



Handläggare fastighetskontoret
Stefan Hagdahl
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 938
stefan.hagdahl@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 754
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-06-16

Idrottsnämnden
2015-06-16

Upprustning av Hammarby IP. Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

- 1 Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag för upprustning av Hammarby IP, för att klara arena-kraven gällande allsvensk damfotboll, till en kostnad av cirka 40 mnkr.
- 2 Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra ovan nämnda upprustning.
- 3 Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta nya självkostnadsbaserade hyresavtal totalt cirka 2,3 mnkr år 1, baserat på investeringskostnaden.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

- 1 Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för upprustning av Hammarby IP, för att klara arena-kraven gällande allsvensk damfotboll, till en kostnad av cirka 40 mnkr. Förvaltningen får i uppdrag att beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet av fastighetskontoret.
- 2 Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiskutskott för hyresmedgivande.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen
Box 8312
104 20 Stockholm
stockholm.se/fastighetskontoret

Idrottsförvaltningen
Utvecklingsavdelningen
Box 8313
104 20 Stockholm
stockholm.se

- 3 Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen i uppdrag att teckna tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om 2,3 mnkr år 1.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen utrett förutsättningarna för att allsvensk damfotboll ska kunna bedrivas på anläggningen Hammarby IP. Utgångspunkt för arbetet har varit Svenska fotbollförbundets arenamannual enligt senaste utgåvan.

De kostnadskalkyler som är genomförda med programmet som grund ger en bedömd investeringskostnad på cirka 40 mnkr. Investeringskostnaden inkluderar hittills utfört utrednings-/programarbete.

Den preliminära tidsplanen visar att Hammarby IP kan vara anpassad för allsvensk damfotboll till kvartal 2, 2016.

Den självkostnadshyra som tillkommer som en följd av investeringen beräknas till 2,3 mnkr varav 2,2 mnkr är kapitalkostnader.

Bakgrund

Fotbollen är idag Sveriges största idrott, både bland flickor och bland pojkar. Staden ska arbeta för att uppnå jämställda förutsättningar för stockholmarna att utöva idrott. I detta ingår att ge damfotbollen samma möjligheter att utövas som herrfotbollen. Sverige har redan idag ett av världens bästa damlandslag i fotboll och fler och fler följer lagets tävlingsmatcher.

Från och med 2014 började de nya arenakraven att gälla för lagen i damallsvenskan och då måste även Stockholms damlag ha ändamålsenliga planer att spela sina matcher på.

Idrottsnämnden godkände den 18 mars 2014 en lägesredovisning om hur Hammarby IP kan utformas så att allsvensk damfotboll kan bedrivas på anläggningen. Utgångspunkten är Svenska fotbollförbundets arenamannual tillsammans med kostnadseffektiva lösningar för byggnation och upprustning.

Fastighetsnämnden tillsammans med idrottsnämnden har fattat beslut om hur inriktningen för en anpassning av Hammarby IP ska utformas. Fastighetskontoret har därefter tagit fram nödvändigt underlag inför upprättande av ett gemensamt förslag till genomförandebeslut.

Befintliga förhållanden

Hammarby IP består av en konstgräsfotbollsplan med spelarmåtten 105 x 65 meter. I anslutning till konstgräsplanen finns rakbanor för löpning och längdhoppsansats med hoppgröp och en liten ståplatsläktare samt utrymmen för skötsel och omklädnad. Inom anläggningen finns idag klubblokaler för Hammarby IF.

Fastighetskontoret ansvarar för att ta fram de handlingar som behövs samt uppföra byggnaden. Idrottsförvaltningen kommer att ansvara för driften av idrottsplatsen.

Ärendets beredning

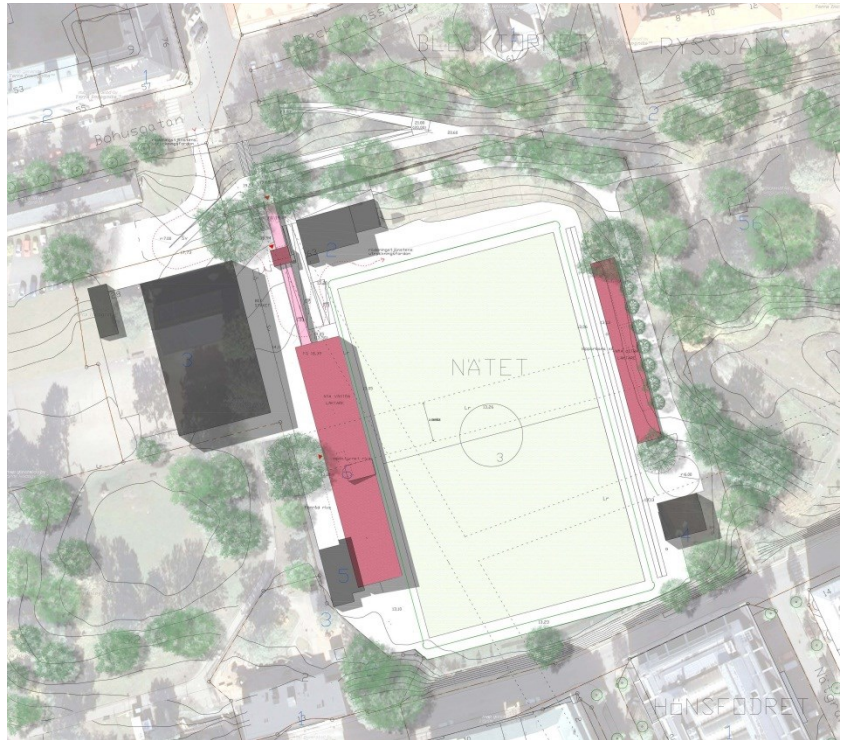
Ärendet har beretts av fastighetskontorets och idrottsförvaltningens respektive utvecklingsavdelningar.

