

Kontaktperson fastighetskontoret

Per-Ola Ohlsson

Projektavdelningen

Telefon 08-508 26 984

per-ola.ohlsson@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden 2014-03-18

Idrottsnämnden 2014-03-18

Kontaktperson idrottsförvaltningen

Hans Eriksson

Utvecklingsavdelningen

Telefon: 076 12 26 754

hans.eriksson@stockholm.se

Anläggande av tre konstgräsplaner på Sätra, Nälsta respektive Årstagårdens bollplaner

Förslag till inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till anläggande av tre 11-manna konstgräsfotbollsplaner på Sätra BP, Nälsta BP respektive Årstagårdens BP till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 30,0 mnkr, som utförs efter beställning från idrottsförvaltningen.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta självkostnadsbaserade hyrestillägg för de tre anläggningarna till följd av investeringen.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för anläggande av tre 11-manna konstgräsfotbollsplaner med tillhörande sidoytor på Sätra BP, Nälsta BP respektive Årstagårdens BP till en sammanlagd investeringsutgift om 30,0 mnkr.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna erforderliga tillägg till nuvarande hyresavtal om 2,8 mnkr med fastighetskontoret.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

I budgeten för investeringar i idrottsanläggningar för 2014 ingår att anlägga tre 11-manna konstgräsfotbollsplaner på Sättra BP, Nälsta BP respektive Årstagårdens BP. De anläggs på befintliga grusfotbollsplaner. Idrottsförvaltningen skickade i slutet av november förra året uppdragsbeställningar samt program för vad som skulle ingå i projekten.

Planerna är likartade till sin uppbyggnad och av såväl ekonomiska som tidsmässiga skäl är det rationellt att handla upp de tre planerna tillsammans i en och samma entreprenad. Önskemålet från idrottsförvaltningen är att planerna ska kunna tas i drift redan i oktober i år. Detta fordrar att allt löper utan att något oförutsett inträffar. Svar på om det tidsmässigt är möjligt, får fastighetskontoret först sedan anbudet på entreprenadupphandlingen inkommit.

För att tjäna lite tid föreslår fastighetskontoret och idrottsförvaltningen att ett gemensamt inriktnings- och genomförandebeslut fattas i mars. Därefter kan framtagning av förfrågningsunderlag ske som underlag för anbudsinfördran. För att ha en rimlig chans att få anläggningarna klara i oktober, måste entreprenadarbetena starta innan semestrarna.

Kostnaden per konstgräsplan kan variera något beroende på den befintliga markens beskaffenhet, till exempel hur mycket av materialet i de befintliga grusplanerna som kan återanvändas, samt omfattningen av omgivande arbeten med belysning, stängsel och så vidare som ingår.

En mer detaljerad beskrivning av de tekniska kraven och omfattningen av entreprenadarbetena, anges i det kommande förfrågningsunderlaget för upphandlingen. Staden har vid det här laget byggt ett stort antal konstgräsplaner så mycket av de underlag som återstår att ta fram inför upphandlingen, finns att tillgå. Investeringen medför en sammanlagd hyresökning för idrottsnämnden med 2,8 mnkr år 1, till 98 procent bestående av kapitalkostnader.

Bakgrund

Fastighetskontoret fick i slutet av november 2013 uppdragsbeställningar från idrottsförvaltningen för projektering och anläggande av tre konstgräsfotbollsplaner. De ska anläggas på befintliga grusbollplaner i Sättra, Nälsta respektive Årstagården. För varje konstgräsfotbollsplan finns program upprättade av idrottsförvaltningen. Programmen är lika vad gäller de tekniska kraven på de nya planerna. Storleken varierar något beroende på hur stora de befintliga grusplanerna är, på vilka konstgräset ska anläggas.

Två av planerna blir enligt förslaget större. Det gäller Sättra BP som får planmåttet 106 x 63 meter vilket innebär ett spelmått på 100 x 58 meter, och det gäller Nälsta BP som får planmåttet 111 x 71 meter vilket innebär spelmått 105 x 65 meter. Den befintliga planen på Årstagården är något mindre, vilket innebär att man där anlägger två 7-mannaplaner intill varandra med spelmåten 60 x 40 meter vilket möjliggör 11-mannaspel för ungdomar på andra lednen. Man får då en plan med planmåttet 92 x 64 meter och spelmått 86 x 60 meter. I konstgräsplanerna ska finnas linjer för fotbollsspel i enlighet med vad som anges i senaste utgåvan av Måttboken.

