



Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Tjänsteutlåtande
2014-10-06
Sida 1 (8)

Dnr 2.6-028/2014
Dnr 4.2.1-067/2014
Dnr 4.2.1-388/2013
Dnr 2.6-070/2014

Kontaktperson

Per-Ola Ohlsson
08-508 269 84
per-ola.ohlsson@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden
2014-10-21

Slutredovisning av anlagda konstgräs- fotbollsplaner på Aspuddens IP, Bromstens IP, Nälsta BP, Sturebyskolans BP, Sättra BP samt Årstagårdens BP. Slutrapport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets slutrapport avseende sex nya konstgräsfotbollsplaner som anlagts på Aspuddens IP, Bromstens IP, Nälsta BP, Sturebyskolans BP, Sättra BP samt Årstagårdens BP.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har nu slutfört anläggandet av sex konstgräsfotbollsplaner som idrottsförvaltningen beställt. Arbetet har gått som planerat utan några större avvikelser från de ursprungliga planer som redovisats i underlagen för genomförandebeslut. Fem av de sex planerna tas i drift enligt genomförandebeslutet. Planen på Bromstens IP har blivit något försenad. Den sammanlagda kostnaden har blivit betydligt lägre än budget, cirka 56,2 mnkr mot budget 72,0 mnkr.

Utlåtande

Fastighetskontoret har valt att slutredovisa sex projekt avseende anläggande av konstgräsfotbollsplaner i ett och samma ärende. Anledningen är att projekten är mycket likartade till sitt innehåll och i princip har utförts enligt samma programhandlingar och typritningar.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Bakgrund

Genomförandebeslut för anläggande av en konstgräs fotbollsplan på Bromstens IP fattades i november 2013 och för Aspuddens IP och Sturebyskolans BP i december 2013. Ett gemensamt inriktning- och genomförandebeslut fattades i mars 2014 för de tre konstgräs fotbollsplanerna på Nälsta BP, Sättra BP samt Årstagårdens BP. Investeringsutgiften för de sistnämnda beräknades uppgå till 30,0 mnkr. Den sammanlagda kostnaden för de nya konstgräsplanerna på Bromstens BP, Aspuddens IP samt Sturebyskolans BP beräknades uppgå till 42,0 mnkr varav planerna i Aspudden och Bromsten ingick med 15,0 mnkr styck.

Med en beräknad anläggningstid på cirka 20 veckor, beräknades Aspuddsprojektet vara klart i slutet av augusti, Bromstensprojektet något tidigare och Sturebyprojektet i början av september 2014. Enligt tidplanen som redovisades i genomförandeärendet för Nälsta, Sättra och Årstagården, var önskemålet från idrottsförvaltningen att samtliga skulle kunna tas i drift under första halvan av oktober 2014. Detta var möjligt om de upphandlades samtidigt, vilket också skett.

Projekt Aspuddens IP

Konstgräsplanen på Aspuddens IP har anlagts på en yta där det sedan gammalt funnit en naturgräsplan. Anläggningen är en av stadens äldsta idrottsanläggningar som användes redan vid Olympiska spelen 1912. I projektet har också ingått utförande av nya skolidrottsytor i form av rakbanor för friidrott, längdhoppsgrop samt ytor för kula och basket/höjdhopp. Dessutom har en ny gradängläktare ersatt den gamla som rivits. I ett tidigare inriktningsbeslut från juni 2013 bedömdes att kostnaden skulle uppgå vid 12,0 mnkr. Utifrån de handlingar som därefter togs fram gjordes en uppdaterad kostnads kalkyl som redovisades i underlaget för genomförandebeslut i december 2013.

Kostnaden inklusive oförutsedda utgifter och tillkommande arbeten beräknades då till 15,0 mnkr vilket ej överskridits. Då ingår även en tillkommande kostnad på 1,0 mnkr för schaktarbeten och anslutning till det kommunala dagvattensystemet som visade sig nödvändig efter sommarens kraftiga regnoväder. Befintlig anslutning till stenkista, klarade inte att svälja allt regnvatten.

I projektet har, förutom att ersätta den gamla naturgräsplanen med konstgräs, även ingått ny belysning, nytt stängsel längs Hövdingagatan och anläggande av nya friidrottsytor. Även utförande av ett förråd samt hårdgöring av intilliggande kommunikationsytor har ingått i projektet som avslutades i augusti 2014.

I projektet har även ingått dagvattenanslutning av den kulturbyggnad som tidigare flyttats till Aspuddens IP från Vasaparken. Projektet har gått som planerat och slutkostnaden ligger inom projektets budget.

