

Handläggare
Thomas Andersson
Telefon: 070-541 84 12

Till
Fastighetsnämnden
2024-09-24

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

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisningen avseende projekt renovering och utveckling av Gula villan på Stora Mossens IP.

Sammanfattning

Gula Villan uppfördes 1933 som en byggnad för idrottsverksamhet på Stora Mossens idrottsplats i Bromma. Byggnaden, som under åren har nyttjats som kontor, omklädningsrum, gymnastiksal och förrådsutrymme, har ett högt kulturhistoriskt värde enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Projektet omfattade en totalrenovering, inkluderat installationer, och förändringar i planlösningen för att anpassa till den verksamhet som bedrivs i byggnaden i dag. Lokalernas nya utformning skapar en flexibilitet för att kunna nyttjas bättre av föreningar och idrottsutövare och anpassas efter den verksamhet som bedrivs på platsen.

Tidplanen har efterlevts och överlämning till brukare skedde den 16 april 2024.

Projektets beslutade investeringsmedel var 30 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 31 mnkr. Orsakerna till kostnadsökningen beror på att bjälklaget på plan 1 var i sämre skick än bedömt under planeringskedet samt tillkommande kostnader för markarbeten.

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. Byggnaden består av två våningsplan med källare under halva byggnaden och krypgrund under resterande del.

Tidigare har en större del av byggnaden varit tomställd till följd av dess dåliga skick. Statusbesiktningen som genomfördes initialt i projektet påvisade flertalet konstruktiva brister, uttjänta installationer och undermålig tillgänglighet. Resultatet av statusbesiktningen påvisade ett behov av en totalrenovering.

Gula Villan har ett högt kulturhistoriskt värde och området är grönklassat enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull utifrån en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Gula Villan efter renoveringen.

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 och för året en nybyggd motions- och hinderbana. På platsen finns också en byggnad som inrymmer två stycken fullstora idrottshallar. Flera föreningar håller till på Stora Mossens IP och platsen används dagligen av skolor. Stora Mossens IP besöks i dag av cirka 1 000 brukare per dag, beroende på säsong. Idrottsförvaltningen har sju heltidsanställda på idrottsplatsen.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut	Fastighetsnämnden	2021-10-25	FSK 2021/538-2
Inriktningsbeslut	Fastighetsnämnden	2022-10-25	FSK 2021/538-5
Genomförandebeslut	Fastighetsnämnden	2022-12-06	FSK 2021/ 538-9

Beskrivning av projektet

Projektet omfattade en totalrenovering inklusive installationer och förändringar i planlösningen för att anpassa till den verksamhet som bedrivs i byggnaden i dag. Lokalernas nya utformning skapar en flexibilitet för att kunna nyttjas bättre av olika föreningar och idrottsutövare samt anpassas efter den verksamhet som bedrivs på idrottsplatsen.

Källarplanens förrådsutrymmen har anpassats efter föreningarnas behov och i teknikutrymmen har nya installationer installerats, exempelvis ventilationsaggregat, styrschåp, el-central och ny värmepanna.

Byggnaden har god tillgänglighet med en nyinstallerad hiss, flertalet dörrar har dörrautomatik och byggnaden har fått en ramp för att öka tillgängligheten.

Utvändigt så har fasad, tak, trappor och fönster ytskiktsrenoverats. Flera energiåtgärder har utförts, exempelvis ny isolering i ytterväggar, vind och de gamla nyrenoverade fönstren har fått nytt isolerglas samt ny bergvärme har borrats.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet har arbetat utifrån godkända material i Byggvaru-bedömningen. Byggnaden har sanerats på asbest i samband med rivningsarbetet. Asbesten har hanterats enligt gällande myndighetskrav och lämnats till deponi.

Energi

Byggnaden har uppgraderats med bergvärme och värmepanna då detta saknades tidigare. Befintliga fönster har kompletterats med isolerglas.

Antikvariska aspekter

Byggnadens smidesräcken, fasad och fönster har renoverats med hänsyn till de antikvariska aspekterna.

Tillgänglighet

Byggnaden har tillgänglighetsanpassats genom ramp, tillgängliga entréer, hiss och omklädningsrum.

Riskhantering

En risk som identifierades tidigt var golvbjälklaget av betong och bärande stålbalkar på plan 1. Under produktion visade det sig att golvet var i sämre skick än tidigare utredning visat. Detta hanterades genom att nya konstruktionshandlingar togs fram och ett nytt golvbjälklag fick återbyggas enligt konstruktörens anvisningar.

Investeringens mål och syfte

Syftet med renoveringen var att skapa ett bättre nyttjande av Gula Villan genom att skapa en funktionell mötesplats anpassad för idrottens behov. Renoveringen har skapat effektiva, funktionella och tillgänglighetsanpassade lokaler, enligt dagens ställda krav och behov. 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.

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

- *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.
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att bygga klimatsmart med energieffektivare installationer för en minskad energianvändning.
- *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.

Resultat

Byggnaden har renoverats med nya tekniska installationer så att fastighetsförvaltning kan bedrivas effektivt och den yttre fasaden har renoverats varsamt för att bevara den tidstypiska karaktären. Fullmäktiges verksamhetsmål har efterlevts och uppfyllts i enlighet med beslut.

Måluppfyllelse

- Byggnaden och dess installationer har renoverats så att fastighetsförvaltningen kan bedrivas på ett kostnadseffektivt sätt.
- Byggnadens lokaler, dess ytskikt och funktion har renoverats enligt upprättade krav.
- Byggnadens yttre ytskikt och fönster har renoverats varsamt i sin befintliga tidstypiska karaktär.

Tidplan

Tidplanen har efterlevts och överlämning till brukare skedde enligt plan i april 2024. Entreprenören och projektorganisationen har haft en god, öppen dialog och har gemensamt löst de utmaningar som uppstått i projektet och på så vis klarat sluttiden.

Ekonomi

Projektets beslutade investeringsmedel var 30 mnkr. Slutkostnaden ökade med cirka 1 mnkr. Orsak till kostnadsökningen beror delvis på att golvbjälklaget på plan 1 var i sämre skick än bedömningen i planeringsskedet, något som medförde ett mer omfattande förstärkningsarbete. Ytterligare en orsak till kostnadsökningen är genomförd renovering av takavvattning och tappvattenledning med tillhörande markarbeten. En nödvändig åtgärd som framkom under projektets gång och som inte fanns med initialt.

Den totala utgiften för projektet uppgår till 31 mnkr.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
2,1	4,7	24,2

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggkostnad inklusive utredning och projektering	27,4
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	3,6
Summa investeringsutgifter	31

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Idrottsförvaltningen får efter färdigställandet en ökad hyreskostnad under de första tre åren enligt nedan:

- År 2024 1,4 mnkr
- År 2025 2,1 mnkr
- År 2026 2 mnkr

Erfarenhetsåterföring

Vid en totalrenovering bör även en utredning göras vad gäller närliggande vatten- och avloppsledningar så att eventuella renoveringsbehov planeras in tidigt i projektet.

Slut

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn

Anders Göran,Kindberg

Datum

2024-09-09