

**Utlåtande Rotel III, Rotel VI (Dnr KS 2022/756)**

## **Projekt Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1, Fruängen**

Genomförandebeslut

Framställan från fastighetsnämnden och idrottsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1, Fruängen, till en investeringsutgift redovisad i bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

En bedömd tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden enligt bilaga till utlåtandet, godkänns.

**Föredragande borgarråden Dennis Wedin och Karin Ernlund** anför följande.

Ärendet

Mälarhöjdens IP är belägen i Fruängen. Idrottsplatsen består av en ishall, tennishall, gymnastikhall, utomhustennisbanor, utegym och en 11-spels fotbollsplan av konstgräs. Mälarhöjdens IP har cirka 750-1 000 besökare per dag beroende på säsong. Platsen nyttjas dagligen av ett flertal föreningar och skolor.

Mälarhöjdens IP föreslås utökas med en modern ishall med 150 ståplatser för publik, sex fullstora omklädningsrum och två mindre flex- och domaromklädningsrum. Ishallen kommer också att innehålla ett enklare café och samlingslokaler. Garage för ismaskin och uppvärmda förråd för föreningar uppförs.

## Beredning

Ärendet har initierats gemensamt av fastighetsnämnden och idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att det är välkommet med en ny ishall så att det långsiktiga behovet av ishallar i staden kan tillgodoses.

## Våra synpunkter

Stockholm är en motions- och idrottsstad där alla ska få möjlighet till fysisk aktivitet. I en stad som växer behöver därför tillgången och närheten till idrottsanläggningar säkerställas. Därför går vi nu vidare med att utöka Mälarhöjdens IP med en modern ishall.

Projektet innebär en ishall med 150 ståplatser för publik, sex fullstora omklädningsrum och två mindre flex- och domaromklädningsrum. Det möjliggör utövandet av flera sporter på is, till exempel konståkning och ishockey. Genom att skapa en ishall för flera issporter och verksamhetsformer ökar underlaget för en mer jämställd fördelning och användning.

Idrott och hälsa är en viktig fråga för vår allmänna välfärd. Stockholmare ska kunna utöva idrott och motion utifrån egna önskemål och förutsättningar.

Satsningen på Mälarhöjdens IP innebär även att delar av idrottsverksamheten på Sättra IP i väntan på nya ishallar kommer att kunna evakueras till Mälarhöjdens ishall. Produktionsstart planeras till november 2022 och inflyttning i januari 2024.

## Bilaga

Ekonomisk redovisning – sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1, Fruängen, till en investeringsutgift redovisad i bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

En bedömd tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden enligt bilaga till utlåtandet, godkänns.

Stockholm den 21 september 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin och Karin Ernlund

*Hans Altsjö*

## Remissammanställning

### Ärendet

Mälarhöjdens IP är belägen i Fruängen. Idrottsplatsen består av en ishall, tennishall, gymnastikhall, utomhustennisbanor, utegym och en 11-spels fotbollsplan av konstgräs. Mälarhöjdens IP har cirka 750-1 000 besökare per dag beroende på säsong. Platsen nyttjas dagligen av ett flertal föreningar och skolor.

Mälarhöjdens IP föreslås utökas med en modern ishall med 150 ståplatser för publik, sex fullstora omklädningsrum och två mindre flex- och domaromklädningsrum. Ishallen kommer också att innehålla ett enklare café och samlingslokaler. Garage för ismaskin och uppvärmda förråd för föreningar uppförs.

Den planerade ishallen ska möjliggöra utövandet av flera sporter på is, till exempel konståkning och ishockey. Hallen ska kunna användas för både organiserad och öppen verksamhet. Genom att skapa en ishall för flera issporter och verksamhetsformer ökar underlaget för en mer jämställd fördelning och användning.

På Sättra IP, belägen drygt 2 km från Mälarhöjdens IP, ligger Sättra ishall som idag är i mycket dåligt skick och som riskerar att tas ur drift inom en snar framtid. Kommunfullmäktige godkände den 13 juni 2022 hyresavtal för två nya ishallar på Sättra IP. När de nya ishallarna byggs på Sättra IP behöver verksamheten evakueras, vilket kommer att ske till den planerade ishallen på Mälarhöjdens IP. Tidplanen har därför anpassats så att en tillfällig evakuering av verksamheten från Sättra ishall kan ske.

Nämndernas preliminära tidplan för projektet är produktionsstart i november 2022 och inflyttning i januari 2024, förutsatt att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut i oktober 2022.