Projekt Bromstens IP

På Bromstens IP har en fullstor konstgräs fotbollsplan anlagts på en befintlig grusplan. På idrottsplatsen finns också sedan tidigare en intilliggande 11-manna naturgräsplan. Denna har behållits oförändrad. I konstgräsprojektet har också ingått uppsättning av ny planbelysning och nytt stängsel. I anslutning till konstgräsplanen har också skolidrottsytor med löparbana, hoppgröp och yta för kulstötning utförts.

Till idrottsplatsen hör också en grusad yta för bilparkering. Den ytan utnyttjas också av andra än besökare till idrottsplatsen och det förekommer att skräp dumpas där. Det har framförts klagomål från boende att parkering sker på de intilliggande lokalgatorna. Av det skälet har det ansetts angeläget att iordningställa parkeringen genom asfaltering och uppmålade rutor, varav den närmast entrén ska vara avsedd för handikappfordon.

För att motverka parkering av andra fordon än de som tillhör besökande och personal, bör parkeringsplatserna, cirka 12 stycken, avgiftsbeläggas enligt samma principer som tillämpas på andra idrottsplatser. Kostnaden för upprustningen av parkeringsytan beräknas uppgå till cirka 400 tkr, vilket innebär att den totala kostnaden för projektet skulle uppgå till 12,4 mnkr. Trots tillägget blir totalkostnaden lägre än budget. I underlaget för genomförandebeslut beräknades projektet kosta 15,0 mnkr. En stor del av befintligt grusunderlag har kunnat användas. Bra anbud genom en ökad konkurrens har också bidragit till att hålla nere kostnaden.

Projekt Sturebyskolans BP

Ett genomförandebeslut fattades på ett gemensamt underlag i fastighetsnämnden den 10 december och i idrottsnämnden den 17 december 2013. Investeringsutgiften beräknades uppgå till 12,0 mnkr. Den nya planen har anlagts på befintlig 11-manna grusplan. I projektet har även ingått uppsättning av ny planbelysning och nytt stängsel. Ett bakomliggande motiv till projektet har också varit att kompensera för en kommande bostadsexploatering av Bandhagens bollplan.

Huvuddelen av anläggningsarbetet har skett under våren och sommaren 2014. Projektet håller nu på att avslutas och den nya planen har efter godkänd slutbesiktning tagits i drift i slutet av

sommaren. Slutkostnaden kommer att ligga betydligt under budget vilket bland annat beror på en lyckad upphandling och den ökade konkurrens som idag finns på marknaden. De många konstgräs-fotbollsplanerna som byggts enligt i princip samma koncept och typritningar, innebär också effektiv och rationell hantering då det gäller att ta fram entreprenadhandlingar. Slutkostnaden för projektet beräknas uppgå till 8,0 mnkr.

Projektet Sätra-, Nälsta- och Årstagårdens bollplaner

Anläggande av 11-manna konstgräsplaner på Nälsta BP, Sätra BP och Årstagårdens BP, redovisades i ett gemensamt underlag för inriktnings- och genomförandebeslut i mars 2014. Samtliga projekt har anlagts på befintliga grusplaner och uppbyggnaden är därför likartad. Kostnaden för de tre planerna beräknades till 30,0 mnkr. Programmen som legat till grund för projekteringen, skiljer sig heller inte mycket åt. Kontoret valde därför att handla upp alla tre planerna samtidigt, något som visat sig vara mycket kostnadseffektivt.

Projektet startade med att kontoret i november 2013 erhöll en uppdragsbeställning samt program för anläggande av de tre konstgräsplanerna. I underlaget för genomförandebeslut redovisades önskemålet att samtliga tre planer skulle kunna tas i drift i oktober 2014. Sedan anbud inkommit visade sig detta vara möjligt.

Samtliga planer uppfyller ställda krav från Svenska Fotbollförbundet gällande breddfotboll och är uppbyggda på likartat sätt, vilket innebär följande sett uppifrån och ner:

- Tredje generationens konstgräs, Fifa 2-star, med en fyllning av sand och miljövänligt EPDM-gummi (gummigranulat).
- Ett underliggande skikt med så kallad sviktpad.
- Gruslager.
- Bärlager.
- Förstärkningslager.
- Dräneringslager med dräneringsledningar.

Sätra BP

Projektet har förutom själva konstgräsplanen innefattat en del intilliggande markarbeten i form av justering och anpassning mot intilliggande naturmark. Asfaltering har utförts av befintlig tillfartsväg för sköselfordon samt parkeringsytor. Cykelparkering för ett 25-tal cyklar har anordnats. I projektet har även ingått utförande av en stödmur mellan parkeringsyta och omklädningsbyggnad samt uppsättande av ny planbelysning i form av sex fackverksmaster.

