

Handläggare
Jakob Iakovos Grigoriadis
Telefon: 08-50826708

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Ombyggnad av omklädningsbyggnad tillhörande ishall på Grimsta IP

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt *Ombyggnad av omklädningsbyggnad tillhörande ishall på Grimsta IP*.

Sammanfattning

På Grimsta IP har den tidigare omklädningsbyggnaden samt ett fristående garage- och verkstadsbyggnad rivits och ersatts med en ny större omklädningsbyggnad med garage och ismaskinshall. Detta då befintliga omklädningsrum var i dåligt skick och angripna av fukt och mögel. Utöver detta hade föreningarna påtalat ett behov av flera omklädningsrum, för att bättre kunna tillgodose både herr- och damhockeyn så väl som ungdomsverksamhetens behov.

Den nya omklädningsbyggnaden inrymmer sju stycken omklädningsrum med duschar, föreningsförråd, städutrymmen, en tillgänglighetsanpassad toalett, ett teknikrum på övervåningen samt verkstad och ismaskinsrum till anläggningspersonalen. I ishallens arenarum har spelarbåsen byggts om och tillgänglighetsanpassats. Projektet har i nära samarbete med idrottsförvaltningen och föreningarna tillskapat nya ytor för gymverksamhet.

Produktionen startade i februari 2022, men stoppades i mars 2022 efter att kontrakterad entreprenör begärts i konkurs. I december 2022 togs ett reviderat genomförandebeslut då projektets ekonomi hade påverkats av en rad ändrade förutsättningar och projektkostnad inte längre kunde inrymmas inom beslutad budget. Datum för projektavslut blev framflyttat med ett år, jämfört med vad som angavs i ursprungligt genomförandebeslut. Tidsförskjutningen berodde på att upphandlingen behövde göras om.

Verksamheten tog de nya lokalerna i bruk i november 2023.

Beslutad projektbudget uppgick till 38 mnkr. Totalt nedlagda utgifter uppgår till 37,9 mnkr.

Projektet har uppfyllt ställda mål genom att tillskapa ändamåls-enliga verksamhetsytor för idrottsförvaltningen, och omklädningsrum som optimerar ytorna för föreningarnas verksamheter.

Ärendet

Bakgrund

Grimsta IP är belägen inom stadsdelsnämnd Hässelby-Vällingby, på fastigheten Grimsta 1:2, med adress Gulddragargränd 100 i Vällingby.



Bilden visar Grimsta IP, ishallen längst ner i bild.

På idrottsplatsen fanns bland annat en ishall med en tillbyggnad av hopbyggda baracker, vilka innehöll fyra omklädningsrum. 1994 togs en detaljplan fram för ishallen, som uppfördes samma år för att täcka den dåvarande ispisten från 1960-talet.

De befintliga omklädningsrummen var i dåligt skick och angripna av fukt och mögel. Utöver detta har föreningarna påtalat ett behov av flera omklädningsrum. Detta för att bättre kunna tillgodose både herr- och damhockeyn så väl som ungdomsverksamhetens behov.

Vidare rådde det brist på ytor för verksamheten inom idrottsplatsen. Även logistiken inom anläggningen behövde förbättras.