Uppbyggnaderna av samtliga tre planer sker på likartat sätt, vilket innebär följande uppifrån räknat:

- Tredje generationens konstgräs i monofiber med en fyllning av sand och miljövänligt SPDM-gummi/termoplast
- Underliggande skikt med sviktpad
- Gruslager
- Bärlager
- Förstärkningslager
- Dräneringslager med dräneringsledningar med c/c-avstånd på 6 000 m.m.

Konstgräset ska vara av en kvalitet som är godkänd av Svenska Fotbollförbundet för breddfotboll. I anbudshandlingarna ska detta kunna verifieras. Kvaliteten och slitagetåligheten är viktig eftersom planerna kommer att vara möjliga att använda året om, det vill säga alla snöfria dagar även vintertid.

Andra funktionskrav som ställs på konstgräset är att det ska följa senaste utgåvan av Svenska Fotbollförbundets krav och rekommendationer för breddfotboll på konstgräs.

Den geotekniska undersökning som görs på befintliga grusplaner ska också ge svar på frågan i vilken omfattning som befintligt grusmaterial kan användas som överbyggnad till de nya konstgräsplanerna samt den befintliga dräneringens tekniska status och funktion. Om ett nytt dräneringssystem behöver anläggas så ska hänsyn tas till rensbarheten. Dräneringsledningarna ansluts via brunn och tät ledning till ledning för avledande av ytvatten eller direkt till lämplig anslutningspunkt. I samband med projekteringen utreds också om det krävs ett lokalt omhändertagande av dagvatten för berörda ytor, till exempel genom iordningställande av ett fördröjningsmagasin.

Anläggandet av de tre konstgräsfotbollsplanerna ska ske i enlighet med idrottsförvaltningens program för miljöanpassat byggande. Det innebär bland annat att angivna riktvärden för förorenad mark inte får överskridas, att gummigranulatets/termoplastens innehåll och ursprung ska redovisas, att byggvarudeklarationer och säkerhetsblad ska redovisas samt att använda produkter ska vara lätta att återanvända. Massor som anskaffas för fyllning, får inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som anges i Naturvårdsverkets gällande riktvärden för förorenad mark (rapport nr. 5976). Analysprotokoll redovisas vid leverans av massor.

Åtgärder

En sammanställning av vad som ska utföras på de tre bollplanerna kan redovisas enligt följande:

Sätra BP

Förutom anläggandet av själva konstgräsfotbollsplanen utförs också en del kringliggande arbeten. Ytor som gränsar mot intilliggande naturmark ska justeras och anpassas. Asfaltering utförs, efter eventuell erforderlig nivåjustering, på befintlig angöringsväg för skötselfordon, liksom parkeringsytor, så att anslutning uppnås mellan bollplan och befintlig väg. Övrig asfaltering kommer att framgå av till förfrågningsunderlaget hörande arbetsbeskrivning. Avbärräcke vid parkeringsplatser utförs med ett kohlsvaräcke. Ett cykelställ för ett 25-tal cyklar sätts upp enligt ritning.

I övrigt ingår en stödmur som anläggs mellan parkeringsyta och omklädningsbyggnad. En ny planbelysning uppförs med sex stycken fackverksmaster inklusive fundament, fundamentplattor, kablage, driftdonskåp och armaturer. Två rörmaster vid bollplanens kortsida byts ut till fackverksmaster. En kompletterande be-

lysning bestående av fyra stolpar med armaturer uppförs vid parkeringsplatsen. I projektet ingår också en läktare med tre gradänger om cirka 30 meters längd som anläggs mellan två belysningsmaster mot Skärholmsvägen närmast omklädningsbyggnaden.

