



Handläggare

Lars Åhsberg, FSK, tel 08- 508 26 985

Hans Eriksson, IDF, tel 08- 508 26 754

Anläggande av ny konstgräsfotbollsplan, skolidrottsytor och omklädningsbyggnad samt kompensation 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 27,0 mnkr godkänns, varav 7,0 mnkr tas i anspråk inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar.
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 inhämtat godkännande från kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag, efter beställning från idrottsförvaltningen, att fortsätta projektering och framtagande av övriga förfrågningshandlingar för anlägganden av en ny 11-manna konstgräsfotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad på Nya Solberga BP, till en preliminärt beräknad kostnad på 27,0 mnkr, varav 7,0 mnkr tas i anspråk inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar.
2. Kontoret får i uppdrag att teckna ett nytt självkostnadsbaserat hyresavtal med idrottsförvaltningen om Nya Solberga BP.



Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

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 en 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 konstgräsfotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad och kompensation för klubbhusbyggnad, kalkylerades ursprungligen till 25,0 mnkr. Den summan är idag uppräknad till 27,0 mnkr, varav 1,0 mnkr avser förberedande arbeten och anslutningar för en ny föreningslokal (klubbhus) som därutöver i dagsläget inte är finansierad, samt 1,0 mnkr som är avsatt för projektering 2012.

Av totalkostnaden föreslås 20,0 mnkr finansieras med exploateringsmedel. Förhandlingar med exploateringskontoret har skett. Man har då kommit fram till att 7,0 mnkr avser högre standard än vad den plan som lämnas har. Den överskjutande kostnaden måste därför finansieras av medel avsatta i fastighetsnämndens ram för investeringar i idrottsanläggningar. I treårsprogram finns 2012 avsatt 1,0 mnkr för projektering.

År 2013 då den huvudsakliga byggnationen sker, finns 20,0 mnkr avsatt och 2014 resterande 6,0 mnkr. Förutom de 1,0 mnkr för anslutningsarbeten för den nya föreningsbyggnaden som finansieras inom fastighetskontorets ram för investeringar i idrottsanläggningar, saknas finansiering av själva byggnaden, dvs. det saknas i dagsläget ca 3,0 mnkr för att denna ska kunna uppföras. Denna kostnad inryms således inte i inriktningsbeslutet. Den höga kostnaden för klubbhuset beror på klubbens önskemål om standard. Under förutsättning att finansieringsfrågan för klubbhuset löses, avser fastighetskontoret att i förfrågningsunderlaget för upphandlingen av Nya Solberga BP, ta med som en prissatt option, utförande av nytt klubbhus. Om finansieringen inte är klar innan tilldelningsbeslut fattas, kan klubbhuset inte ingå i entreprenaden.

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 ett 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 bostäder på Solberga BP, dvs. den befintliga fotbollsplanen 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. Även om Solbergaskolans barn och ungdomar får en något längre väg till den nya planen, var idrottsförvaltningen övervägande positiv till förslaget. Barn och ungdom är den målgrupp som staden främst vänder sig till med denna typ av anläggningar.

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 konst-



gräs 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 konstgräs fotbollsplan 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. Staden är villig att kompensera föreningen Solberga bollklubb för värdet av nuvarande klubbhus med upp till 1,0 mnkr. I dagsläget är resterande kostnad för klubbhuset (ca 3,0 mnkr) inte finansierad. Den höga kostnaden för klubbhuset beror på klubbens önskemål om standard. Om finansieringsfrågan löses, kan fastighetskontoret i förfrågningsunderlaget ta med uppförandet av ett nytt klubbhus som en prissatt option. Är finansieringen inte löst kan ett nytt klubbhus inte ingå i entreprenaden.

Staden svarar bl.a. för framdragning av mediaförsörjning (el, vatten och avlopp) till den nya klubbhusbyggnaden. Ett arrendeavtal gällande klubbhusbyggnaden ska upprättas mellan staden och klubben. För att klara finansieringen av klubbhuset, räknar föreningen med att ansöka om investeringsstöd från det så kallade Idrottslyftet hos Stockholms idrottsförbund eller söka bidrag på annat sätt, t.ex. genom sponsorer.

