Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Handläggare
Pye Seaton
Telefon: 08-50826930

Till
Fastighetsnämnden
2026-11-24

Anläggande av konstgräs och enklare toalettbyggnad på Söderstadiontomten, Arenan 9

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt *Anläggande av konstgräs och enklare toalettbyggnad på Söderstadiontomten*.

Sammanfattning

På tomten där Söderstadion tidigare låg har en konstgräsplan anlagts och en WC-modul installerats. Även en skottramp, cykelparkering och RHP-parkering har tillkommit och stängsel har uppförts. Anläggningen är tillfällig och regleras genom ett arrendeavtal som löper på tre år, med möjlighet till förlängning.

Projektet har följt stadens miljöprogram och haft en projektanpassad miljöplan samt arbetat med Byggvarubedömningen för att minska användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen. Begagnat konstgräs, sviktpad och infillsmaterial från *3Arena* har köpts in och återinstallerats. Ytterligare material, såsom stängsel, belysningsmaster och WC-modul, kan monteras ner och återinstalleras på annan plats när ytan tas i bruk för exploatering.

Budgeten uppgick enligt genomförandebeslut till 16 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 23,1 mnkr. Kostnadsökningen beror huvudsakligen på att markarbetena blev mer omfattande än förväntat. Projektet var prioriterat då det råder brist på fotbollsplaner i området. När delar av Enskede IP och Zinkensdamms IP stängdes till följd av andra arbeten uppstod även ett behov av evakuering. Beslut fattades därför att genomföra projektet trots den kostnadsökning som markarbetena medförde. Arbetet startade i juni 2025 och avslutades våren 2026, med en invigning av anläggningen i slutet av april. I genomförandebeslutet angavs tillträde under fjärde kvartalet 2025. De utökade markarbetena medförde en förskjutning av tidplanen med fyra månader.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Ärendet

Bakgrund

På Söderstadiontomten, del av fastigheten Arenan 9, låg tidigare fotbollsarenan Söderstadion. Arenan revs 2015 och sedan dess har markområdet till stor del varit outnyttjat.

Stadens förvaltningar och bolag har genom ägar- och budgetdirektiv fått i uppdrag att identifiera både tillfälliga och permanenta ytor för idrottsverksamhet. En av de ytor som bedömts som möjlig för tillfälligt bruk var Söderstadiontomten, som på längre sikt är tänkt att utvecklas för bostäder och kontorslokaler. Markområdet har tidigare använts av Stockholm Globe Arena AB (SGA) som etableringsyta under ombyggnaden av Globen och som fanzone vid ishockey-VM i maj 2025.

Under 2024 genomfördes projektering för att undersöka möjligheten att anlägga en 11-spels konstgräsplan avsedd för breddfotboll, utrustad med planbelysning, bollstängsel, en enklare toalettmodul samt en skottramp.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Inriktningsbeslut	FN/IdN	2025-04-22	FSK 2024/373 IDF 5.1.1/2024/3017
Genomförandebeslut	FN/IdN	2025-05-27	FSK 2024/373 IDF 5.1.1/2024/3017

Beskrivning av projektet

I projektet anlades en tillfällig konstgräsplan med begagnat gräs från 3Arena. Bollplanen är en 11-spelsplan med spelmått på 105 x 65 meter och totalmått med konstgräs på 111 x 71 meter med en asfaltsram med tillhörande bollstängsel och planbelysning. Ett extra högt stängsel uppfördes utmed Nynäsvägen.

Inne på anläggningen anlades en skottramp för ishockey, hängräcke, grind, cykelparkering, angöringsväg och parkering för driftfordon samt parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP). Det monterades också en WC-modul. Mot slutet av produktionen kompletterades projektet med asfaltering av intilliggande ytor samt två trappor.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Konstgräsplan, stängsel och vy söderut. Foto: John Jakobsson

Marken arrenderas av SGA och fastighetskontoret har tecknat ett treårigt arrendeavtal, med möjlighet till förlängning. Fastighetskontoret hyr ut anläggningen till idrottsförvaltningen enligt gängse rutiner.

Som underlag till genomförandebeslutet hade en programhandling arbetats fram med fler spontanidrottsytor samt omklädningsbyggnad. Mot bakgrund av diskussioner rörande arrendetiden bedömdes anläggningens omfattning behöva minskas, då investeringskostnaden blev alltför hög. Därför genomfördes en omprojektering under våren 2025. Därefter påbörjades produktionen med markarbeten i juni 2025. Marken hade tidigare planats ut av SGA inför hockey-VM och bedömdes därför endast behöva mindre förberedelser. Då tidplanen var pressad genomfördes inga ytterligare markundersökningar. När markarbetena påbörjades påträffades rester från gamla Söderstadion, bland annat betongfundament och läktardelar. Även det tidigare planvärmesystemet låg kvar i marken. Markarbetena blev därför betydligt mer omfattande än förväntat. För att kunna möta önskemålet om ett snabbt färdigställande beslutades om utökade markarbeten, som även medförde hantering och borttransport av massor som kördes till deponi. Då befintliga massor inte kunde återanvändas behövde nya massor tillföras. De utökade arbetena medförde en förskjutning av tidplanen samt ytterligare kostnader för projektet.

