

Kontaktperson
Jan Lind
08-508 269 51
jan.lind@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2014-02-04

Anläggande av konstgräs fotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP. Slutrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets slutrapport avseende två nyanlagda konstgräs fotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

På uppdrag av idrottsförvaltningen har fastighetskontoret under 2013 anlagt två fullstora konstgräs fotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP. Anläggningarna ska huvudsakligen användas som träningsplaner för Djurgårdens fotbollsförening (Kaknäs) och Hammarby fotbollsförening (Årsta). Planerna är försedda med samma typ av konstgräs som finns i Tele 2 Arena där de båda klubbarna spelar sina hemmamatcher.

Entreprenadarbetena på båda anläggningarna har gått som planerat. Anläggandet startade med Kaknäsprojektet som enligt tidplanen blev klar i början av juli 2013. På önskemål av Hammarby, som ville fortsätta träna på den befintliga naturgräsplanen ytterligare ett par månader, startade därför projektet på Årsta IP senare. Den nya planen där togs i drift under senare delen av hösten 2013, vilket innebär att Hammarby under hösten fått träna på annan plats.

Den sammanlagda kostnaden för de båda konstgräsplanerna uppgår till 26,2 mnkr fördelade på Kaknäs BP med 12,6 mnkr och Årsta IP med 13,6 mnkr. I den kostnaden ingår även kostnaden för

Fastighetskontoret
FastighetsavdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

de tilläggsarbeten om sammanlagt 3,9 mnkr som klubbarna själva ska betala enligt uppgörelser som träffades innan upphandling skedde. Dessa tilläggsarbeten, som också redovisades i underlaget för genomförandebeslut, ingick som prissatta optioner i förfrågningsunderlaget och därefter i de båda upphandlade entreprenaderna efter godkännande av respektive fotbollsförening.

Nettokostnaden för kontoret uppgår därmed till 22,3 mnkr, vilket är 0,4 mnkr lägre än den beslutade budgeten (22,7 mnkr) för projektet.

Djurgården IF Fotbollsförening har under anläggningsarbetets gång, träffat en överenskommelse med idrottsförvaltningen om en avbetalningsplan för de aktuella tilläggsarbetena på Kaknäs BP om 1,2 mnkr, kopplat till det drift- och arrendeavtal som sedan tidigare finns mellan idrottsförvaltningen och fotbollsföreningen. Det innebär att idrottsförvaltningen betalar självkostnadshyra till kontoret inklusive kapitalkostnaden för dessa tilläggsarbeten som förvaltningen i sin tur får ersättning för från fotbollsföreningen enligt träffat avtal.

För Årsta IP finns det ett undertecknat avtal med Hammarby IF Fotbollsförening om betalning av tilläggsarbeten. Dessa är av betydligt större omfattning än på Kaknäs BP. För att behandla de båda föreningarna lika har idrottsförvaltningen och fastighetskontoret kommit överens om att även bevilja Hammarby motsvarande avbetalningsavtal för 1,2 mnkr som Djurgården fått. Därutöver ska Hammarbyföreningen betala 1,5 mnkr utan avbetalning till fastighetskontoret för resterande tilläggsarbeten. Den totala kostnaden för tilläggsarbetena på Årsta IP uppgår till 3,7 mnkr. Det handlar om anläggande av en ny uppvärmningsyta, förberedande rördragningsarbeten för att möjliggöra uppvärmning av 11-mannaplanen, samt installation av bevattningsanläggning.

Fastighetskontoret hyr ut anläggningarna till idrottsförvaltningen till självkostnadshyra. Den tillkommande hyreskostnaden utgörs huvudsakligen av kapitalkostnader till följd av investeringen. Drift- och underhållskostnader i förhållande till tidigare är oförändrade. En tillkommande kostnad för gemensam administration och OH om cirka 90 tkr ingår också i hyran fördelad på respektive anläggning. Hyresjusteringen för Kaknäs BP uppgår till 1,5 mnkr år 1 och för Årsta IP mnkr till 1,2 mnkr sedan avdrag skett för de 1,5 mnkr som Hammarby ska betala till fastighetskontoret.

Det sammanlagda hyrestillägget för idrottsförvaltningen för både Kaknäs och Årsta, uppgår därmed för det första året till 2,7 mnkr, vilket genom avbetalningslösningen är 0,6 mnkr mer än vad som angavs i genomförandebeslutet.

Genom det milda vädret under december har även planen på Årsta IP kunnat utnyttjas för träning redan under 2013. Båda anläggningarna fungerar också som planerat.

