



Kontaktperson fastighetskontoret
Lasse Åhsberg
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 26 985
lasse.ahsberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
Idrottsnämnden

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Planeringsstaben
Telefon: 08-508 26 754
hans.eriksson@stockholm.se

Anläggande av ny konstgräsfotbollsplan, skolidrottsytor och omklädningsbyggnad samt rätt för uppförande av klubbhusbyggnad på Nya Solberga BP

Förslag till reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande.

1. Redovisad inriktning för att anlägga en 11-manna konstgräsfotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad på Nya Solberga bollplan för en preliminärt beräknad kostnad av 26,0 mnkr godkänns.
2. Förvaltningen ges i uppdrag att beställa fortsatt projektering från fastighetskontoret fram till färdigt förfrågningsunderlag samt medges rätt att teckna hyresavtal med fastighetskontoret om hyra av anläggningen efter färdigställandet. Innan hyresavtal tecknas ska godkännande inhämtas från kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag, efter beställning från idrottsförvaltningen, att påbörja projektering av en ny 11-manna konstgräsfotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad på Nya Sol-



berga BP till en preliminärt beräknad kostnad på 26 mnkr. Kontoret får också i uppdrag att teckna hyresavtal med idrottsförvaltningen om Nya Solberga BP.

Olof Öhman
Förvaltningschef

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Sammanfattning

Ett inriktningsbeslut för att anlägga Nya Solberga BP fattades av idrottsnämnden den 15 september 2009. Den gamla Solberga BP avvecklas och marken upplåts för bostadsexploatering. En helt ny konstgräsanläggning föreslås på anvisad plats inom närområdet, vilket är vad det nu aktuella projektet avser.

Stadsbyggnadskontoret antog ett start-pm den 9 december 2010 för planläggning av området. En ny detaljplan beräknas vara klar under tredje kvartalet 2012. Projektet med anläggande av en ny fullstor konstgräs fotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad, kalkylerades ursprungligen till 25,0 mnkr. Den summan är idag uppräknad till 26,0 mnkr, inklusive 1,0 mnkr avsatt för projektering 2012.

Av totalkostnaden föreslås 20,0 mnkr finansieras med exploateringsmedel. Förhandlingar med exploateringskontoret har skett. 6,0 mnkr avser högre standard än den plan som lämnas, varför summan finansieras av medel avsatta i fastighetsnämndens ram för investeringar i idrottsanläggningar. I fastighetsnämndens treårsprogram finns för 2012 1,0 mnkr, för 2013 då den huvudsakliga byggnationen sker finns 20,0 mnkr och 2014 resterande 5,0 mnkr.

Fastighetskontoret vill nu påbörja projekteringen för Nya Solberga BP genom att handla upp arkitekter, tekniska konsulter, projekteringsledare och byggledare. På basis av de framtagna handlingarna sker kalkylering och beräkning av slutkostnaden för hela projektet. Handlingarna som ska ligga till grund för förfrågningsunderlaget inför kommande upphandling upprättas enligt det projektdirektiv och övriga programhandlingar som tagits fram i samråd för att tillgodose idrottsförvaltningens specifika krav.

Efter fattat genomförandebeslut i respektive nämnd, planerat till hösten 2012, räknar fastighetskontoret med att en upphandling av projektet i form av förenklad upphandling kan ske under januari 2013. Som entreprenadform föreslås utförandeentreprenad. Som tidsplanen ser ut idag planeras byggstart ske under mars 2013. Den nya anläggningen beräknas kunna tas i drift våren 2014.

Bakgrund

Nya Solberga BP i Hägersten är exempel på ett projekt som startade inom idrottsförvaltningen men fördes över till fastighetskontoret i samband med att idrottsanläggningar och investeringsbudget fördes över till fastighetsnämnden den 1 januari 2011.

Projektet tillkom som en följd av att exploateringskontoret såg goda möjligheter att bygga (nya) bostäder på Solberga BP, där den befintliga fotbollsplanen är belägen idag. Som kompensation för att denna fotbollsplan rivs för att ge plats för nya kommande bostäder, anvisades en ny tomt strax öster om den gamla fotbollsplanen. Detta kan också ses som en fördel, med tanke på att Solbergaskolans barn och ungdomar är den målgrupp som staden främst vänder sig till med denna typ av anläggningar som projektet avser.