Befintligt stängsel byts ut och ska runt bollplanen ha en höjd om 6 meter längs långsidan mot Sätredal samt en sträcka av 40 meter centrerat från målområdet mittpunkt. Ytterligare krav gällande de stängselarbeten som ingår i projektet kommer att anges i förfrågningsunderlaget. Det gäller också övriga delar som ska ingå i den kommande entreprenaden. En fjärrstyrd resultattavla med tidsangivelse ska uppföras mellan avbytarbåsen. Styrenheten ska vara trådlös. Räckvidd cirka 250 meter. I projektet ingår även en ljudanläggning som styrs från klubbhuset. Slag- och fukttåliga högtalare monteras i båg belysningsmasterna längs mittlinjen.

Nälsta BP

Utöver den nya bollplanen utförs också en del andra arbeten som ingår i projektet. Ytor som gränsar mot intilliggande naturmark ska justeras och anpassas. Asfaltering utförs, efter eventuell erforderlig nivåjustering, av befintlig angöringsväg för skötselfordon liksom av intilliggande parkeringsyta, så att anslutning uppnås mellan bollplan och befintlig väg. Ett avbärarräcke, typ kohlswa, anläggs mot bollplan och väg. Ett cykelställ för ett 25-tal cyklar anläggs. I anslutning till respektive placering av 7-mannamål anläggs en yta av asfalt om 4 x 6 meter för uppställning/förvaring av fotbollsmål. Vid 11-mannaplanens kortsidor anläggs asfalt om cirka 4 x 8 meter för uppställning av 11-manna fotbollsmål. En asfaltsyta för uppställning av avbytarbås om 4 x 20 meter anläggs centrerat från 11-mannaplanens mittlinje mot Starbovägen.

En ny planbelysning uppförs med sex stycken fackverksmaster inklusive fundament, fundamentplattor, kablage, driftdonskåp och armaturer. Klätterhinder av aluminium/zinkplåt ska ingå till samtliga master. Planbelysningen ska klara 200/350 lux. I projektet ingår även att byta ut befintligt stängsel. Detta gäller även fundament och stolpar. Liksom för Sättra BP kommer de tekniska kraven för entreprenadarbetena att anges i ett kommande förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenaden. Det gäller även omfattningen av stängselarbetena

Årstagårdens BP

Förutom anläggandet av de båda intilliggande 60 x 40 meters kontgräsplanerna, för att kunna användas för 11-manna ungdoms-

fotbollsspel, ingår liksom för Sätra- och Nälstaprojekten en del sidoarbeten. Erforderliga smärre justeringar av intilliggande ytor för bra anpassning till den nya konstgräsplanen ingår, samt en del asfalteringsarbeten. Befintlig belysning behålls och kompletteras vid behov för att erhålla 250 lux som miniminivå på planen. I projektet ingår en genomgång av befintligt stängsel och utbyte av uttjanta delar. I kommande förfrågningsunderlag för entreprenad-upphandling anges omfattningen av dessa arbeten närmare.

Mål och syfte

Efterfrågan på konstgräsfotbollsplaner är idag mycket stor trots att över 50 nya planer byggts under senare år. Genom att ta befintliga grusplaner i anspråk ökas attraktionskraften hos dessa anläggningar. Att just dessa platser valts beror på den stora efterfrågan som finns där, samt naturligtvis tillgängliga ytor att lägga konstgräs på. En erfarenhetsmässig bedömning av den popularitetsökning som nya konstgräsfotbollsplaner medför, innebär en förväntad användning på drygt 2 000 timmar per år och plan. En konstgräsplan klarar detta, vilket inte en naturgräsplan gör.

Tidsplan

Önskemålet från idrottsförvaltningen har varit att samtliga tre planer ska kunna tas i drift under första halvan av oktober 2014. Med en planerad byggstart till den 1 juli 2014, är fastighetskontoret något tveksamt till om detta är möjligt. Om entreprenören dessutom tar semester, krymper anläggningstiden ytterligare. Svar på om tidsplanen håller eller inte ges då anbud kommit in. Den av idrottsförvaltningen önskade tidsplanen är också anledningen till att ärendet redovisas som underlag för ett gemensamt inriktnings- och genomförandebeslut.

Anläggningarna är uppbyggda på samma sätt och det som varierar något är de sidoarbeten som också ingår i respektive projekt. Det gäller övriga markarbeten, stängsel, belysning och för Sätra BP resultattavla och högtalaranläggning.