Exploateringskontoret ska se till att byggnationen av bostäder påbörjas först när den nya konstgräs fotbollsplanen är helt färdigställd. Detta för att konstgräs fotbollsplanens 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 konstgräs fotbollsplanen under den tid som byggnation av bostäder pågår.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av projektavdelningen och fastighetsavdelningen 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 i anslutning till Pjäxvägen och Pliggvägen. Den nya bollplanen kommer inte att uppfylla Svenska Fotbollförbundets standardmått för en 11-manna tävlingsplan för seriespel för seniorer i de högre divisionerna. Däremot uppfyller den måttbokens dispensregler för en 11-mannaplan för seriespel i lägre divisioner. Den nya planen har samma mått som den befintliga grusfotbollsplanen har idag. dvs. den uppfyller spelmått för en fullstor fotbollsplan.

Åtgärder

En ny omklädningsbyggnad med tillhörande serviceutrymmen på sammanlagt ca 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. Den ska ha planmått 106x66 meter, vilket 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 högtrycks-natrium.

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 kostnads-kalkyl 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. Om frågan om finansiering av det nya klubbhuset är löst, bör även uppförandet av detta ingå. Om finansieringsfrågan inte är löst, bör uppförande av klubbhuset ingå som en option för att undvika att det senare utförs som ett tillkommande ändrings- och tilläggssarbete (ÅTA).

Organisation och samråd

Fastighetskontoret med berörd personal och med hjälp av anlitade 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 7,0 mnkr, som finansieras av fastighetsnämnden, tas i anspråk ur budgeten för investeringar i idrottsanläggningar. Den totala projektkostnaden på 27,0 mnkr som redovisas i fastighetsnämndens treårsprogram fördelas med 1,0 mnkr för projektering 2012, 21,0 mnkr för byggande 2013 inklusive stadens bidrag på 1,0 mnkr för ett nytt klubbhus 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. Omklädningsbyggnaden om 280 kvm är tillgänglighetsanpassad och innehåller bl.a. fyra omklädningsrum, funktionärsrum, förråd, teknik- och städutrymmen för både idrottsförvaltningens och skolans verksamhet. Till detta kommer klubbhusbyggnad, projektering och övriga byggherrekostnader samt oförutsedda och tillkommande kostnader på sammanlagt 7,0 mnkr. Totalkostnaden för Nya Solberga bollplan uppskattas därmed till cirka 27 mnkr, vilket är den summa som är fördelad och avsatt i fastighetsnämndens investeringsbilaga till treårsprogram de närmaste åren.

Kostnaden för ett nytt klubbhus är beräknat till omkring 4 mnkr. Av den summan är staden beredd att stå för 1,0 mnkr avseende ersättning för den gamla lokalen och anslutningsåtgärder för lokalens mediaförsörjning. Resterande kostnader är i dag ofinansierad och bygger på att föreningen efter ansökan hos Stockholms idrottsförbund erhåller bidrag från Idrottslyftet eller annan finansiär eller sponsor.

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 byggnad är avskrivningstiden 33 år, för mark 20 år och för konstgräsytan 10 år. Med utgångspunkt från detta uppgår den beräknade kapitalkostnaden år 1, vid en investering på 27,0 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.



En annan risk i projektet som är kopplat till utförandet av ett nytt klubbhus, är att föreningen inte erhåller det bidrag ur det så kallade Idrottslyftet, på cirka 3,0 mnkr som man ansöker om hos Stockholms idrottsförbud eller hos annan finansiär eller sponsor. Idag är klubbhuset ofinansierat till större delen (ca 3,0 mnkr). Av föreslagna 27 mnkr, ingår 1,0 mnkr för försöjningsanslutningar med vatten och avlopp samt el.

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 idrottsförvaltningen, 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.