Idrottsnämnden remissbehandlade den 15 februari 2005 ett programförslag för Solberga. Remissen innehöll bland annat förslag på ny bostadsbebyggelse på olika platser inom stadsdelen. Ett av förslagen var att bebygga platsen för Solberga bollplan utmed Folkparksvägen. Som kompensation föreslogs att en ny bollplan med konstgräs skulle anläggas cirka 200 meter öster om den befintliga bollplanen, i anslutning till Pjäxvägen och Pliggvägen. Nämnden hade inget att erinra mot förslaget, förutsatt att den nya bollplanen skulle stå färdig innan den gamla bollplanen revs.

Idrottsnämnden fattade ett inriktningsbeslut den 15 september 2009 om projektering av ny konstgräsfotbollsplan och en ny omklädningsbyggnad samt markarbeten för att anlägga en körväg och parkeringsplatser.

Nuvarande Solberga bollplan innehåller en 11-manna grusfotbollsplan och en omklädningsbyggnad. I anslutning till omklädningsbyggnaden finns även ett klubbhus. I anslutning till den nya bollplanen kommer även att finnas anvisad mark för att uppföra ett nytt klubbhus, alternativt för placering av det gamla som flyttas. Detta är dock något som idrottsföreningen (Solberga bollklubb) själv bekostar. Staden svarar för framdragning av mediaförsörjning (el, vatten och avlopp) till ny klubbhusbyggnad. Ett arrendeavtal gällande klubbhusbyggnaden ska upprättas mellan staden och klubben.

Exploateringskontoret ska se till att byggnationen av bostäder påbörjas först när den nya konstgräsfotbollsplanen är helt färdigställd. Detta för att konstgräsfotbollsplanens nyttjare ska ha kontinuerlig tillgång till en fotbollsplan, samt för att minska samordningsproblematiken mellan olika entreprenörer under byggtiden av bollplan och bostäder. Solbergaskolans elever kommer att kunna utnyttja den nya konstgräsfotbollsplanen under den tid som byggnation av bostäder pågår.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av projektavdelningen vid fastighetskontoret i samråd med planeringsstaben vid idrottsförvaltningen.



Mål och syfte

Syftet med investeringen är att anlägga en ny 11-manna fotbollsplan i Solberga, som ersättning för den bollplan som föreslås exploateras för bostadsändamål. Den nya fotbollsplanen föreslås anläggas cirka 200 meter från nuvarande bollplan och i anslutning till Pjåxvägen och Pliggvägen. Den nya bollplanen kommer inte att uppfylla Svenska Fotbollförbundets standardmått för en 11-manna tävlingsplan, däremot behåller den nya planen samma mått som den befintliga grusfotbollsplanen.

Åtgärder

En ny omklädningsbyggnad med tillhörande serviceutrymmen på sammanlagt cirka 280 kvm planeras i anslutning till den nya fotbollsplanen. Dessutom ingår nya idrottsytor som till exempel löparbanor, längdhoppsgrop, boulebana samt parkeringsplatser. Konstgräsplanen uppförs på helt ny mark som tidigare inte använts för idrottsändamål och ska ha planmått 106x66 meter. Detta innebär ett spelmått på 100x60 meter, det vill säga en fullstor 11-mannaplan. Genom linjering möjliggörs även spel på två 7-mannaplaner samtidigt.

Inför projekteringen görs även en geoteknisk undersökning av marken för att kartlägga vilka markförhållanden som råder. Resultatet av denna undersökning ligger sedan till grund för lagertjocklekar och materialval för planuppbyggnaden, grundläggningsmetoder för omklädningsbyggnad och belysningsfundament med mera. I projektet ingår även uppförande av en gradängläktare. Stängsel av stål nät sätts upp utmed bollplanens kortsidor. Ovanpå stängslet monteras bollfångningsnät. Planen förses med belysning. Stolpar placeras utmed långsidorna. Armaturer för högttrycksnatrium.