Detta innebär förenklad projektering och upphandling genom att allt kan ingå i en och samma entreprenad. Genom att ta ett gemensamt inriktnings- och genomförandebeslut redan i mars, räknar fastighetskontoret med att få minst tre veckors reservtid. En redovisning av ärendet för inriktningsbeslut den 18 mars och därefter för genomförandebeslut till nästa nämnd den 8 april eller i maj,

innebär stor risk för en förskjutning av nuvarande tidsplan och att planerna inte skulle hinna bli färdiga i oktober i år.

Enligt den nuvarande tidsplanen ska anbudshandlingar skickas ut i början av maj. Efter utvärdering och upphandlingsbeslut räknar fastighetskontoret med att entreprenaden kan starta i början av juli. I programmet anges att samtliga ska vara klara för spel i oktober, vilket fastighetskontoret bedömer som kanske lite väl optimistiskt.

Organisation

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Fastighetskontorets projektledare leder genomförandet och idrottsförvaltningen medverkar genom utsedd kontaktperson. Alla eventuella avvikelser från genomförandebeslutet gällande ekonomi, tidsförskjutning eller annat av betydelse rapporteras omgående till beställaren.

Ekonomi

I investeringsprogrammet för 2014 finns 30,0 mnkr avsatt för anläggning av de tre konstgräsplanerna med en beräknad kostnad om 10,0 mnkr per plan.

Projektet kommer att generera en hyreshöjning för idrottsnämnden på 2,8 mnkr för samliga tre anläggningar. Av investeringen skrivs 22,5 mnkr av på 20 år (markarbeten, stängsel m.m.) och 7,5 mnkr (ytskikt konstgräs) på 10 år. Hyreskostnaden består till 98 procent av kapitalkostnader. Den nya konstgräsfotbollsplanen kommer därutöver att medföra ökade driftkostnader för idrottsnämnden genom ökad skötseltid och påfyllande av granulat om cirka 0,2 mnkr per anläggning och år.

Kapitalkostnaden har beräknats utifrån nedan angivna kostnader och avskrivningstider enligt den tillämpning som staden följer. Internräntan är beräknad till 2,85 procent.

Markanläggningar, belysning, stängsel m.m., avskrivning 20 år	22,5 mnkr
Ytskikt på konstgräsplanerna, avskrivning 10 år	7,5 mnkr
Summa kostnader	30,0 mnkr

Samråd

Samråd sker löpande mellan beställare (idrottsförvaltningen) och utförare (fastighetskontoret) enligt överenskommen gränsdragningslista för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar.

Risker

I budgeten har samma belopp avsatts för samtliga tre anläggningar, det vill säga 10 mnkr, vilket innebär 30,0 mnkr. En viss variation kan dock uppstå genom att omfattningen av återanvändningsbart grusmaterial kan variera eller att utrustningen (till exempel på belysningssidan) skiljer sig åt något. Totalt sett bedöms dock kostnaden kunna inrymmas inom budget.

Fastighetskontoret flaggar under rubriken tidsplan för att den av idrottsförvaltningen önskade anläggningstiden på cirka tre månader med början den 1 juli, kan anses alltför optimistisk. Det innebär en kortare produktionstid än för tidigare konstgräsplaner som anlagts och innebär att inget som helst oförutsett får inträffa, samt att inkomna anbud också accepterar den angivna entreprenadtiden. Risk finns annars för att upphandlingen måste avbrytas och göras om.

Plan för uppföljning

Under den pågående projekteringsfasen finns inte så mycket att rapportera. Om något oförutsett därefter skulle inträffa, kan det finnas skäl för en lägesrapportering. Eventuella avvikelser rapporteras i samband med tertialavstämningar. Efter färdigställande och drifttagning redovisas en slutrapport. Av den ska framgå eventuella avvikelser mellan vad som ursprungligen planerades och beslutades och slutliga resultatet.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd för sin del godkänner anläggandet av de tre konstgräsfotbollsplanerna på Sättra BP, Nälsta BP respektive Årstagårdens BP för sammanlagt 30,0 mnkr, finansierat inom den ram som för ändamålet finns avsatt i fastighetskontorets budget för investeringar i idrottsanläggningar.
