

Handläggare Fastighetskontoret
Lena Johanson
Projekt- och utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 269 28
lena.johanson@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Sophie Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 276 39
sophie.dahlberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-06-20

Idrottsnämnden
2017-06-20

Utveckling av Johannesdals bollplan inom planprojekt Söderholmen. Inriktningsbeslut.

Fastighetsnämndens förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner utlåtandets förslag till inriktning av en 7-spels konstgräsfotbollsplan vid Johannedals BP med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om cirka 17,0 mnkr.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att fortsätta planeringen till en utredningsutgift om cirka 1,5 mnkr fram till ett genomförandebeslut enligt utlåtandets förslag.
3. Beslutet anmäls till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Idrottsnämndens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för en 7-spels konstgräsfotbollsplan vid Johannedals BP, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 17,0 mnkr och en tillkommande bedömd hyra om 1,7 mnkr år 1.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad kostnad om 1,5 mnkr.

Fastighetskontoret
Projekt- och utvecklingsavdelningen

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

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Johannesdals bollplan ingår i planprojektet Söderholmen som omfattar ett område i den västra delen av Vårbergs stadsdel. Området sträcker sig längs Vårbergsvägen, Våruddsringen och Söderholmsgränd. Planområdet omfattar även ytor för Söderholmskolan, samt förskolan Torpgläntan.

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen tagit fram underlag för ett inriktningsbeslut med syfte att flytta befintlig bollplan efter exploateringskontorets planer på bostäder på bollplanen.

Johannesdals bollplan föreslås rustas och moderniseras till en 7-spels konstgräsfotbollsplan inklusive skolfriidrottsytor med mera som i första hand ska tillgodose skolans behov i samband med schema-lagd idrottsundervisning men även förbättra fotbollsföreningarnas och allmänhetens behov av bollplaner i området.

Utredningen ska samordnas med exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets pågående arbete med framtagande av ny detaljplan för Söderholmen.

Förstudier har utförts av fastighetskontoret, idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret vilket lett fram till ett utvecklingsförslag. I förslaget anläggs en ny 7-spels konstgräsfotbollsplan inklusive belysning, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger som en ersättning för de nuvarande idrottsytorna.

Ersättningsinvesteringen som ligger utanför ordinarie budget uppskattas totalt uppgå till cirka 17 mnkr. Parallellt med detta inriktningsbeslut skriver exploateringskontoret fram ett ärende om inriktningsbeslut för Söderholmen/Johannesdals BP som del av ett större ärende som innefattar alla detaljplaner inom Fokus Skärholmen. Lönsamhetskalkylen i exploateringskontorets ärende visar ett positivt nettovärde och inkluderar fastighetsnämndens utgift för konstgräsplan och övriga idrottsytor om cirka 17 mnkr.

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteutlåtande att arbeta vidare med det pågående planarbetet där fastighetsnämnden medger en kostnad inom budget om högst 1,5 mnkr i syfte att ta fram ett beslutsunderlag inför genomförandebeslut.

Utlåtande

Johannesdals bollplan ingår i planprojektet Söderholmen som omfattar ett område i den västra delen av Vårbergs stadsdel. Området sträcker sig längs Vårbergsvägen, Våruddsringen och Söderholmsgränd. Planområdet omfattar även ytor för Söderholmsskolan, samt förskolan Torpgläntan.



Flygfoto över planområdet för Söderholmen ungefärligt markerat med streckad linje.

Inom området planeras för cirka 250 lägenheter, som i beslut i exploateringsnämnden 2016-05-19, markanvisats till Riksbyggen. Det planeras även för en utökad byggrätt för Söderholmsskolan med större skolgård, utökad byggrätt för förskolan Torpgläntan samt nya idrottsytor.

Nuvarande Johannesdals bollplan är en 11-spels grusplan och friidrottsytor, som ägs och förvaltas av fastighetskontoret och förhys av idrottsförvaltningen. Grusplanen ingår i ett område som markanvisades till Riksbyggen år 2016. Idrottsförvaltningen och exploateringskontoret har haft dialog om området redan inför markanvisning år 2016. Förvaltningarna är överens om att fastighetskontoret ska anlägga en ny 7-spels konstgräsplan, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger som en ersättning för de nuvarande idrottsytorna.

Ersättningsinvesteringen som ligger utanför ordinarie budget uppskattas totalt uppgå till cirka 17 mnkr. Parallellt med detta inriktningsbeslut skriver exploateringskontoret fram ett ärende om inriktningsbeslut för Söderholmen/Johannesdals BP som del av ett större ärende som innefattar alla detaljplaner inom Fokus Skärholmen. Lönsamhetskalkylen i exploateringskontorets ärende

visar ett positivt nettovärde och inkluderar fastighetsnämndens utgift för konstgräsplan och övriga idrottsytor om cirka 17 mnkr.

Konstgräsplanen samt de övriga ytorna kommer att kunna samnyttjas med Söderholmsskolan på dagtid.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett generellt start-pm för Fokus Skärholmen 2015-12-10.

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14 samt beslutade 2016-05-19 om markanvisning till Riksbyggen.

Fastighetskontoret fick 2017-01-16 uppdragsbeställning av idrottsnämnden genom idrottsförvaltningen avseende utredning och viss projektering av 7-spels konstgräsfotbollsplan och skolfriidrottsytor samt deltagande i framtagande av detaljplan för Johannedals BP.