Projektet kommer att ha ett fokus på att optimera driftkostnaderna, bland annat genom att investera i egen produktion av förnybar energi med hjälp av solceller, värmeåtervinning från kylanläggningen samt optimera avfuktningstekniken för att möjliggöra maximal energibesparing.

Projektet ska innehålla åtgärder för att öka den upplevda tryggheten på platsen, till exempel belysning och översyn av entréer och torgyta.

## **Idrottsnämnden**

**Idrottsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 14 juni 2022 enligt följande.

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1 till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av projektet Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1 och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
3. Idrottsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

## **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 14 juni 2022 enligt följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande av projekt Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1, till en investeringsutgift redovisad i tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 16 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund**

Mälarhöjdens IP är beläget i Fruängen i söderort, alldeles intill E4:an. Idrottsplatsen består i dagsläget av en befintlig ishall, tennishall, gymnastikhall, utomhustennisbanor, utegym och en 11-spelsplan av konstgräs för fotboll. Platsen nyttjas dagligen av ett flertal föreningar och av skolor. Mälarhöjdens IP besöks av cirka 750-1 000 brukare per dag beroende på säsong.

Den nya ishallen på Mälarhöjdens IP kommer tillgodose det långsiktiga behovet av ytterligare ishallar i stadsdelsområdet Hägersten- Älvsjö i enlighet med *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026*. Strategin, som är ett styrdokument, är beslutad i idrottsnämnden och ska beslutas i kommunfullmäktige. Strategin redogör för planering

och prioritering för nya idrottsanläggningar i staden. Hallen ska kunna användas för flera idrottssporter, både i organiserad form och i öppen verksamhet.

På Sättra IP, belägen drygt 2 km från Mälärhöjdens IP, ligger Sättra ishall som idag är i väldigt dåligt skick och som riskerar att tas ur drift inom en snar framtid.

Idrottsnämnden godkände i april 2022 ett hyresavtal för två nya ishallar på Sättra IP under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i ärendet. När de nya ishallarna byggs på Sättra IP behöver verksamheten evakueras, vilket kommer att ske till den planerade ishallen på Mälärhöjdens IP. Tidplanen har därför anpassats så att det kan ske en tillfällig evakuering av verksamheten från Sättra ishall.



*Flygfoto över Mälärhöjdens IP*

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 19 maj 2022.

### **Tidigare beslut**

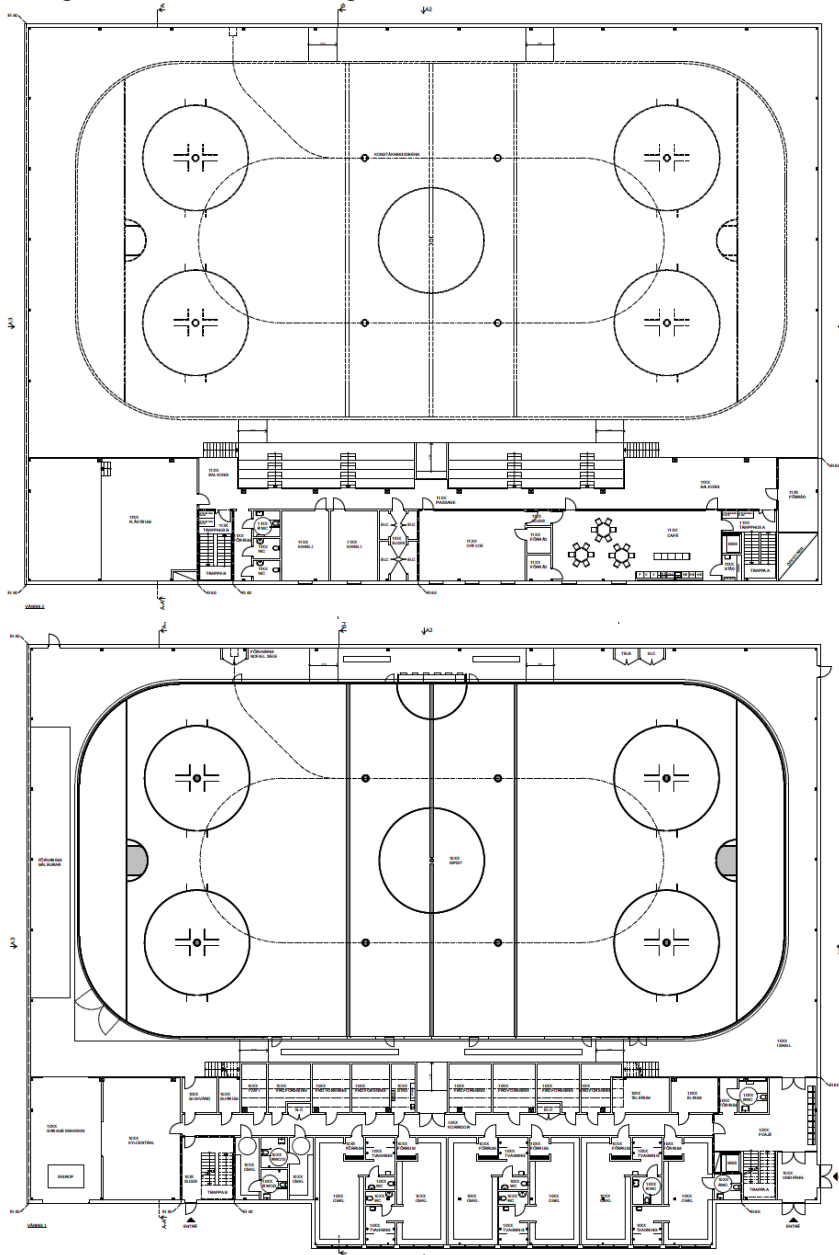
Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden (Dnr FSK 2021/537) och idrottsnämnden (Dnr IDF 5.1.1/2021/2515) i oktober 2021.

