

Projektdirektiv

Ny servicebyggnad på Zinkensdamms IP, Södermalm 2:23

Författare: Martin Svensson
Frank Vanberg



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Kartbild över omklädningsbyggnader på Zinkensdamms IP (kartbild dpMap).

Projektbakgrund

Idrottsplatsen 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 utövas ofta på Zinkensdamms IP är bandy, fotboll, friidrott, ishockey, konståkning, amerikansk fotboll och skolidrott.

Föreningar verksamma på idrottsplatsen har efterfrågat fler omklädningsrum. Förslag om att bygga i slänten bakom befintlig omklädningsbyggnad upp mot Krukmakargatan är en idé som framkommit i diskussioner med föreningar. Ett annat förslag är att bygga omklädningsrum i ett våningsplan ovanpå befintlig omklädningsbyggnad. De nuvarande omklädningsbyggnaderna är i dåligt skick.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär en ny servicebyggnad på Zinkensdamms IP. Byggnaden ska innehålla samtliga erforderliga funktioner och ytor.

Detaljplanen medger en generell byggrätt på hela idrottsplatsen, vilket gör att det finns flera möjliga placeringsalternativ för en ny byggnad som behöver utredas.

Identifierat behov

Det totala behovet av omklädningsrum är 18 stycken, varav 14 för aktiva samt tre domarrum och ett flexomklädningsrum som kan användas som läkarrum.

Vidare har verksamheten följande behov:

- Allmänna toaletter med fem toaletterheter, varav en RWC samt urinoar
- Föreningsförråd
- Serveringslokal (som kan nyttjas av bokande förening)
- Gymlokal/motionsrum (skivstänger och hantlar)

- Tvättstuga för elit (en större kan integreras med omklädningsrum) samt en mindre för breddverksamhet
- Städ- och teknikutrymmen
- Sliprum

Byggnaden planeras utifrån ett framtida behov om utrymme för permanent ishall och eventuell annan utveckling av platsen. Därför ska byggnaderna utredas om de ska vara av mer temporär karaktär..

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat på Södermalm i Stockholm.
Postadress: Ringvägen 16, 117 26 Stockholm
Fastighet: Södermalm 2:23

Preliminär tidplan

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

Styrande förutsättningar

Delar ur följande styrande dokument kan vara tillämpliga. Urval görs i ett senare skede.

- Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR
- BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4
- Stadens Miljöprogram 2020-2023
- Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Stockholms byggnadsordning samt arkitekturpolicy

Projektet ska ha ett fokus på att begränsa driftkostnaderna för staden genom att bland annat:

- Anlägga solcellsanläggning
- Där så är möjligt tillskapas gröna tak

Investeringens mål och syfte

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategorierna: bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

Målet med projektet är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

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, vilket skapar förutsättningar för ett aktivt liv för fler människor.

Genom uppförandet av en klimatsmart och energieffektiv byggnad bidrar projekt till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*.

Projektets genomförande bidrar också till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor och 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 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 ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv.

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

Projektet bidrar därtill till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Fler stockholmare inspireras till att vara fysiskt aktiva* genom uppförande av en ändamålsenlig servicebyggnad som blir ett viktigt tillskott för såväl den föreningsorganiserade idrotten som för allmänheten. Den nya byggnaden kommer att öka kapaciteten och bidrar till uppfyllelse av idrottsnämndens nämndmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande en ny servicebyggnad. Projektet kommer också ha

en styrgrupp bestående av medarbetare från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling.
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnderna: Q2 2025.

Ekonomi

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms ligga över 50 mnkr. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförandet av en ny servicebyggnad bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter för fastighets- respektive idrottsnämnden.

Fastighetsekonomi

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst.

Samhällsekonomi

Genom en ny servicebyggnad på Zinkensdamms IP kan idrottsförvaltningen ge de aktiva föreningarna på idrottsplatsen förutsättningar att bedriva sin verksamhet, något som höjer anläggningens status, förbättrar folkhälsan samt ökar tryggheten för de som vistas i området.

Utredningsutgifter

Utredningsarbetet beräknas uppgå till 6 mnkr, nivån bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Risk

Risker i projektet bedöms som medel och består av:

- Dåliga markförutsättningar
- Ont om utrymme ger tidskrävande projektering

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras

och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Förvaltningarna avser preliminärt att återkomma till fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden med underlag till inriktningsbeslut under Q2 2025 samt genomförandebeslut under Q4 2025.