



FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

Kontaktperson fastighetskontoret
Jan Lind
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 269 51
jan.lind@stockholm.se

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 267 54
hans.eriksson@stockholm.se

12.

2013-03-26
TJÄNSTEUTLÅTANDE
FSK DNR 4.2.1-139/2012-2
FSK DNR 4.2.1-140/2013-2
IDF DNR 412.594/2012

Sekretess enligt § 19:3
Offentlighets- och sekretesslagen
(2009:400)
Stockholms stads fastighetsnämnd

Fastighetsnämnden 2013-04-16
Idrottsnämnden 2013-04-16

Sekretessupphävs 2013-04-29

Jan Lind

Anläggande av konstgräsfotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP

Förslag till reviderat genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner en höjning av investeringsutgiften till 22,7 mnkr för anläggande av två 11-manna konstgräsfotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP.
2. Finansiering av den överskjutande investeringsutgiften om 6,7 mnkr i förhållande till nuvarande projektbudget redovisas i samband med tertialrapport 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner en höjning av investeringsutgiften till sammanlagt 22,7 mnkr för anläggande av två konstgräsfotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP. Finansiering av överskjutande utgift om 6,7 mnkr i förhållande till nuvarande projektbudget redovisas i samband med tertialrapport 1.
2. Idrottsnämnden godkänner, efter medgivande av kommunstyrelsens ekonomiskutskott, ett utökat hyrestillägg om sammanlagt 0,5 mnkr det första året, till följd av en höjning av investeringsutgiften.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

På uppdrag av idrottsförvaltningen har fastighetskontoret tagit fram handlingar för byggande av två 11-manna konstgräs fotbollsplaner för att ersätta nuvarande naturgräsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP. Den ursprungligen angivna projektbudgeten om 8,0 mnkr per plan, angavs innan några handlingar fanns framtagna. Den har visat sig, mot bakgrund av de rådande förutsättningar på respektive yta och de funktionskrav som ställs, vara helt otillräcklig. Totalkostnaden för Kaknäs har beräknats till 14,0 mnkr och för Årsta till 12,0 mnkr. Av dessa belopp ska Djurgårdens IF Fotbollförening betala 1,1 mnkr för tilläggsarbeten på Kaknäs BP och Hammarby IF Fotbollförening 2,1 mnkr på Årsta IP för tilläggsarbeten som enligt prissatta optioner ingått i förfrågningsunderlaget. Avtal om detta kommer att undertecknas med respektive fotbollsförening innan något kontrakt med entreprenören undertecknas. Det innebär att kostnaden för staden för anläggande av de båda konstgräs fotbollsplanerna uppgår till cirka 22,7 mnkr.

Trots att vissa programändringar vidtagits enligt tidigare genomförandebeslut, blir projekten cirka 6,7 mnkr dyrare än vad som ursprungligen budgeterades. Ett reviderat genomförandebeslut måste därför fattas, innan anbud antas och anläggningsarbetet startar. I samband med kommande tertialrapport 1 för 2013, kommer en redovisning att ske, hur den överskjutande kostnaden föreslås bli finansierad inom den totala investeringsramen.

Att den blivande anläggningen på Kaknäs BP beräknas kosta något mer än motsvarande anläggning på Årsta IP, beror på skilda markförutsättningar. De båda anläggningarna som ska användas som träningsanläggningar för Djurgården och Hammarby fotbollsföreningar, blir också försenade ett par månader jämfört med den ursprungliga planen. Anläggandet av planen på Kaknäs BP beräknas kunna starta i slutet av april och därmed bli klar först. Planen på Årsta IP påbörjas senare. Den föreslagna tidplanen har även stämts av och godkänts av respektive förening. Med en beräknad anläggningstid om cirka fyra månader, kommer båda planerna att vara klara i oktober i år.

Bakgrund

Enligt beslutet om verksamhetsplan för 2012 fick idrottsförvaltningen i uppdrag att planera för att anlägga konstgräs på Kaknäs BP och Årsta IP. Det bakomliggande motivet var att de båda fotbollsklubbarna Djurgårdens IF Fotbollförening och Hammarby IF Fotbollförening skulle ges samma förutsättningar vad gäller underlaget på sina träningsanläggningar som på den nya matcharenan (Tele 2 Arena), som ska vara försedd med konstgräs. På uppdrag av idrottsförvaltningen har fastighetskontoret tagit fram handlingar för ett förfrågningsunderlag baserat på idrottsförvaltningens programhandlingar. Efter att anbud nu inkommit, konstateras att de båda projekten, trots vissa besparingar, överstiger ursprunglig budget.