Tidsplan

Den nya detaljplanen beräknas vara klar under det tredje kvartalet 2012. Fastighetskontoret kommer, parallellt med att arbetet med den nya detaljplanen pågår, att projektera den nya bollplanen och omklädningsbyggnaden. Efter avslutad projektering och framtagning av övriga handlingar som ska ingå i ett förfrågningsunderlag, räknar förvaltningarna med att i augusti-september 2012 ha klart ett underlag för gemensamt genomförandebeslut. Beslutsunderlaget ska också innehålla en uppdaterad kostnadskalkyl baserad på de handlingar som tagits fram.

Vid beslut om genomförande sker sedan publicering för anbudsinfordran. Efter upphandling och tilldelningsbeslut i januari 2013 räknar förvaltningarna med att entreprenaden ska kunna starta i mars 2013, om inget oförutsett händer.

Organisation och samråd

Fastighetskontoret med berörd personal och med hjälp av anlitate konsulter svarar för projekteringen av projektet. Samråd sker med idrottsförvaltningen. Fastighetskontoret svarar efter erhållet genomförandebeslut för upphandling samt projektledning under byggtiden. Samråd med de boende kommer att ske när den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi och finansiering

Projektet kommer huvudsakligen att finansieras med exploateringsmedel som fastighetskontoret erhåller som ersättning för att nuvarande Solberga BP tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Någon skriftlig överenskommelse om ersättningens storlek finns ännu inte. Parterna har muntligen kommit överens om det belopp som också redovisas i fastighetsnämndens treårsprogram. Beloppet uppgår till 20,0 mnkr fördelat på två år och värdeöverförs från exploateringskontoret. Resterande 6,0 mnkr, som finansieras av fastighetsnämnden, tas i anspråk ur budgeten för investeringar i idrottsanläggningar. Den totala projektkostnaden på 26,0 mnkr som redovisas i fastighetsnämndens treårsprogram fördelas med 1,0 mnkr för projektering 2012, 20,0 mnkr för byggande 2013 och slutligen 5,0 mnkr för slutförande av projektet 2014. Av exploateringsersättningen erhålls 15,0 mnkr år 2013 och resterande 5,0 mnkr 2014.

Fastighetskontoret bedömer att investeringskostnaden för att anlägga den helt nya 11-manna konstgräsplanen och intilliggande friidrottsytor, parkeringsplats och körväg med mera uppgår till cirka 12 mnkr. Kostnaden för omklädningsbyggnaden inklusive erforderliga installationer bedöms till cirka 8 mnkr. Till detta kommer projektering och övriga byggherrekostnader samt oförutsedda och tillkommande kostnader på sammanlagt 6,0 mnkr. Totalkostnaden för Nya Solberga bollplan uppskattas därmed till cirka 26 mnkr, vilket är den summa som fördelad också avsatts i fastighetsnämndens investeringsbilaga till treårsprogrammet de närmaste åren.

Drift- och kapitalkostnader

Eftersom den nya anläggningen ersätter den gamla som innehöll en grusplan, vilken är enklare att sköta och underhålla, kommer driftkostnaden att öka något. Dessutom får man erfarenhetsmässigt även räkna med en viss kostnadsökning för el, eftersom konstgräsplaner tenderas att nyttjas till sent på kvällarna även under den mörkare delen av året, vilket kräver belysning. Driftkostnaden för omklädningsbyggnaden bedöms bli lägre eftersom den kommer att förses med mer energisnåla installationer än vad som fanns i den gamla byggnaden. Dessutom kommer den att isoleras enligt dagens krav. Beträffande personalbemanningen räknar inte idrottsförvaltningen med någon skillnad i förhållande till den gamla anläggningen.

