



FASTIGHETSKONTORET
IDROTTSFÖRVALTNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR IDF 412-725/10
DNR FSK 5.2-
047/2011
SID 1 (6)
IDN 2011-02-15
FN 2011-02-15

Handläggare fastighetskontoret:
Karl Frisell
Telefon: 08 508 270 16

Till
Idrottsnämnden
Fastighetsnämnden
Nr 12

Handläggare:
Ira Lagercrantz
Telefon: 08-508 27 612

Anläggande av 7-manna konstgräsplan på Bäckahagens bollplan. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till anläggande av ny konstgräs-fotbollsplan, Bäckahagens bollplan (BP) till en kostnad om cirka 8,0 mnkr varav 0,5 mnkr avser kostnader 2010. Hyran kommer att baseras på de själkkostnadsprinciper som ska fastställas under 2011.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret om Bäckahagens BP.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag och ger fastighetskontoret i uppdrag att genomföra anläggande av 7-mannakonstgräsfotbollsplan på Bäckahagens BP från grusfotbollsplan till konstgräsfotbollsplan till en kostnad av cirka 8,0 mnkr varav 7,5 mnkr som ska inrymmas i fastighetsnämndens ram för idrottsinvesteringar.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att påbörja upphandling av entreprenaden för genomförandet inom ramen för beslutad budget.
3. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att teckna hyresavtal med idrottsförvaltningen om Bäckahagens BP.

Olof Öhman
förvaltningschef

Thomas Perslund
t.f. förvaltningschef



idrottsförvaltningen

fastighetskontoret

Sammanfattning

Idrottsnämnden fattade den 28 september 2010 ett inriktningsbeslut om att anlägga en 7-manna konstgräs fotbollsplan i anslutning till Bäckahagens BP på en befintlig grusplan.

I programmet ingår:

- markarbeten inklusive sprängning.
- läggning av konstgräsmatta
- stödmurar
- ny planbelysning
- uppsättning av nya stängsel
- anläggande av löparbana

Utöver detta tillkommer i exploateringskontorets program:

- anläggande av parkeringar
- anläggande av parkväg
- parkbelysning

Exploateringskontoret har beslutat att bostäder byggs på den idrottstomt där Bäckahagens bollplan ligger. Som kompensation får fastighetsnämnden ett nytt idrottsområde strax söder om den befintliga bollplanen. Den nya Y-tomten får liknande, men uppgraderade, innehåll med en 7-manna fotbollsplan och skolidrottsytor i syntetmaterial.

Byggstarten för bostäderna är angiven till augusti 2011. Arbetet med Bäckahagens bollplan samt park och parkeringsarbetena måste samordnas med bostadsexploateringen, som utförs av Riksbyggen. Flyttningen av Bäckahagens bollplan är en följd av exploateringsnämndens bostadsexploateringsprogram.

Kostnaden för fastighetsnämndens del bedöms till cirka 8,0 mnkr. Byggstarten bedöms kunna ske i början av maj 2011 och arbetet vara klart till den sista september 2011. Kapitalkostnaden, ränta och avskrivning, uppgår till 0,6 mnkr för år 1.

Bakgrund

Exploateringskontoret har föreslagit en bostadsexploatering på befintlig idrottstomt för Bäckahagens bollplan. Som kompensation har idrottsnämnden fått en ny Y-tomt strax söder om och närmare Bäckahagens skola. Den nya idrottstomten föreslås få samma innehåll med en 7-manna konstgräs fotbollsplan och skolidrotts-



ytor. Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot den nya placeringen av bollplanen.

Den nya detaljplanen vann laga kraft i oktober 2010 i stadsbyggnadsnämnden. Markanvisad byggherre för exploateringen, Riksbyggen, planerar byggstart för av bostäderna i augusti 2011.

Idrottsförvaltningen har tillsammans med exploateringskontoret projekterat bollplanen samt parkväg och parkering som ingår i exploateringskontorets projekt. Fastighetskontoret tar med dessa i samma entreprenad, vilken exploateringskontoret bekostar. Entreprenadarbetet i sin helhet beställs av fastighetskontoret.

Flyttningen av Bäckahagens bollplan är en följd av exploateringskontorets program för att bygga flera bostäder.

Idrottsförvaltningen har upparbetat ca: 0,3 mnkr i projekteringsarbeten under 2010. Projektet är inrymt i 2011 års investeringsprogram.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning i samarbete med planeringsavdelningen och administrativa avdelningen. Inom fastighetskontoret har ärendets beretts av fastighetsavdelningen i samråd med ekonomiavdelningen. Samråd har skett med de fackliga organisationerna.

Projektet

Syftet med investeringen är att anlägga en ny 7-manna fotbollsplan inklusive skol-idrottsytor för löpning på rakbana och längdhopp som ersättning för de idrottsytor som ska exploateras med bostäder. Idrottsförvaltningen föreslår att den nya fotbollsplanen uppgraderas och förses med konstgräs och planbelysning. Syftet med uppgraderingen är att förbättra barn och ungdomars möjligheter att träna och spela fotboll på ett bättre underlag än grus. Den nya bollplanen får regelrätta spelmått för 7-mannaspel om 40x60 meter. Bollplanen ska förses med energisnål planbelysning.

Byggstarten bedöms kunna ske i början av maj 2011 och arbetet vara klart till den sista september 2011.