Under projekteringsgången har också från föreningarnas sida framförts önskemål om tillägg som föreningarna själva ska bekosta. För Kaknäs BP handlar det om utförande av en bevattningsanläggning samt utförande av en mindre yta för uppvärmning i anslutning till den stora planen till en sammanlagd kostnad om

1,2 mnkr. För Årsta IP handlar det om anläggning av 7-manna uppvärmningsyta samt förberedelse för uppvärmning av planerna till en beräknad kostnad om 2,1 mnkr. Ett avtal träffades redan tidigare mellan idrottsförvaltningen och Hammarby om att föreningen också betalar kostnaden för projekteringen av dessa tilläggsarbeten, beräknad till cirka 300 tkr. Ett avtal om betalning för själva utförandet kommer också att träffas med respektive förening innan entreprenadavtalet tecknas med utsedd entreprenör. Den ersättning som fastighetskontoret får för tilläggsarbetena, kommer sedan att bokföras som intäkter i projekten, och inte som en kostnadskreditering.

Åtgärder

Projekten utförs med sedvanlig uppbyggnad för konstgräsplaner. Att anlägga en konstgräsmatta på befintligt naturgräsunderlag hade inte fungerat. En geoteknisk undersökning visar förekomst av tjälskjutande material vilket behöver schaktas bort och ersättas med en sedvanlig grusöverbyggnad för konstgräsplaner.

Möjligheten att använda befintligt dräneringssystem för de nya konstgräsfotbollsplanerna har också kontrollerats. Genom att en helt ny grusöverbyggnad utförs, läggs samtidigt nya dräneringsledningar. I projekteringen har ingått att utreda om det krävs ett lokalt omhändertagande av dagvattnet, till exempel genom iordningställande av ett fördröjningsmagasin och om detta bedöms nödvändigt. Genom den nya grusöverbyggnaden kommer planerna på såväl Kaknäs som Årsta att bli mer genomsläppliga för regnvatten än nuvarande planer. Detta bedöms som tillräckligt för att klara avrinningen. För Kaknäs del ingår enligt programmet också att ta bort befintliga friidrottsytor, löparbanor, hoppgröp och kulsektor. Nya löparbanor inklusive hoppgröp anläggs mellan befintlig naturgräsplan och den blivande konstgräsplanen. I båda projekten ingår att som tilläggsarbeten utföra intilliggande uppvärmningsytor. På Kaknäs en mindre sådan på cirka 850 kvm och på Årsta en ordinär 7-mannaplan. Som tilläggsarbete utförs även en bevattningsanläggning på Kaknäs och på Årsta utförs förberedande rörarbeten för markvärme. Samtliga dessa arbeten betalas av föreningarna själva.

Tidsplan

Efter godkännande av förslaget till reviderat genomförandebeslut, kommer ett tilldelningsbeslut att fattas som avslutning på den upphandling som skett. Kontrakt kommer att skrivas med förmånligaste anbudsgivare och om inget oförutsett inträffar, bör entreprenadarbeten kunna starta redan i slutet av april. Tidsplanen har också stämts av med föreningarna, vilket innebär att anläggningsarbetet startar med Kaknäs BP. Samtliga arbeten ska vara klara till slutet av oktober.

Organisation

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Det innebär att fastighetskontorets projektledare svarar för själva genomförandet av de båda planerna. Idrottsförvaltningen medverkar genom sin utsedda representant i projektmöten och kommande byggmöten. Alla eventuella avvikelser gällande ekonomi, tidsförskjutning eller annat av betydelse rapporteras omgående av projektledaren

till beställaren. Eventuella kostnadsökningar hanteras i första hand genom att en omprioritering inom projektet görs i syfte att hålla beslutad budget.