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 visar gamla betongrester i marken. Foto: John Jakobsson

När markarbetena var färdigställda påbörjades monteringen av stängsel runt bollplanen, ett högre stängsel mot Nynäsvägen samt belysningsmaster. Ytorna kring bollplanen har delvis asfalterats. Övriga ytor är grusade. WC-modulen har installerats och anslutits.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet har följt stadens miljöprogram samt haft en projektanpassad miljöplan. Projektet har också arbetat med Byggvarubedömningen för att minska användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen. Inom projektet har återbruk skett genom återinstallation av en begagnad konstgräsmatta, sviktpad och infill från 3Arena. När arrendeavtalet löper ut kan WC-modulen lyftas bort och återinstalleras på en annan idrottsanläggning i stadens bestånd. Belysningsmaster, stängsel och cykelställ kan också monteras ned och återinstalleras på annan plats.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Skottramp för ishockey. Foto: John Jakobsson

Energi

Belysningsstyrningen följer idrottsförvaltningens riktlinjer och belysningen släcks automatiskt kring kl 22:00. I WC-modulen finns blandare med trycksensor, vilket bidrar till minskad vatten-förbrukning. På utsidan av modulen finns en vattenkran med samma funktion.

Barnkonsekvenser

Barnrättsperspektivet har beaktats genom att anläggningen utformats så att barn kan orientera sig och röra sig säkert. Besökare ska känna sig välkomna.

Tillgänglighet

Anläggningens ytor följer Stockholms stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktions-nedsättning. Ändamålsenlig belysning i området bidrar till att besökare känner sig trygga.

Jämställdhet

Vid planering och utformning av fotbollsanläggningen har ett jämställdhetsperspektiv beaktats för att säkerställa att flickor och pojkar ges likvärdiga förutsättningar att delta i fotbollsverk-samheten.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



WC-modul. Foto: John Jakobsson

Riskhantering
Den tidigare identifierade risken avseende markförhållandena realiserades och markarbetena visade sig vara betydligt mer omfattande än beräknat.

Investeringens mål och syfte
Projektets mål var att anlägga en tidsbegränsad idrottsanläggning för stockholmarna att dra nytta av under tiden som planering och projektering för framtida exploatering av platsen pågår.

Investeringen bidrar till att uppföljande följande av stadens inriktningsmål och verksamhetsmål:

- *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom att skapa fler möjligheter för barn och ungdomar att utöva idrott och delta i en aktiv fritid.

- *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att utöka stadens anläggningsutbud och därmed möjliggöra fler utövartimmar för både föreningslivet och allmänheten.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Konstgräsplan och dubbla stängsel mot Nynäsvägen. Foto: John Jakobsson

Resultat

Måluppfyllelse

Det som började som en idé om att ta tillvara en tidigare outnyttjad yta i staden för idrottsverksamhet, om än under en begränsad period, har nu blivit verklighet. På platsen finns en konstgräsplan för 11-spel med tillhörande skottramp, WC-modul och cykelställ. Konstgräsmattan, sviktpaden och infillmaterialet har återbrukats från 3Arena.

Tidplan

Tidplanen var en utmaning i projektet, som var prioriterat eftersom det råder brist på fotbollsplaner i området. När delar av Enskede IP och Zinkensdamms IP stängdes till följd av andra arbeten ökade behovet ytterligare, samtidigt som ett behov av evakuering uppstod. Då arrendeavtalet gäller i tre år var det även angeläget att färdigställa anläggningen så snart som möjligt för att kunna nyttja bollplanen under så stor del av arrendetiden som möjligt.

Projektet startade i juni 2025 och färdigställdes under våren 2026. Anläggningen överlämnades och invigdes den 27 april i år.
I genomförandebeslutet angavs tillträde under fjärde kvartalet 2025. De utökade markarbetena medförde en förskjutning av tidplanen med fyra månader.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Ekonomi

Projektbudgeten uppgick enligt genomförandebeslut till 16 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 23,1 mnkr. Kostnadsökningen är till största del kopplat till de tillkommande markarbetena.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	**Planera** (mnkr)	**Genomföra** (mnkr)
	1,9	21,2

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	**Utgift / Inkomst** (mnkr)
Byggkostnad inklusive utredning och projektering	21,7
Byggherrekostnader	1,4
Summa investeringsutgifter	**23,1**

Projektet beräknas öka kapitalkostnaderna för fastighetsnämnden med sammanlagt cirka 5,3 mnkr/år från och med 2026. I beräkningen har kontoret utgått från en avskrivningstid på tre år för vissa komponenter, vilket motsvarar arrendeavtalets löptid. Beräkningen tar också hänsyn till att vissa komponenter, exempelvis stängsel, belysningsmaster och WC-modul, kan flyttas från platsen när den ska exploateras.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Projektet medför en tillkommande hyreskostnad för idrotts-nämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för kapital, drift och underhåll.

Erfarenhetsåterföring

Erfarenheterna från projektet visar på vikten av att genomföra tillräckliga markundersökningar i ett tidigt skede för att minska risken för oförutsedda kostnader. Även vid tidspress behöver ordinarie beslutsprocesser följas och eventuella kostnadsökningar kommuniceras och förankras i god tid.

Projektet har genomförts i samarbete mellan stadens förvaltningar och bolag och erfarenheterna från projektet visar att det med god planering och samordning är möjligt för olika verksamheter att samsas om samma yta och bedriva sina aktiviteter samtidigt som

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

projektet pågår. För att möta behovet av att skyndsamt färdigställa anläggningen samordnades arbetet så att verksamheten kunde nyttja bollplanen under kvällstid, medan entreprenören utförde sina arbeten under dagtid.

Genom samarbete med ett av stadens bolag har projektet också kunnat köpa in begagnat material, vilket kortat tiden för inköp. När arrendeavtalet löper ut kan i stort sett allt som har monterats eller anlagts flyttas och återbrukas på en annan plats inom stadens bestånd.

Anläggningen är ett gott exempel på hur en tidigare outnyttjad yta tillfälligt kan användas för idrottsverksamhet och därmed komma barn och ungdomar till nytta.

Slut

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-11-11
Lars Cha, Avdelningschef	2026-11-11