Mål och syfte

Från och med 2014 började de nya arenakraven att gälla för lagen i damallsvenskan och då måste även Stockholms damlag ha ändamålsenliga planer och anläggningar att spela sina matcher på. Målet är att anpassa Hammarby IP:s anläggning så att den uppfyller arenakraven för allsvensk damfotboll.

Åtgärder

I det förslag som förordas i detta tjänsteutlåtande föreslås bland annat följande åtgärder för Hammarby IP:



Situationsplan Kanalplan , de nya läktarna är de i rött på planen

- Två nya läktare på vardera långsidan av konstgräs-fotbollsplanen med cirka 400 sittplatser styck under tak.
- Nya omklädningsutrymmen inklusive duschar och toaletter under den västra läktaren för spelare och funktionärer.
- Toaletter för åskådare i anslutning till läktaren.
- Kommentatorsbås inklusive utrymme för tv och media.
- Ny kompletterande entré för åskådare inklusive en enkla gångbro till läktare.
- Värmepist under befintligt konstgräs.
- Tillgänglighetsanpassning av entrén och angöringen till idrottsplatsen för åskådare.
- Angöring för spelarbussar i anslutning till anläggningen på stadens gata (detta arbete pågår med övriga av stadens förvaltningar efter inriktningsbeslutet).
- Planbelysningen anpassas till fotbollförbundets arena-standard.
- En kompletterande stödmur anläggs i slänten bakom bollplanens kortsida mot klubbhuset.



Ny entré till Kanalplan och västra läktaren.

Tidsplan

Preliminär tidsplan:

- Genomförandebeslut kvartal 2, 2015
- Byggstart läktare kvartal 3, 2015
- Anläggningen kan tas i bruk 12 månader efter att bygglov medgivits.

I sammanhanget ska nämnas att under fotbollssäsongen 2015 kommer Hammarby IF damfotboll att spela sina hemmamatcher på reservarenan Zinkensdamms IP. De första matcherna för säsongen 2016 kan komma att behöva spelas på bortaplan i avvaktan på att den uppgraderade arenan, Hammarby IP, blir klar för allsvensk damfotboll. Förtydligas bör att Zinkensdamms IP inte uppfyller kraven enligt arenammanualen, men som tillfällig matcharena kan klubben få dispens.

Organisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen ska delta aktivt i processen för att precisera krav och behov. Därutöver har en referensgrupp bildats bestående av representanter från förvaltningen och föreningar verksamma på idrottsplatsen. Gruppen har genomfört flera möten gällande uppbyggnaden av Hammarby IP (Kanalplan).

Ekonomi

Investeringen för det förslag som förordas i detta tjänsteutlåtande uppgår till 40,0 mnkr.

Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av fastighetsnämndens kostnader för drift, underhåll, avskrivning och ränta. I driftkostnader ingår också kostnader för försäkring

och gemensam administration/OH som uppgår till cirka 0,07 mnkr. I det underhåll som ingår i hyreskostnaden ingår fastighetsnämndens kostnader för felavhjälpande och planerat yttre underhåll av byggnad, vilket uppgår till cirka 0,03 mnkr. Hyreskostnaden för en 12-måndersperiod år 1 uppgår till cirka 2,3 mnkr, varav cirka 2,2 mnkr utgör kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning och 2 procent internränta.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Idrottsförvaltningen har ett gällande driftavtal med Hammarby IF Alliansförening för Hammarby idrottsplats som innebär att idrottsförvaltningen ersätter Hammarby för bemanning med mera. Hammarby bokar och fakturerar själva under ickesäsong medan staden bokar och fakturerar under säsong. Om kostnaderna eller intäkterna påverkas av ombyggnationen kan det finnas skäl för omförhandling av avtalet.

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för inre underhåll och media. Dessa kommer inte att påverkas i någon större omfattning.

Samråd

I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet sker samråd löpande med idrottsförvaltningens kontaktperson som deltar i hela projekterings- och byggprocessen. Eventuella ändringar som behöver ske i förhållande till tidigare beslut, hanteras enligt den överenskomna beslutsprocessen mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt den miljöplan som staden tagit fram.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet är omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De vuxna som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Risker

Fastighetskontoret bedömer att det under genomförandetiden är ont om etableringsytor och svårt att nå anläggningen. Detta kan få kostnadshöjande effekter, då entreprenören under hela tiden måste planera för ständiga transporter av byggmateriel till anläggningen som inte är i konflikt med parken och den närliggande idrottshallens verksamhet. Därutöver är valet av värmepist och värmekälla väsentligt och kan komma att påverka när det är möjligt att starta idrottsverksamheterna.

Plan för uppföljning

Slutrapport sker enligt stadens modell.

Bilagor

Bilaga 1. Skisser på ny läktare

Bilaga 2. Investeringskalkyl