Ekonomi

Redan den kalkyl som upprättades i slutet av 2012, indikerade att projektet kunde bli betydligt dyrare. Av den anledningen ville förvaltningarna justera programmet i syfte att i möjligaste mån inrymma projektet inom den ursprungliga budgetramen. Det har dock visat sig omöjligt. Planerna måste uppfylla de krav som ställs på en träningsanläggning för elitfotboll och markförutsättningarna är sådana att det helt enkelt inte går att tumma på vissa grundläggande tekniska krav. Med anledning av den anbudsutvärdering som skett, kan följande reviderade kalkyl för de båda projekten redovisas:

Anläggningskostnad för Kaknäs BP

Summerade kostnader för arbete och material	11,5 mnkr
Oförutsett 15 %	1,5 mnkr
Projektering, byggledning	1,0 mnkr
Summa	14,0 mnkr

Anläggningskostnad för Årsta IP

Summerade kostnader för arbete och material	10,0 mnkr
Oförutsett 15 %	1,3 mnkr
Projektering, byggledning	0,7 mnkr
Summa	12,0 mnkr

Ovanstående sammanställning inkluderar de tilläggsarbeten om 3,4 mnkr för båda anläggningarna som föreningarna själva ska betala. Djurgården svarar för 1,2 mnkr och Hammarby för 2,1 mnkr. Kostnaden för staden uppgår därmed till 12,8 mnkr för Kaknäs BP och 9,9 mnkr för Årsta IP.

Med utgångspunkt från ovan angivna kalkylsiffror innebär det en hyreshöjning för idrottsnämnden, främst avseende ökade kapitalkostnader eftersom projekten inte innehåller några byggnader och idrottsförvaltningen tillsammans med föreningarna redan sedan tidigare svarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningarna. Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände i december 2012 idrottsnämndens hemställan om ett erforderligt hyrestillägg om 1,6 mnkr för projekten. Projektens kostnadsökning medför att idrottsnämndens hyra ökar med 0,5 mnkr till totalt 2,1 mnkr första året. Idrottsnämndens hyreshöjning måste godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Driftkostnaden i övrigt bedöms bli oförändrad för idrottsnämndens del mot bakgrund av att idrottsförvaltningen, vad gäller drift och underhåll, liksom tidigare år avser att träffa avtal med de båda föreningarna om ansvarfördelningen. Föreningarna är ju också de huvudsakliga användarna av anläggningarna.

Samråd

Samråd sker löpande mellan beställare (idrottsförvaltningen) och utförare (fastighetskontoret) enligt överenskommen gränsdragningslista för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar.

Miljökonsekvenser

Anläggande av konstgräsfotbollsplanerna och övriga markarbeten ska utföras i enlighet med gällande "program för miljöanpassat byggande". I enlighet med Kemikalieinspektionens rekommendationer ska återvunnet gummi inte användas som granulat i konstgräsplaner. VA-ledningar med PVC ska undvikas.

Risker

Den ekonomiska risk som kontoret tidigare flaggat för har också besannats. Den ursprungliga budgeten var inte baserad på några handlingar som därefter tagits fram utifrån rådande förutsättningar på plats. Ursprungskalkylen baserades på erfarenheter från några tidigare utförda projekt. I förhållande till den bedömning som gjordes då, ligger de inkomna anbuderna flera miljoner kronor högre. Detta är orsaken till att den sammanlagda kostnaden blir cirka 6,7 mnkr högre än vad som ursprungligen budgeterades.

För Årsta IP kvarstår, som tidigare redovisats, en viss risk genom att den enda tillfartsvägen till arbetsplatsen utgörs av en brant återvändsgata ner till idrottsplatsen. Utmed den vägen finns några flerbostadshus vilket innebär viss störning under en begränsad tid då entreprenören skiftar massor och bygger. Eventuella restriktioner beträffande tider på dygnet för sådana transporter kommer att anges i entreprenadkontraktet.

Plan för uppföljning

Om inget oförutsett inträffar, räknar förvaltningarna med att projekten kommer att genomföras utan dröjsmål med en entreprenadtid på cirka fyra månader. Eventuella avvikelser från vad som beslutas i detta ärende gällande kostnader, tidsplan med mera, hanteras enligt den investeringsprocess mellan förvaltningarna som finns fastställd. En slutrapport redovisas till berörda nämnder när projektet har tagits i drift hösten 2013.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd för sin del godkänner anläggande av två fullstora konstgräsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP till en sammanlagd kostnad om 22,7 mnkr inklusive vad som hittills lagts ned i projekteringskostnader. För de tilläggsinvesteringar som föreningarna själva ska betala och som faktureras enligt separata avtal som ska upprättas, ska fastighetskontoret erhålla sammanlagt 3,3 mnkr.