därtill byttes konstgräsmattan på idrottsplatsen och nya rundbanor för friidrott anlades. Konstgräsmattan saknar traditionell sviktpad på grund av underliggande kylrör i spårad gummiasfalt.

För att göra anläggningen mer ändamålsenlig är nästa steg efter nämnda renoveringsåtgärder att förbättra servicefunktioner och omklädningsrum. Långsiktigt hållbara lösningar ska göra byggnaden enkel att sköta och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

### Beskrivning av projektet

Det föreligger ett behov av fler omklädningsrum och servicefunktioner på idrottsplatsen, vilket även föreningar verksamma på idrottsplatsen har påtalat. Befintliga omklädningsrum är därutöver i stort behov av renovering. Detaljplanen medger en generell byggrätt på hela idrottsplatsen, vilket gör att det finns flera möjliga placeringalternativ för en ny byggnad som behöver utredas. Byggnaden planeras utifrån ett framtida behov om utrymme för en permanent ishall och eventuell annan utveckling av platsen. Därför ska det utredas om byggnaderna till exempel kan inkorporeras i en framtida byggnad och utveckling av idrottsplatsen eller ska vara av mer temporär karaktär.

De nuvarande omklädningsbyggnaderna är i dåligt skick och det totala behovet av omklädningsrum uppgår till 18 stycken, varav 14 för aktiva, tre domarrum och ett flexomklädningsrum som kan användas som läkarrum. Med hänsyn till den mängd olika verksamheter som utövas parallellt är behovet av antal omklädningsrum stort.

Vidare har verksamheten följande behov:

- Allmänna toaletter med fem toalettenheter varav en RWC samt urinoar
- Föreningsförråd
- Serveringslokal (som kan nyttjas av bokande förening)
- Gymlokal/motionsrum (skivstänger och hantlar)
- Tvättstuga för elit samt en mindre för breddverksamhet
- Städ och teknikutrymmen
- Sliprum

### Mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en anläggning som uppfyller beskrivet behov och gällande myndighetskrav samt är långsiktigt hållbar och enkel att sköta. Byggnaden ska också vara kostnads-effektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv.

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillskapa en ny servicebyggnad, något som ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv.

Projektet bidrar genom uppförande av en klimatsmart och energieffektiv byggnad till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*.

Projektets genomförande bidrar även till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor samt att tillgängliggöra idrotten för alla, oavsett funktionsförmåga, i enlighet med kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*.

Projektets genomförande bidrar därtill till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att tillskapa en ny servicebyggnad så att möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv ökar.

Genomförande av projektet bidrar även till att uppfylla de i översiktsplanen identifierade stadsbyggnadsmålen *god offentlig miljö* och *en klimatsmart och tålig stad*.

## Hållbarhet och kvalitet

### Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram och en projektanpassad miljöplan ska tas fram. Solcellsanläggning och gröna tak ska utredas.

### Barnrättsperspektiv

Stockholm är en levande, inkluderande, öppen och modern idrotts- och evenemangstad där hänsyn ska tas till barns lika värde. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig på anläggningen och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas i projektet genom att tillskapa en tillgänglig byggnad.

### Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa *Stockholms stads riktlinjer för tillgänglighet*. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare.

### Jämställdhet och jämlikhet

Inom projektet kommer flexomklädningsrum att projekteras. Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet.

### Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	Q1 2024
Inriktningsbeslut	Q2 2025
Genomförandebeslut	Q4 2025
Produktionsstart	Q2 2026
Projektavslut	Q2 2027

## Ekonomi

Den totala investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms ligga över 50 mnkr och utgifterna för utredningsarbetet beräknas uppgå till 6 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning och dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till framtagande av detaljplan, programhandlingar, trafikutredningar, kultur- och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering med mera. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Komplexa förutsättningar som till exempel tät stadsmiljö, kuperad terräng med berg i dagen samt planering inför en eventuell permanent ishall inom anläggningen gör utredningen mer omfattande än för en vanlig servicebyggnad.

Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsanläggningar.

Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra. I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter för fastighets- respektive idrottsnämnden.

## Risker och möjligheter

### Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som medel. En kritisk faktor för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut utgörs av att en ny servicebyggnad kan uppföras utan förändring av gällande detaljplan.

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Markförutsättningar	Hög	Har varit problem med andra byggnader t.ex. ishallen.
Ont om utrymme <ul style="list-style-type: none"><li>- tidskrävande projektering</li><li>- utmanade logistik vid produktion</li></ul>	Medel	Det knappa utrymmet medför komplex projektering samt logistiska problem vid produktion.

### Möjligheter

- Att tillskapa en ändamålsenlig servicebyggnad som bidrar till att optimera användandet av idrottsplatsen.
- Utvecklade möjligheter för utövande av föreningsidrott genom i första hand förstärkt omklädningskapacitet.
- Förbättrade förutsättningar för evenemang med utökade servicefunktioner.
- Detaljplanen har inga markbegränsningar för byggande.

### Förvaltningarnas analys

Uppförande av en ny servicebyggnad är ett positivt tillskott för idrottsanläggningen och i enlighet med idrottsförvaltningens behov samt bidrar till en mer välfungerande anläggning i sin helhet.

Servicebyggnaden ger en kraftig ökning av omklädningskapaciteten och med ytterligare servicefunktioner tillskapas bättre evenemangs-förutsättningar.

Genom byggnationen tillkommer en modern och tillgänglig byggnad som bidrar till att uppnå stadens mål om att tillhandahålla idrottsanläggningar till stadens medborgare.

### Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser återkomma till respektive nämnd med förslag till inriktningsbeslut under Q2 2025.

**Slut**

**Bilagor**

1. Projektdirektiv Ny servicebyggnad på Zinkensdamms IP



## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2024-04-12
Britta Marina,Högländ	2024-04-12