

Handläggare fastighetskontoret
Peo Ohlsson
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 26 984
per-ola.ohlsson@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Sophie Dahlberg
Planeringsavdelningen
Telefon: 08-508 27 639
sophie.dahlberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2014-12-16
Idrottsnämnden
2014-12-16

Byggnation av ny läktare med tillhörande servicebyggnad på Grimsta IP

Reviderat genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag att bygga en ny läktare med tillhörande servicelokaler på Grimsta IP till en sammanlagd investeringsutgift om cirka 58,0 mnkr enligt redovisade förslag. Fastighetsnämnden kommer begära ombudgering av kvarvarande budgetmedel från 2014 om 47 mnkr i samband med verksamhetsberättelsen 2014. Resterande 11 mnkr inryms i budgetramen för 2015.
2. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.
3. Fastighetsnämnden ger, efter kommunfullmäktigebeslut, kontoret i uppdrag att teckna ett reviderat självkostnadstillägg till nuvarande hyresavtal.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner en höjning av investeringsutgiften med 11 mnkr till sammanlagt 58,0 mnkr för byggnation av ny läktare på Grimsta IP med tillhörande servicelokaler.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyreshöjningen om sammanlagt cirka 5,1 mnkr år 1 till följd av en höjning av investeringsutgiften.
3. Idrottsnämnden ger, efter medgivande av kommunstyrelsens

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

ekonomiutskott, förvaltningen rätt att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om sammanlagt 5,1 mnkr år 1 avseende den nya läktaren till följd av investeringsutgiften.

4. Paragrafen justeras omedelbart.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

För att Brommapojkarna ska få fortsätta att spela fotboll i Superettan respektive Allsvenskan krävs bland annat en läktarkapacitet på 3 000 platser med ryggstöd under tak, enligt Svenska Fotbollförbundets manual. Dagens läktare på Grimsta idrottsplats har en kapacitet på cirka 1 000 platser med ryggstöd under tak. Matcherna på Grimsta IP spelas idag på dispens. En ny läktare behöver vara klar till säsongstart 2015.

Utlåtande

Detta gemensamma tjänsteutlåtande och förslag till genomförandebeslut från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ersätter, på grund av nedan redovisad kostnadsökning, ett tidigare genomförandebeslut daterat den 18 mars 2014.

Bakgrund

Brommapojkarna, med hemmaplan på Grimsta IP, har tillsammans med Svenska Fotbollförbundet länge efterfrågat en läktare som uppfyller Svenska Fotbollförbundets krav. Under 2013/2014 tog därför fastighetskontoret på uppdrag av idrottsförvaltningen fram handlingar för byggnation tillsammans med ramavtalad totalentreprenör. Den framräknade kalkylen visade sig då för dyr. Entreprenaden lades därför ut på offentlig upphandling efter sommaren 2014. Inga anbud kom in.

Kravet om konkurrensutsättning anses därmed uppfyllt. Fastighetskontoret tog därför kontakt med annan entreprenör och frågade om kostnad för utförande av entreprenad. Entreprenören återkom med ett anbud på 54,0 mnkr för totalentreprenad.

Större delen av idrottsplatsens mark innanför staketet är prickad Y-mark enligt gällande plan. Det innebär att marken inte får bebyggas. Bygglov och dispens har emellertid sökts och beviljats enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 24 april 2014. För byggnaden gäller tidsbegränsat bygglov, giltigt i 15 år.

Syfte

Syftet med beslutet är att rusta upp idrottsplatsen på Grimsta så att anläggningen möter Svenska Fotbollförbundets krav på spel i Superettan respektive Allsvenskan.

Åtgärder

Ny läktare byggs längs Grimsta idrottsplats långsida. Den nya läktaren kommer att ha 2 000 sittplatser under tak och förses även med 970 kvadratmeter servicelokaler såsom domarrum, omklädningsrum, dopingrum och övriga funktioner enligt Svenska Fotbollförbundets manual. Läktaren utförs som en limträkonstruktion av liknande slag som bland annat utförts på Kopparvallen i Åtvidaberg. Läktaranläggningen i Åtvidaberg har fått tjäna som referensobjekt i detta projekt. Den nya läktaren uppfyller de tillgänglighetskrav som finns för personer med funktionsnedsättning.