Vad avser kapitalkostnaden bör man räkna med olika avskrivningstider för olika delar av projektet. För investeringar i mark gäller normalt 20 års avskrivningstid. För själva konstgräsmattan (ytskiktet) är dock den tekniska livslängden högst tio år. Kostnaden för ytskiktet på en fullstor plan kan beräknas till cirka 3 mnkr. För byggnaden är avskrivningstiden 33 år. Med utgångspunkt från detta uppgår den beräknade kapitalkostnaden år 1, vid en investering på 26,0 mnkr och en ränta på 3,4 procent, till cirka 2,2 mnkr. Kapitalkostnaden sjunker i takt med avskrivningen.

Miljökonsekvenser

I samband med projekteringen görs en geoteknisk undersökning av hela det nya idrottsområdet där bollplanen, omklädningsbyggnaden och parkeringsplatsen ska placeras. Detta för att undersöka markens beskaffenhet samt att ta reda på om det finns några markföroreningar inom området.

I en kommande anbudsförfrågan kommer att krävas att entreprenören redovisar en miljöplan inklusive miljöstyrning och egenkontroll av material- och produktval. En samlad bedömning är också att arbetsmiljön för den personal som ska tjänstgöra vid anläggningen kommer att förbättras när den nuvarande grusfotbollsplanen ersätts med en konstgräsfotbollsplan och det samtidigt uppförs en ny modern och funktionell omklädningsbyggnad.

Risker

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har redan innan projekteringen startat identifierat de närbelägna villorna som finns i anslutning till Nya Solberga BP som en risk i projektet. Erfarenhetsmässigt kan det komma klagomål och i förebyggande syfte är det viktigt att informera om att det kan bli vissa tidsbegränsade störningar under byggskedet. Byggtrafik med schakt- och fyllnadsmassor kommer att förekomma i området och hänsyn måste tas i det avseendet. Krav kommer att ställas på entreprenören för att minimera ljudet från byggtrafiken.

Som alltid i samband med att nya idrottsanläggningar byggs i närheten av bostäder, finns också en risk för att den ökade användning som en ny konstgräsfotbollsplan leder till, av de kringboende i området uppfattas som en störning. För att minska detta har projektet planerat att bygga en bullervall mellan idrottsytorna och bostadsområdena.

Gång- och cykelvägen för Solbergaskolans elever blir längre till den nya idrottsanläggningen än vad den varit tidigare med det nuvarande läget för Solberga BP, eftersom skolan ligger alldeles intill idag. Nya Solberga BP ligger också i anslutning till ett industriområde där mycket tung trafik passerar. Vid projekteringen kommer detta att beaktas och nya gång- och cykelvägar ska projekteras, inom ramen för bostadsbyggnadsprojektet, för att öka säkerheten.

Eftersom det ännu inte finns något skriftligt beslut i budgeten om exploateringsersättningen, utan bara muntliga underhandsöverenskommelser, bör detta påpekas som en eventuell finansieringsrisk. Senast i samband med att genomförandebeslut fattas efter sommaren 2012, och innan förfrågningsunderlag för anbudsupphandling skickas ut, bör detta vara klart.

Plan för uppföljning

Då entreprenaden startat och hunnit halvvägs följs projektet upp genom gemensamma lägesrapporter. Vid eventuella avvikelser från genomförandebeslutet, till exempel beträffande kostnader, tid eller kvalitet, kontaktas beställaren, det vill säga id-



rottsförvaltningen, och parterna träffar överenskommelse om åtgärder. I första hand kan det bli aktuellt med eventuella programändringar. Större avvikelser hanteras också i samband med tertialavstämningar. Då projektet är godkänt efter slutbesiktning och har tagits i drift, sker slutrapportering till respektive nämnd.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd godkänner förslaget till reviderat inriktningsbeslut, som innebär att idrottsförvaltningen beställer fortsatt projektering och framtagning av övriga handlingar som ska ingå i ett kommande förfrågningsunderlag. Därefter sker en redovisning till respektive nämnd inför genomförandebeslutet.

I enlighet med stadens regler för nytillkomna hyror, behöver idrottsnämnden för sin del också redovisa ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott, eftersom hyreskostnaden vid den aktuella nyinvesteringen överstiger gällande gränsvärde. Efter ekonomiutskottets godkännande kan parterna underteckna ett hyresavtal för Nya Solberga BP.