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden (Dnr FSK 2021/537) och idrottsnämnden (Dnr IDF 5.1.1/2021/2515) i mars 2022.

### **Beskrivning av projektet**

Mälärhöjdens IP kommer att utökas med en modern ishall, med 150 ståplatser för publik och sex fullstora omklädningsrum varav två med rullstols-WC samt två mindre flex- och domaromklädningsrum med en rullstols-WC vardera. Även garage för ismaskin och uppvärmda förråd för föreningar uppförs. Fri takhöjd uppgår till sex meter invändigt. Ishallen kommer även att innehålla ett enklare café för föreningar

samt friyta för off-ice och samlingslokaler. Ishallen bereds för både ishockey och konståkning samt allmänhetens åkning.



### *Planlösning Ny ishall*

Sedan inriktningsbeslutet har analyser för livscykelkostnad (LCC) och livscykelanalys (LCA) färdigställts. LCA är ett verktyg för att beräkna miljö- påverkan

under en produkts hela livscykel, och LCC fokuserar på kostnaderna vid och efter investeringstillfället.

Verksamheten kommer att ha sommaröppet. Ammoniak kommer att användas som köldbärare och köldmedium. Solcellsutredningen är klar vilket kommer att innebära solceller på taket. Planlösningen har låsts. Bygglovsansökan planeras att skickas in i början av juni 2022 och bedöms inte utifrån nuvarande förutsättningar påverka tidplanen.

## **Hållbarhet och kvalitet**

### *Miljökonsekvenser*

Projektet kommer att ha ett fokus på att optimera driftkostnaderna för staden - bland annat genom att:

- Investera i egen produktion av förnybar energi med hjälp av solceller.
- Värmeåtervinning från kylanläggningen.
- Optimera avfuktningstekniken för att möjliggöra maximal energibesparing.
- Skapa klimatzoner i anläggningen.

### *Barnrättsperspektiv*

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering, utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet kommer att beaktas och detta innebär att barn kommer att kunna orientera sig och röra sig säkert på anläggningen och i dess lokaler.

Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till delaktighet, likabehandling och skydd mot diskriminering beaktas i projektet genom att skapa en tillgänglig och flexibel hall för flera idrottssporter och verksamhetsformer.

## **Tillgänglighet**

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Funktionsnedsättningsperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Individuella stöd och lösningar, såsom No-Fall-sele, används för att kompensera funktionsnedsättning.

Genom att skapa en ishall med flexibla och tillgängliga omklädningsrum och verksamhetsytor, motverkas diskriminering och möjliggörs en friare användning av olika grupper i samhället.

## **Jämställdhet**

Könsfördelningen bland nyttjarna av ishallar totalt sett är 85 procent pojkar och 15 procent flickor. Ishallar är således generellt en anläggningstyp som domineras kraftigt av pojkar. Den planerade ishallen ska möjliggöra utövandet av flera sporter på is, exempelvis både konståkning och ishockey.



Hallen ska kunna användas för organiserad och öppen verksamhet. Genom att skapa en ishall för flera idrottsgenrer och verksamhetsformer ökar underlaget för en mer jämförd fördelning och användning. Byggandet av flexibla omklädningsrum möjliggör att mixade barngrupper enklare kan nyttja hallen samtidigt.