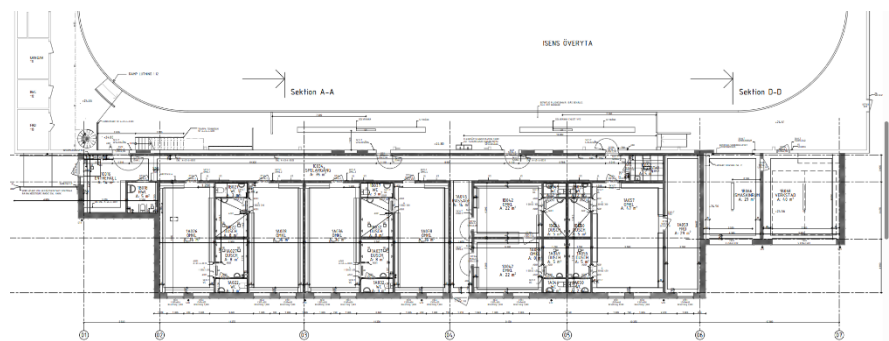
Ombyggnaden var nödvändig för att långsiktigt kunna uppfylla verksamhetens behov.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut	Delegation	Dec 2020	FSK 2020/795
Bygglov	SBN	2021-06-16	
Inriktningsbeslut	FN	2021-09-28	FSK 2020/795
Genomförandebeslut	FN & IDN	2021-11-23	FSK 2020/795
Reviderat genomförandebeslut	FN & IDN	2022-12-06	FSK 2020/795

Beskrivning av projektet

Den tidigare omklädningsbyggnaden samt ett fristående garage- och verkstadsbyggnaden, om totalt cirka 310 kvm har rivits och ersatts med en ny större omklädningsbyggnad, om cirka 650 kvm inkluderat garage och ismaskinshall. I den nya byggnaden inryms idag sju stycken omklädningsrum med duschar, föreningsförråd, städutrymmen, en tillgänglighetsanpassad toalett, ett teknikrum på övervåningen samt verkstad och ismaskinsrum till anläggningspersonalen.



Planritning över de nya omklädningsrummen..

Den fristående garage- och verkstadsbyggnaden har placerats bredvid ismaskinsgaraget. Detta har skapat en förbättrad arbetsmiljö samt funktionalitet för verksamheten på plats.

Omklädningsrummen försörjs av ett teknikrum som placerats på övervåningen i den nya byggnaden. Projektet har även utfört arbeten inne i ishallens arenarum. Spelarbasen har byggts om och tillgänglighetsanpassats till övriga ytor så som ingång till de nya omklädningsrummen samt ishall.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Ishallens kylsystem har moderniserats. Nytt avfuktningssystem har installerats i arenarummet som förser utrymmet med torr luft via ny kanaldistribution ovan ispisten. Befintlig distribution av luftburen värme i arenarummet har modifierats för optimerad distribution av

värme gentemot läktaren. Detta medför att kvaliteten på isen blir betydligt bättre samt jämnare över hela ispisten.

Projektet har i nära samarbete med idrottsförvaltningen och föreningarna tillskapat nya ytor för gymverksamhet. Dessa ytor har skapats i förlängningen av den befintliga läktaren. Projektet har även byggt en ny entresol och iordningställt ytan under den nya entresolen. Idag finns ett gym på mark- och entresolplan som föreningarnas medlemmar kan nyttja för att styrketräna innan, under och efter träningstider.



Trygghetsskapande åtgärder: Fasadbelysning har monterats på ishallen.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



*Bilden tagen inne i entrén till omklädningsrummen.
Ingång till ishallen till vänster i bild.*



Duscharna i omklädningsrummen.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Ett av de sju omklädningsrummen.



Bild tagen från omklädningsrumsbyggnaden. Ingång till spelarbåsen från omklädningsrummen utan nivåskillnader.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Bilden tagen från läktaren.



Projektet har skapat nya ytor för gymverksamhet, i två plan, i förlängningen av läktaren.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Avlämningsplatsen på stora parkeringsplatsen, där bilen i bilden står, har i och med den nya belysningen blivit en tryggare plats att gå till och från ishallen.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet har följt stadens miljöpolicy samt det projektanpassade miljöprogrammet. Material som byggts in i byggnaden har registrerats i Byggvarubedömningen.

Energi

Ytterväggar har byggts utifrån ställda energikrav. En förbättrad energianvändning med nyare aggregat har tillskapats.

Barnkonsekvenser

Barnperspektivet har omhändertagits i anläggningen så att barn kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. Anläggningen kommer vara bokningsbar enligt stadens fördelningsprinciper. Projektet har även skapat en ny tillgänglig huvudentré samt satt upp inomhusskyltar, enligt stadens skyltprogram, för lättare orientering inom byggnaden.

