



FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

2012-10-04
TJÄNSTEUTLÅTANDE
FSK DNR 4.2.1-397/2012
IDF DNR 412.594/2012

Kontaktperson fastighetskontoret
Ira Lagercrantz
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 276 12
ira.lagercrantz@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-10-23
Idrottsnämnden 2012-10-23

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Jan Sägström
Planeringsstaben
Telefon: 08-508 262 38
jan.sagstrom@stockholm.se

Anläggande av två konstgräsfotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP

Förslag till inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att, ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av anläggande av två fullstora konstgräsplaner, dels på Kaknäs BP och dels på Årsta IP, för en sammanlagd investeringsutgift om 16,0 mnkr, inklusive tidigare nedlagda kostnader.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till anläggande av två fullstora konstgräsplaner, den ena vid nuvarande naturgräsplan på Kaknäs BP och den andra på nuvarande naturgräsplan på Årsta IP. Utförandet av planerna beställs av fastighetskontoret och kostnaden beräknas uppgå till sammanlagt 16,0 mnkr, vilket finns upptaget i planen för investeringar i idrottsanläggningar 2012 och 2013.
2. Idrottsnämnden ger, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen rätt att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyreshöjningen om cirka 0,8 mnkr för vardera anläggningen, totalt 1,6 mnkr år 1, till följd av investeringen.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

På uppdrag av idrottsförvaltningen håller fastighetskontoret på att ta fram handlingar för upphandling av två konstgräsfotbollsplaner. Den ena planen ska anläggas på nuvarande Kaknäs BP som är en naturgräsplan. Den andra på Årsta IP som också är en naturgräsplan. Båda utförs som fullstora 11-mannaplaner. Den sammanlagda budgeten för de båda projekten uppgår till 16,0 mnkr fördelad med 8,0 mnkr för vardera planen.

Under projekteringsgången har vissa tillägg gjorts i beställningen från idrottsförvaltningen. Ett par av tilläggen kan inte inrymmas i projektet utan dessa måste idrottsföreningarna själva stå för. Det handlar om anläggande av en 7-mannaplan på Årsta IP och en mindre uppvärmningsyta på Kaknäs BP samt om utförande av en markvärmeanläggning för uppvärmning av både 11-manna- och 7-manna-planen på Årsta IP. Kostnaden för dessa tillägg uppgår enligt en nyligen upprättad kalkyl till cirka 11,6 mnkr.

Något som också kan påverka projektet, är den klubbhusbyggnad som Hammarby IF Fotbollförening i egen regi och med egen finansiering vill uppföra på Årsta IP. Fastighetskontoret har sagt sig vara beredd att upplåta mark för ett anläggningsarrende till föreningen.

Fastighetskontoret ska till följd av investeringen på sammanlagt 16,0 mnkr, upprätta ett tillägg till nuvarande hyresavtal med idrottsförvaltningen, som i sin tur ska få detta godkänt i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Av den beräknade hyreshöjningen vid en investering på 16,0 mnkr utgör kapitalkostnaden den största delen med drygt 1,6 mnkr för båda projekten. För drift och underhåll svarar idrottsföreningarna själva för en stor del enligt avtal som upprättas med idrottsförvaltningen. Finansieringen om 16,0 mnkr för de båda anläggningarna fanns inte med i den ursprungliga ramen för investeringar i idrottsanläggningar utan dessa medel har utanför ram tillförts från stadsledningskontoret.

Sammanfattningsvis föreslås att fastighetskontoret får i uppdrag att slutföra projekteringen av de båda projekten inför ett kommande genomförandebeslut och upphandling av de båda konstgräsfotbollsplanerna på Kaknäs BP och Årsta IP för en sammanlagd kostnad av 16,0 mnkr inklusive vad som tidigare upparbetats. I kostnaden ingår projektering, entreprenadkostnader, byggherrekostnader, tillkommande kostnader och oförutsett. Om träningsplaner och markvärme ska ingå i entreprenaden, krävs att finansieringsfrågan dessförinnan är löst. Idag är så inte fallet.