I det arbetet har även ingått byte av två rörmaster mot fackverksmaster vid bollplanens ena kortsida. Belysning har också satts upp vid parkeringsplatsen. Ett nytt stängsel har satts upp runt bollplanen. En mindre 30 meter lång läktare med tre gradänger har utförts mot Skärholmsvägen närmast omklädningsbyggnaden. Slutkostnaden, trots att alla fakturor ännu inte inkommit, beräknas uppgå till 8,0 mnkr vilket innebär att projektbudgeten (10,0 mnkr) underskrids. Fastighetskontoret har i samråd med idrottsförvaltningen kommit överens om att inom ramen för projektet också rusta upp befintlig omklädningsbyggnad för cirka 1,5 mnkr. Byggnaden var i stort renoveringsbehov och åtgärderna ingår i den beräknade totalkostnaden på 8,0 mnkr.

Nälsta BP

Utöver själva konstgräsplanen ingår även för Nälstaprojektet en del intilliggande arbeten såsom anslutningsjusteringar av ytor som gränsar till omgivande naturmark. Nivåjustering och asfaltering av angöringsväg samt asfaltering av parkeringsyta för att underlätta skötsel och underhåll. En del räckesarbeten ingår liksom anordnande av cykelparkering för 25 cyklar. Asfaltering har också utförts av ett par mindre ytor för uppställning och förvaring av fotbollsmål samt för uppställning av avbytarbås. Den sistnämnda vid mitten av planen mot Starbovägen. En ny planbelysning har också satts upp med fackverksmaster. Belysningen ska klara 200/350 lux. Befintligt stängsel har också bytts ut. Slutkostnaden beräknades först bli 6,5 mnkr för själva planen. En befintlig omklädningsbyggnad var dock i så stort behov av upprustning, att beslut togs att även inrymma detta och avsätta 1,0 mnkr. Slutkostnaden för Nälstaprojektet uppgår därmed till totalt 7,5 mnkr.

Årstagårdens BP

I projektet har ingått att anlägga konstgräs på befintliga grusplaneytor. Den nya planen har totalmåtten 96 x 64 meter. Härigenom kan den användas för 11-manna ungdomsfotbollsspel men även linjeras för två 7-mannaplaner (40x60 per plan). I övrigt har ingått smärre markjusteringar för anpassning till den nya konstgräsplanen samt en del asfalteringsarbeten. De befintliga belysningsmasterna har behållits och kompletterats med nya armaturer. Belysningsstyrkan uppgår till 250 lux som minimibelysning för planen. Det befintliga stängslet runt planen har bytts ut till cirka 75 procent. I projektet har också ingått asfaltering av den grusade parkeringsyta som tillhör anläggningen samt anordnande av cykelställ för ett 40-talet cyklar. Den ursprungliga tidplanen har hållits, vilket innebär att planen kan tas i drift i mitten av oktober. Slutkostnaden som ligger betydligt under budget beräknas uppgå till cirka 5.7 mnkr.

Mål och syfte med projekten

Syftet med att anlägga dessa sex konstgräsplaner har varit att tillgodose det stora och växande behov som finns i staden, inte minst på grund av den befolkningstillväxt som idag sker. Ofta kombineras de nya och moderniserade planerna med anläggande av olika ytor för skolidrott till exempel löparbanor, länghoppsgröpar och kulstötningsssegment.

Anläggningarna är i första hand avsedda för breddidrott och den erfarenhetsmässiga bedömningen är ett förväntat nyttjande på drygt 2 000 timmar per år och anläggning. Nyttjandet sker även på tider under den mörkare delen av året som fordrar belysning. Därför innebär anläggande av konstgräsplaner även ett uppgraderingsbehov av belysningen.

Åtgärder

De åtgärder som redovisades i underlagen för genomförandebeslut har också blivit utförda. Samtliga planerna har utförts på ett liknande sätt med likartad överbyggnad. Det innebär också ett förenklat framtagande av handlingar för anbudsupphandling, som också påverkar kostnaden i positiv riktning, det vill säga projekten blir billigare.

För samtliga planer har använts ett konstgräsmaterial som uppfyller den standard som kallas Fifa 2-star. Det innebär ett mycket slitstarkt konstgräs av samma slag som bland annat används i Tele 2 Arena och som medför en mer naturlig bollrullning och ett enklare underhåll. Alla konstgräsplaner är försedda med en så kallad sviktpad som är en sammanfogad 25 mm tjock gummiyta under själva gräsmattan. Denna yta håller dubbelt så lång tid som själva gräsmattan vilken blir utsliten efter 10 år.