Tillgänglighet

Projektet har följt Stockholms stads handbok för tillgänglighet. En tillgänglighetssakkunnig har varit delaktig i projekteringen och produktionen för att säkerställa att tillgänglighetskraven för de nya omklädningsrummen uppfylls. Projektet har skapat tillgängliga ytor både inom den nya omklädningsrumbyggnaden samt mellan ishallens arena och omklädningsbyggnaden.

Jämställdhet

Omklädningsbyggnaden tillgodoser både flickor och pojkar, damer och herrar i deras idrottsutövande.

Investeringens mål och syfte

Projektet har tillskapat ändamålsenliga verksamhetsytor för idrottsförvaltningen och omklädningsrum som optimerar ytorna för föreningarnas verksamheter. Åtgärden bidrar till att anläggningen uppfyller dagens miljö- och myndighetskrav.

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring* genom att ge möjlighet för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar, och att flickor och pojkar ges möjlighet att utöva sport på lika villkor.
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att värmen återvinns från kylanläggningen till uppvärmning av byggnaden.
- *Stockholm är en stad med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter* genom att de nya omklädningsrummen uppfyller gällande tillgänglighetskrav och att spelarbåsen har anpassats till övrig golvnivå.

Resultat

Måluppfyllelse

Projektet har genomförts i enlighet med den omfattning som redovisades i genomförandebeslut. Mål och syfte med projektet har därmed uppnåtts. Föreningarna ges nu möjlighet att arrangera större arrangemang på Grimsta IP. Arrangemang som anordnats under året har exempelvis varit SM-slutspel för damjuniorer och kvalspelet för TV-pucken.

Tidplan

Produktionen startade i februari 2022, men stoppades i mars 2022 efter att kontrakterad entreprenör begärts i konkurs. I december samma år togs ett reviderat genomförandebeslut då projektets ekonomi hade påverkats av en rad ändrade förutsättningar och projektkostnaden inte längre kunde inrymmas inom beslutad budget. Detta till följd av att den nya upphandlingen (som krävdes på grund av konkursen) genomfördes med ett förändrat omvärldsläge med handelshinder, ökade energipriser, materialpriser och räntekostnader som följd. För att föreningarna skulle kunna fortsätta sin verksamhet trots förskjuten tidplan tillkom även kostnader för att etablera tillfälliga omklädningsrum samt tekniska

anpassningar inne i ishallen, för att bibehålla arenaklimatet tills byggprojektet var genomfört.

Till följd av att upphandlingen behövde göras om blev datum för projektavslut framflyttat med ett år, jämfört med vad som angavs i ursprungligt genomförandebeslut, och verksamheten tog de nya lokalerna i bruk i november 2023.

Ekonomi

Beslutad projektbudget uppgick i det reviderade genomförandebeslutet till 38 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 37,9 mnkr.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
2	1,9	34

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggkostnad inklusive utredning och projektering	33,5
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	4,4
Index	0
Summa investeringsutgifter	37,9

I det ursprungliga genomförandebeslutet låg beslutad budget på 32 mnkr.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers 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. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens internränta om 2,2 procent i förslag till budget för 2023. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden beräknas till cirka 3,1 mnkr år 1. Av den tillkommande hyran utgörs 2,9 mnkr av kapitalkostnader, ränta och avskrivningar. 0,2 mnkr utgörs av drift- och underhållskostnader. Utöver tillkommande hyreskostnad beräknas påverkan på idrottsnämndens driftbudget bli marginell.

Erfarenhetsåterföring

Gott samarbete med idrottsförvaltningen gjorde att det gick snabbt att skapa tillfälliga lösningar i samband med att entreprenören gick i konkurs för att verksamheten skulle kunna fortgå tills byggprojektet var genomfört.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

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