Anläggandet av planerna planeras kunna påbörjas under mars månad 2013 och med ett färdigställande under sommaren. Detta fordrar dock att finansieringsfrågan utöver budgeten om 16,0 mnkr löses. På grund av dessa omständigheter är det knappast troligt att de nya planerna kan vara klara till den sista maj 2013, vilket gällde enligt den ursprungliga tidplanen.

Bakgrund

I beslutet om verksamhetsplan för 2012 fick idrottsförvaltningen i uppdrag att planera för att anlägga konstgräs på Kaknäs BP och Årsta IP. Det bakomliggande motivet var att de båda fotbollsklubbarna Djurgårdens IF Fotbollförening och Hammarby IF Fotbollförening ska ges samma förutsättningar på sina träningsanläggningar som på deras nya matcharena (Tele 2-arena), vilken också ska förses med konstgräs.

På uppdrag av idrottsförvaltningen har fastighetskontoret tagit fram handlingar för ett förfrågningsunderlag i enlighet med de programhandlingar och projektdirektiv som tagits fram gemensamt. Kostnaden för de båda projekten får uppgå till högst 16,0 mnkr inklusive vad som tidigare lagts ned, vilket motsvarar vad som avsatts i fastighetsnämndens budget för 2012 och 2013 för investeringar i idrottsanläggningar. Utöver detta och enligt önskemål från de båda idrottsföreningarna, har idrottsförvaltningen också föreslagit en del programändringar. Det handlar bland annat om utförande av en 7-manna träningsplan och uppvärmning av såväl 11-manna- som 7-mannaplanen på Årsta IP. För Kaknäs BP handlar det om en mindre uppvärmningsyta.

Mål och syfte

Syftet med de båda projekten är att genom att anlägga konstgräsfotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP ge fotbollsföreningarna Djurgårdens IF Fotbollförening och Hammarby IF Fotbollförening samma förutsättningar på sina träningsanläggningar som på den nya matcharenan (Tele 2-arena).

Åtgärder

Projekten utförs med sedvanlig uppbyggnad för konstgräsplaner. De byggs på platsen för nuvarande naturgräsplaner vilket innebär att nuvarande överbyggnader utnyttjas i den omfattning som är möjlig. Geotekniska undersökningar i samband med pågående projektering ger svar på detta. Möjligheten att använda befintligt dräneringssystem för de nya konstgräsfotbollsplanerna kontrolleras också. I projekteringen ingår att utreda om det krävs ett lokalt omhändertagande av dagvatten, till exempel genom iordningställande av ett fördröjningsmagasin. För Kaknäs del ingår enligt programmet också att ta bort befintliga friidrottsytor, löparbanor, hoppgröp och kulsektor. Nya löparbanor inklusive hoppgröp anläggs mellan befintlig naturgräsplan och den planerade konstgräsplanen.

Tidplan

Projekteringen av konstgräsplanerna fortsätter och avslutas i samband med att ett förfrågningsunderlag har upprättats. Kostnaden av tilläggsprojekteringen ska bekostas av respektive förening. Detta ska överenskommas mellan idrottsförvaltningen och respektive förening. Förfrågningsunderlaget föreslås innehålla prisatta optioner för de önskade tilläggsarbeten som föreningarna själva ska betala. Ett genomförandebeslut planeras att kunna redovisas i ett gemensamt ärende till fastighetsnämnden och idrottsnämnden i december.

Byggstarten för bägge konstgräsplanerna planeras till mars 2013 och med ett färdigställande under sommaren. Den ursprungliga tidplanen med färdigställande i maj 2013 kommer därför att bli något förskjuten.

Organisation

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Det innebär att fastighetskontorets projektledare leder genomförandet och att idrottsförvaltningen medverkar. Alla eventuella avvikelser gällande ekonomi, tidsförskjutning eller annat av betydelse rapporteras omgående av utföraren till beställaren så att i första hand en omprioritering inom projektet kan ske.