Tidplan

Tidplanen för respektive konstgräsplan har i stort sett hållits enligt vad som redovisades inför genomförandebesluten enligt följande:

Anläggning	Beräknat klar	Slutbesiktning
Aspuddens IP	Början september	Aug 2014
Bromstens IP	Sommaren 2014	Sep 2014
Sturebyskolans BP	Början september	Juli 2014
Nälsta BP	Mitten av oktober	Okt 2014
Sätra BP	Mitten av oktober	Okt 2014
Årstagårdens BP	Mitten av oktober	Okt 2014

Organisation och samråd

Fastighetskontoret har efter upphandling av de nya planerna svarat för själva anläggandet. Idrottsförvaltningen i sin roll som beställare gentemot fastighetskontoret har kunnat följa projekten under hela genomförandefasen.

Ekonomi

Alla projekt är ännu inte helt klara och slutfakturerade men kostnaden kan ändå slutredovisas med godtagbar sannolikhet för en slutrapport. Inga tvister föreligger och i den angivna slutkostnaden har också tagits med ett par tilläggsarbeten som ännu inte fakturerats. En jämförande sammanställning mellan angiven beräknad kostnad i genomförandebeslutet och beräknad slutkostnad då projekten i stort sett är klara, kan då göras enligt följande:

Anläggning	Budgerad kostnad	Beräknad slutkostnad
Aspuddens IP	15,0 mnkr	15,3 mnkr
Bromstens IP	15,0 mnkr	12,4 mnkr
Sturebyskolans BP	12,0 mnkr	7,3 mnkr
Nälsta BP	10,0 mnkr	7,5 mnkr
Sätra BP	10,0 mnkr	8,0 mnkr
Årstagårdens BP	10,0 mnkr	5,7 mnkr
Summa	72,0 mnkr	56,2 mnkr

Fastighetskontoret har genom att upphandla flera konstgräsplaner samtidigt erhållit fördelaktiga anbud. Anläggandet har skett på ett likartat sätt enligt tekniskt sett ganska likartade förfrågningsunderlag och samtidigt finns idag fler aktörer på marknaden än vad som var fallet för några år sedan. Bland annat detta har inneburit att produktionskostnaden understiger budget för alla projekt utom ett. Totalt för alla sex konstgräsfotbollsplanerna beräknas slutkostnaden understiga budget med nästan 16,0 mnkr.

Miljökonsekvenser

Anläggandet av samtliga konstgräsfotbollsplaner och övriga markarbeten har skett enligt idrottsförvaltningens program för miljöanpassat byggande. I enlighet med rekommendationer från Kemikalieinspektionen har återvunnet gummi från bildäck inte använts som granulat i planerna. Fyllningsmaterialet i själva grasmattan går under beteckningen ”grönt gummigranulat”, ett syntetiskt tillverkat EPDM-gummi. Materialet är betydligt dyrare, ur miljösynpunkt bättre än det material som är tillverkat av rivna bildäck.

Genom att konstgräsplanerna används betydligt mer än de gamla planerna, även på kvällstid under den mörkare tiden på året, är belysningen tänd mer, vilket innebär en ökad energiåtgång trots att energisnålare armaturer används. Ska planerna skötas på ett bra sätt för att uppfylla de krav som ställs på bollrullning, bollstuds med mera krävs också speciella maskiner för sladdning och borstning för att fördela gummigranulatet jämnt över ytan och förhindra att det komprimeras.

Det i sig innebär naturligtvis en ökad driftkostnad i förhållande till vad som gällde för tidigare grusplaner. I förhållande till naturgräsplaner som behöver klippas, vattnas och gödslas, innebär det ingen kostnadsökning. En driftkostnads- och nyttojämeförelse mellan naturgräs och konstgräs, visar att den sistnämnda kan användas betydligt mer utan att slitas. Naturgräsplaner av högre klass kanske tål att användas högst 20 timmar per vecka, konstgräsplaner minst det dubbla.

Risker

I samband med sommarens stora regn stod konstgräsplanen på Aspuddens IP vid ett par tillfällen under vatten. Det befintliga systemet med för lokalt omhändertagande av dagvatten räckte inte till. Fastighetskontoret behövde därför schakta cirka 65 meter och lägga ner en dagvattenledning för anslutning till det befintliga dagvattennätet.

I övrigt har ingen av de eventuella risker som kontoret flaggade för i redovisade genomförandeärenden hittills besannats. De olika projekten har också kunnat slutföras helt enligt tidplanen.

Kontorets slutsats

Fastighetskontoret kan konstatera att kostnaden idag för att anlägga en konstgräsfotbollsplan har minskat. Dels på grund av en rationellare hantering med likartat programinnehåll och standardutförande, dels genom att handla upp mer än ett projekt samtidigt. Det sistnämnda innebär fördelaktigare anbud. Konkurrensen på entreprenörssidan är också idag större än för ett par år sedan vilket påverkar anbudspriserna. Samtliga sex projekt har därför kunnat genomföras till en betydligt lägre kostnad än budget.

Slut