### **Konst**

Stockholm konst är involverade i projektet. Under kommande projekteringsarbete kommer en konstprojektledare utses. Konsten föreslås integreras i anläggningen i samråd med projektet.

### **Investerings mål och syfte**

Målet är att bygga en permanent anläggning med högt attraktionsvärde som bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse och att tillfälligt ersätta ishallen på Sätra IP. Syftet är att tillgodose behovet av ishallar i takt med att stadens befolkning växer.

#### *Effekt mål*

- Tillgänglig för föreningar, skolor och allmänhet.
- Verksamhet ska kunna bedrivas alla dagar i veckan under säsong.
- Målpunkt för alla oavsett ålder, kön och bakgrund.

#### *Projekt mål*

- Projektet ska innehålla åtgärder för att öka den upplevda tryggheten på platsen, exempelvis arbeta med belysning och översyn av entréer och torgyta.
- Anläggningen ska projekteras så att förvaltningen kan bedrivas på ett kostnadseffektivt sätt utifrån energi och driftaspekter

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring* och idrottsnämndens nämndmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden* genom att ge möjligheten för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar i ytterligare en ishall i staden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i* genom att utveckla Mälarhöjdens IP med en ny verksamhetsyta och skapa en trygg mötesplats.

Ishallen planeras att placeras i den östra entrén till idrottsplatsen som kopplar mot Fruängens tunnelbana och bidrar därmed till en entrébildning och befolkning av platsen som skapar trygghet.

Projektet bidrar till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter*. Detta genom att skapa en tillgänglig ishall med möjlighet till utrustning som syftar till att ge funktionsnedsatta möjlighet att nyttja verksamhetsytorna. Exempelvis via No Fall-sele och flexibla och tillgänglighetsanpassade omklädningsrum.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* uppfylls genom att bygga klimatsmart med energieffektiva installationer. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden arbetar systematiskt med en hållbar energianvändning.

### Preliminär tidplan

Upphandling	augusti	2022
Genomförandebeslut KF	oktober	2022
Produktionsstart	november	2022
Inflytt hyresgäst	januari	2024

### Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

### Kommunikation

En kommunikationsplan är framtagen där information förmedlas till verksamheterna på Mälarhöjdens IP och närboende.

### Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

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 nuvarande internränta om 0,5 procent. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1.

### Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen:

Risk	Risikfaktor	Kommentar
------	-------------	-----------

	(låg/med el/hög)	
Tidplan	Medel	Projektet är beroende av att SVOA flyttar sin vattenledning. Tät kontakt och planering med SVOA
Markförutsättningar	Medel	På IP:n finns järnskrot i marken, föroreningar i marken, uppträngande varmluft i andra ishallen. Markprover tas för att minimera risken.
Materialkostnader	Medel	Ökad materialkostnader pga. Covid-19, inflation, världsläge.

### Förvaltningarnas analys

Den nya ishallen på Mälarhöjdens IP kommer att tillgodose det långsiktiga behovet av ytterligare ishall i staden för exempelvis hockey och konståkning. Tidplanen innebär också att den nya ishallen blir en tillfällig evakuering för Sätra ishall som kommer att rivas.

### Beredning

Ärendet har initierats gemensamt av fastighetsnämnden och idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 augusti 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att det är välkommet med en ny ishall så att det långsiktiga behovet av ishallar i staden kan tillgodoses i enlighet med stadens *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026*. Stadsledningskontoret förutsätter att tidplanen bevakas, så att en tillfällig evakuering av verksamheten från Sätra ishall kan ske.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsutgifterna enligt bilaga 1 ökat med drygt 15 procent sedan inriktningsbeslutet. Stadsledningskontoret noterar att projektet kommer att ha ett fokus på energieffektivitet, bland annat genom att investera i egen produktion av förnybar energi med hjälp av solceller, värmeåtervinning från kylanläggningen samt optimera avfuktningstekniken. Projektet ska även innehålla åtgärder för att öka den upplevda tryggheten på platsen, till exempel belysning och översyn av entréer och torgyta. Stadsledningskontoret förutsätter att avvägningar görs i genomförandeskedet för att säkerställa att projektet inte leder till en högre hyreskostnad än planerat.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige medger fastighetsnämnden rätt att genomföra projekt Ny ishall på Mälarhöjdens IP, Västberga 1:1, till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, för egen del beslutar att en bedömd tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden enligt bilaga 1 godkänns.