Ekonomi

I investeringsprogrammet för 2012 finns för vardera projekt 2,5 mnkr avsatta för projektering och påbörjad byggnation. För 2013 finns för vardera projektet 5,5 mnkr avsatta i programmet för investeringar i idrottsanläggningar. Totalt finns 16,0 mnkr disponibla, vilket är den styrram som gäller för det som staden ska betala. Dessa medel om 16,0 mnkr ingick inte i den ordinarie ramen för investeringar i idrottsanläggningar, utan har tillförts senare från stadsledningskontoret.

Projektet kommer att generera en hyreshöjning för idrottsförvaltningen som främst avser ökade kapitalkostnader på totalt drygt 1,6 mnkr på helårsbasis det första året. Avskrivningstiden är 10 år för själva konstgräsmattan och 20 år för övriga mark- och anläggningsdelar. Räntan är beräknad till 3,4 procent. Driftkostnaden i förhållande till nuvarande naturgräsplaner beräknas inte öka.

Samråd

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

Miljökonsekvenser

Anläggande av konstgräsfotbollsplanerna och övriga markarbeten ska utföras i enlighet med idrottsförvaltningens ”program för miljöanpassat byggande”. I enlighet med Kemikalieinspektionens rekommendationer ska återvunnit gummi inte användas som granulat i konstgräsfotbollsplaner. VA-ledningar med PVC ska undvikas.

Risker

Vad som idag kan anges som risk gäller främst ekonomin och hur kostnaden för den utökning av programmet som anläggande av en 7-manna träningsplan och uppvärmning av såväl 11-mannaplan som träningsplan på Årsta IP samt anläggning av en mindre uppvärmningsyta på Kaknäs BP innebär. Om en för staden godtagbar finansiös lösning inte kan nås, måste dessa delar utgå ur projektet.

Den tillkommande kostnaden för rörpist, styr- och reglerinstallation, undercentral och fjärrvärmeanslutning med schaktning och röranslutningar har kostnadsberäknats till 7,7 mnkr enligt en kalkyl upprättad av Tengbomgruppen AB den 2 oktober 2012. I kalkylen ingår också kostnaden för 7-manna konstgräsplanen på Årsta IP om 2,9 mnkr och en bevattningsanläggning för båda anläggningarna, till en kostnad om 0,5 mnkr per 11-manna plan. Sammantaget innebär det en tillkommande kostnad på 11,6 mnkr som inte kan inrymmas i den avsatta budgeten på totalt 16,0 mnkr och som då måste betalas av föreningarna själva. För Kaknäs del innebär den en tilläggskostnad på cirka 0,5 mnkr och för Årsta IP en tilläggskostnad på cirka 11,1 mnkr. Hammarby IF Fotbollförening har förklarat sig vara beredda att själva stå för den merkostnad på cirka 0,4 mnkr som projekteringen av de önskade tilläggsåtgärderna medför på Årsta IP. Något besked om huruvida man är beredd att stå för själva anläggningskostnaden har ännu inte erhållits.

Innan något beslut om genomförande och framför allt omfattning och innehåll i de båda projektet fattas, måste finansieringsfrågan vara löst. Även om man i ett förfrågningsunderlag anger dessa tilläggsarbeten som prissatta optioner, vilka senare är möjliga att lyfta bort om finansieringsfrågan inte är löst innan entreprenadkontrakt undertecknas, så kan övriga arbeten påverkas vid utförandet av entreprenaden. För Årsta IP:s del, avser även idrottsföreningen att i egen regi uppföra en klubbhusbyggnad. För detta ändamål kan fastighetskontoret upplåta mark för ett anläggningsarrende.

Beträffande Årsta IP sker tillfarten via en mindre lokalväg. Det innebär att det i förfrågningsunderlaget kommer att anges restriktioner vad gäller storlek på lastbilar och arbetsfordon med mera. Det kan också bli aktuellt att ange vissa tider då tunga transporter inte bör ske. Diskussioner om placeringen pågår.

Plan för uppföljning

Båda projekten följs upp med en lägesrapport våren 2013. Eventuella avvikelser från genomförandebeslutet gällande kostnader, tidplan med mera hanteras enligt den investeringsprocess mellan förvaltningarna som finns fastställd. En slutrapport redovisas till berörda nämnder när projektet är färdigställt och taget i drift hösten 2013.