Då den planerade konstgräs fotbollsplanens placering delvis är belägen på ett berg kommer det att innebära en hel del sprängningsarbeten samt transporter av fyllning till och från byggarbetsplatsen.

Tidsplan

Idrottsförvaltningen och Fastighetskontoret har upprättat en översiktlig tidsplan för projektet enligt nedan:

- | | |
|---|-------------------|
| • Projektering klar | januari 2011 |
| • Genomförandebeslut i idrottsnämnd och fastighetsnämnd | 15 februari 2011 |
| • Upphandling, utvärdering och tilldelningsbeslut | 1 april 2011 |
| • Beställning och byggstart | maj 2011 |
| • Arbetet klart | 30 september 2011 |

Risker

En generell risk i aktuella mark- och byggprojekt är att läget på byggentreprenadmarknaden är så ansträngt att anbudspriserna stiger mer än vad som går att förutse i kalkylerna, och att det kommer in väldigt få anbud. Detta medför en för beställaren dålig konkurrenssituation med höga priser.

Under entreprenaden blir det svårare att ta sig fram till skolan för gående och leveranser. Fastighetskontoret ser till att området är säkert och tillgängligt under byggtiden.

Barn kommer att röra sig i närheten av arbetsplatsen vilket kräver extra hänsyn vid inhägnad och vid eventuell sprängning och liknande. En arbetsmiljöplan kommer att upprättas samt en ansvarig byggarbetsmiljösamordnare utses. Dessa risker tas med i en arbetsmiljöplanen och förebyggs därmed.

En risk som alltid finns i samband med att grusplaner blir konstgräsplaner är att samtidigt som användandet ökar så ökar också störningarna för de kringboende. För att minska detta har projektet planerat buskar, löparbana och en parkeringsplats mellan konstgräs fotbollsplanen och de planerade bostäderna.

Risk för buller under byggtiden förekommer då den planerade konstgräs fotbollsplanens placering delvis är belägen på ett berg. Detta kommer att innebära sprängningsarbeten samt transporter av fyllning till och från byggarbetsplatsen.



Entreprenören är skyldig att ta hänsyn till ordinarie arbetstider för buller mellan klockan 7-18 samt att ta hänsyn till barn mm i arbetsmiljöplan och på så sätt minska störningen.

Översiktlig redovisning av åtgärder, prestationer och miljökonsekvenser

Idrottsförvaltningen har i samband med projekteringen genomfört en geoteknisk undersökning av det berörda idrottsområdet. Detta för att undersöka markens beskaffenhet samt att ta reda på om det finns några markföroreningar inom området. Inga markföroreningar hittades i den geotekniska undersökningen.

Projektering har skett på sådant sätt att angivna krav i idrottsförvaltningens ”Program för miljöanpassat byggande” beaktas.

Fastighetskontoret kommer i anbudsförfrågan kräva att entreprenörerna redovisar en miljöplan inklusive miljöstyrning och egenkontroll av material- och produktval.

Investeringskostnader och finansiering

Projektkostnaden är kalkylerad till ca 8,0 mnkr, inräknat hittills nedlagda kostnader för detaljprogram och projektering.

7,0 mnkr är avsatta för projektet i idrottsförvaltningens prioriterade förslag till investeringsplan inom fastighetsnämndens budget 2011. 1,0 mnkr tas i anspråk från den projektereserv som ingår i investeringsplanen.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

	2009-2010	2011
Program/projektering	500	
Entreprenad		6 500
Utrustning		100
Oförutsett, ex sprängning		400
Byggherrekostnader		500
Summa projektkostnad		8 000

Projektkostnaden kalkyleras till totalt cirka 8,0 mnkr.



Kapitalkostnaden, 2,87 procent i ränta och med en rak avskrivning på 20 år, uppgår till 0,6 mnkr för år 1. För varje år sjunker sedan kapitalkostnaden, det vill säga räntan på ett års avskrivning.

Driftkostnaden kommer att öka marginellt med cirka 40 000 kronor per år då bollplanen ska förses med planbelysning. Idrottsförvaltningen kommer att ta hänsyn till den ökade driftkostnaden i kommande budgetarbete.

Drift- och underhållskostnader

Idrottsförvaltningens erfarenhet av att ersätta en grusfotbollsplan med en konstgräsplan är att driftkostnaden för energi, främst planbelysning, och städning samt skötsel av konstgräsmaskiner ökar. Idrottsförvaltningen ska ta hänsyn till den ökade driftkostnaden i kommande budgetarbete. Uppskattningsvis rör det sig om ökade kostnader med cirka 40 000 kronor per år i jämförelse med dagsläget då anläggningens nyttjandegrad ökar.

För idrottsnämnden kommer den föreslagna investeringen medföra en ökad hyreskostnad. Preliminär hyreskostnad motsvarar den årliga kapitalkostnaden, plus ett administrativt påslag. Den preliminärt beräknade hyreskostnaden är osäker på grund av att de hyresprinciper som kommer att gälla efter överföringen av ansvaret för idrottsfastigheterna till fastighetsnämnden slutgiltigt kommer att fastställas först i samband med tertialrapport 1 för 2011.

Personal- och arbetsmiljökonsekvenser

Idrottsförvaltningen bedömer att arbetsmiljön inte kommer att förändras nämnvärt för egen personal efter anläggande av en 7-manna konstgräsplan inklusive skolidrottsytor på Bäckahagens bollplan.

SLUT