Ett reviderat inriktningsbeslut föreslås av exploateringskontoret till exploateringsnämnden 2017-06-08.

Mål och syfte

Målet är att möjliggöra byggnation av ny 7-spels konstgräsplan, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger, som en ersättning för de nuvarande idrottsytorna genom att ta fram en ny detaljplan för Söderholmen Johannedals BP. Anläggningarna ska utformas på ett sätt som gör att så stora delar av området som möjligt även fortsättningsvis är tillgängliga för spontanidrott samt för särskilda evenemang.

Åtgärder

Utredning och projektering planeras för att flytta bollplanen efter exploateringskontorets planer för bostäder på bollplanen.

Utredningen samordnas med exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets framtagande av ny detaljplan för området.

I projektet ingår att utreda en 7-spels konstgräsfotbollsplan. Totalmättet för konstgräset ska uppgå till 66 x 46 meter med asfaltsram 68 x 48 meter vilket ger ett spelmått om 60 x 40 meter. Därutöver ska tillkomma yta för angöring.

Konstgräset ska vara av tredje generationens gräs för breddfotboll. Heldragna linjer för 11-9-7- och 5 spel sys in i konstgräsmattan.

Ny planbelysning uppförs med fackverksmaster.

Staket/stängsel om 6 meters höjd uppförs som panelstängsel/nät längs 7-spelsplanens kort- och långsidor.

En rakbana för friidrott liksom ansatsbana och längdhoppsgrop anläggs samt gradängar.

Tidplan

För närvarande pågår arbete inför detaljplanesamråd som beräknas ske under hösten 2017. Planen bedöms kunna antas under 2018. Genomförandebeslut och byggstart kan tidigast ske 2019.

Organisation

Samordning sker med idrottsförvaltning, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Ekonomi

Investeringsutgift för konstgräsplan och övriga idrottsytor beräknas totalt till cirka 17 mnkr. Investeringen, som inte inryms i ordinarie investeringsbudget för fastighetsnämnden, är en ersättningsinvestering.

Planeringsutgifterna bedöms omfatta investeringsutgifter om 1,5 mnkr fram till genomförandebeslut som planeras hösten 2019, varav 0,5 mnkr är upparbetat.

I budget för 2017 finns 0,5 mnkr avsatt för utredning. I gällande förslag till flerårsprogram finns 1 mnkr avsatt för projektering samt 15,5 mnkr upptaget för genomförande under 2020. Det genomförda projektet kommer att generera en hyreshöjning för idrottsnämnden på cirka 1,7 mnkr som huvudsakligen består av kapitalkostnader. Hyreskalkylen är upprättad med komponentavskrivningsmetoden och kapitalkostnaden är beräknad med en internränta om 3,5 procent.

Markanläggningar, belysning, stängsel med mera, avskrivning 20 år	9,0 mnkr
Ytskikt på konstgräsplanerna, avskrivning 10 år	3,0 mnkr
Friidrottsytor	3,5 mnkr
Planeringsutgifter	1,5 mnkr
Summa kostnader	17,0 mnkr

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden om 1,7 mnkr kommer 7-spels konstgräsplanen att medföra ökade driftkostnader om 0,3 mnkr per år för idrottsnämnden. Därutöver tillkommer utgifter för verksamhetsanknutna inventarier till konstgräsplanen med ca 0,2 mnkr.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention, se <http://unicef.se/barnkonventionen>. Barnperspektivet ska omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn. De barn som främst kommer att beröras av byggnationen av den nya bollplanen är de barn som går i intilliggande skola, bor i närområdet och som deltar i föreningslivet. När bollplanen är färdigbyggd kommer den att erbjuda fortsatt och bättre möjligheter att utöva idrott.

Jämställdhetsanalys

Den planerade konstgräsfotbollsplanen kommer att tillgodose både flickor och pojkar liksom kvinnor och män i deras fotbollsutövande. Idrottsförvaltningens undersökningar visar att könsfördelningen på konstgräsplaner är 75 % pojkar och 25 % flickor.

När det gäller antalet utövare så är fotbollen den största sporten bland både pojkar och flickor i mellanstadiet och högstadiet. På gymnasiet är det fortfarande den största sporten bland pojkar men har sjunkit till plats tre för flickorna. På mellanstadiet spelar 38 % av alla pojkar fotboll i en fotbollsförening och 12 % bland flickorna och på gymnasiet så är det 11 % av alla pojkar och 4 % av alla flickor.

Idrottsförvaltningens och Stockholms stads undersökningar visar även att konstgräsbelagda fotbollsplaner står högt upp på ungdomars önskemål om vilka anläggningar som bör prioriteras. Men det skiljer sig mellan könen. Bland killar så är det den mest efterfrågade anläggningstypen både i mellanstadiet, högstadiet och gymnasiet, medan bland tjejer så kommer konstgräsplaner längre ned på listan; plats sex i mellanstadiet, plats fyra i högstadiet och plats nummer nio på gymnasiet.

Miljökonsekvenser

Byggnationen av bollplanen ska följa fastighetskontorets miljöprogram. Miljökonsekvenser av konstgräs och dagvattenhantering ska beaktas.

Risker

Tidplanen kan förskjutas på grund av oförutsedda komplikationer i planprojektet Söderholmen och eventuell överklagan av detaljplan.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen planerar att återkomma med förslag till genomförandebeslut under 2019.

Slut**Bilagor**

1. Investeringskalkyl fastighetskontoret
2. Investeringskalkyl Stockholms stad