Bakgrund

Bakgrunden till de båda projekten som också framgår av tidigare genomförandebeslut var att idrottsförvaltningen i verksamhetsplanen för 2012 fick i uppdrag att planera för att anlägga konstgräs på Kaknäs BP och Årsta IP. Detta för att de båda fotbollsklubbarna Djurgården IF Fotbollförening och Hammarby IF Fotbollförening skulle kunna träna på det motsvarande underlaget som finns i den nya matcharenan (Tele 2 Arena). Fastighetskontoret fick därför i uppdrag av idrottsförvaltningen att genomföra projekten enligt det program som idrottsförvaltningen tagit fram.

Den ursprungligen satta budgeten visade sig vid kalkylering av projektet vara för låg, vilket ledde till att ett reviderat genomförandebeslut togs fram i april 2013. Därefter skedde upphandling. På önskemål från de båda föreningarna innehöll förfrågningsunderlaget också optioner på tilläggsarbeten som föreningarna själva skulle betala. I anbudet skulle dessa vara prissatta för att eventuellt kunna utgå om föreningarna inte var villiga att betala. Avtal träffades dock om att alla tilläggsarbeten skulle utföras.

För Kaknäs BP handlar det om utförande av en bevattningsanläggning samt utförande av en mindre yta för uppvärmning i anslutning till den stora planen till en sammanlagd kostnad om 1,2 mnkr. För Årsta IP handlar det om anläggning av 7-manna uppvärmningsyta samt förberedelse för uppvärmning av planerna till en beräknad kostnad om 2,1 mnkr. Ett avtal om detta undertecknades mellan fastighetskontoret och Hammarby IF Fotbollförening. Därutöver tillkom ytterligare en beställning från föreningen på en bevattningsanläggning motsvarande den som utfördes på Kaknäs BP. Kostnaden för tilläggsarbetena uppgick därmed till 2,7 mnkr.

Arbetet med anläggandet av de nya konstgräsplanerna startade med Kaknäs och slutfördes som planerat och togs i drift i juli 2013. Ursprungligen var tänkt att båda projekten skulle utföras parallellt, men Hammarby önskade träna på befintligt naturgräs ytterligare

några månader och därför försköts starten för projektet på Årsta IP. Anläggandet startade efter sommaren och den nya konstgräsplanen på Årsta IP togs i drift i början av december 2013.

Ekonomi

Totalkostnaden för båda projekten inklusive kostnaden för tillkommande arbeten som föreningarna själva ska betala, uppgår till 26,2 mnkr, vilket är 0,2 mnkr mer än den kalkyl som redovisades i genomförandebeslutet i april 2013. I detta ingick dock inte kostnaden för bevattningsanläggningen på Årsta IP om 650 tkr som beställdes under arbetets gång, vilket innebär att den totala kostnaden kan sägas ha blivit 0,4 mnkr lägre än den angivna kalkylen. Kontorets kostnad uppgår därmed 22,3 mnkr att jämföra med kalkylens 22,7 mnkr.

Av kontorets kostnader på 22,3 mnkr avser 11,4 mnkr kostnader för Kaknäs BP och 10,9 mnkr kostnader för Årsta IP. För båda anläggningarna medges enligt likabehandlingsprincipen avbetalning under 10 år för tilläggsarbeten om 1,2 mnkr. Hammarby IF Fotbollförening som begärt mer omfattande tilläggsarbeten (totalt för 2,7 mnkr) ska också betala 1,5 mnkr utan avbetalning till fastighetskontoret. Sammanfattningsvis med hänsyn till olika avskrivningstider för olika typer av arbeten innebär detta att självkostnadshyran för idrottsförvaltningen till fastighetskontoret det första året uppgår till 1,5 mnkr för Kaknäs BP och till 1,2 mnkr för Årsta IP.

Kontorets analys

Uppdraget att anlägga två nya konstgräsfotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP slutfördes under hösten 2013 till en sammanlagd kostnad för staden om 22,3 mnkr. I projekten har även ingått vissa tilläggsarbeten för sammanlagt 3,9 mnkr som enligt överenskommelse föreningarna själva ska betala. Viss del av detta (1,2 mnkr för respektive förening) genom avbetalning under 10 år.

Kaknästprojektet färdigställdes och togs i drift redan sommaren 2013 medan projektet på Årsta IP, efter önskemål från föreningen, senarelades några månader för att man ville kunna träna på naturgräs ytterligare en tid. Arbetet med själva anläggandet har i övrigt gått planenligt och kostnaden har hållit sig inom beslutad budgetram. Föreliggande redovisning föreslås utgöra slutrapport för de båda genomförda konstgräsprojekten.

Slut