Tidsplan

Beräknad byggtid är cirka 11-12 månader från erhållet beslut, dock med ett visst beroende av vädret under produktionstiden.

Organisation

Fastighetskontoret svarar för projektledningen genom sin projektledare Per-Ola Ohlsson på uppdrag av idrottsförvaltningen. Idrottsförvaltningen medverkar under hela byggprocessen genom sin kontaktperson Sophie Dahlberg. Avstämning sker löpande och eventuella kostnadsavvikelser rapporteras i samband med tertiärrapportering. En lägesrapport kommer att redovisas under våren 2015 för att stämna av utfallet av de besvärliga markförhållandena.

Ekonomi

Ursprungligt tjänsteutlåtande gällande byggnation angav en total-kostnad motsvarande 47,0 mnkr. Detaljprojekteringen visade emellertid på svåra markförhållanden. Detta beräknas fördyra entreprenaden med cirka 11,0 mnkr. Då kostnaden redan nu är pressad kommer kvalitet kontinuerligt att vägas mot kostnad så att eftersträvad kvalitet uppnås, men inte mer.

Projektets totalkostnad beräknas bli:

- Totalentreprenad: 54,0 mnkr
- Tidigare förbrukat i projektering: 3,1 mnkr
- Byggherrekostnad: 1,0 mnkr (extern byggledning 0,5 mnkr, interna kostnader 0,5 mnkr)

Den självkostnadshyra som idrottsförvaltningen ska betala består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll, avskrivning och ränta. I driftkostnader ingår också kostnader för försäkring och gemensam administration/OH. I det underhåll som ingår i hyreskostnaden ingår fastighetskontorets kostnader för felavhjälpande och planerat yttre underhåll av byggnad. Hyreskostnaden för en 12-månadersperiod år 1 uppgår till 5,1 mnkr, varav kapitalkostnadsdelen utgör 96 procent och är beräknad med 15 års avskrivning och 2,0 procents internränta.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll. Idrottsförvaltningens egna ökade kostnader för skötsel och inre underhåll som åvilar hyresgästen beräknas uppgå till 2,4 mnkr per år fördelat enligt nedan:

- Skötsel inklusive städning, 1,0 mnkr
- Uppvärmning, el och vatten, 0,7 mnkr
- Underhåll och fastighetsdrift, 0,7 mnkr.

Hänsyn har inte tagits till om föreningen själv kan svara för viss drift enligt det driftavtal som idrottsförvaltningen förväntas upprätta med BP. Kostnader för planen och övriga delar som inte ingår i den nya läktaren bedöms, exklusive indexjustering, bli densamma som idag.

Eventuell intäktsökning är mer svårbedömd. I av kommunfullmäktige beslutade taxor för 2015 ingår en mindre ökning jämfört med ersättning i tidigare avtal för matcher i

allsvenskan respektive superettan. Det som i slutänden är mest avgörande för intäkterna enligt fastställda taxor är fortfarande vilken serie Brommapojkarnas IF spelar i. En förutsättning för att idrottsnämndens intäkter för planhyror ska jämfört med tidigare intäkter är att Brommapojkarnas IF spelar i allsvenskan.

Eventuell kan ett hyresavtal avseende vissa utrymmen kunna tecknas med Brommapojkarnas IF, men inga garantier finns för detta.

Samråd

Samråd sker löpande mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret under hela genomförandeprocessen. Alla nödvändiga förändringar i förhållande till vad som tidigare beslutats och vad som är av vikt för endera parten, ska samrådas mellan beställare och utförare innan nytt beslut fattas. Större ekonomiska avvikelser i projektet hanteras enligt stadens regler, vilket innebär att ett reviderat inriktnings- eller genomförandebeslut kan krävas om kostnadsavvikelsen överstiger 15 procent. I första hand ska sådana kostnadsavvikelser hanteras genom programändringar, se ovan.

Miljökonsekvenser

Entreprenaden följer de miljökrav som ställts i förfrågningsunderlaget, vilket innebär att genomförandet sker enligt fastighetsnämndens miljöplan. Inga tydliga miljökonsekvenser är kända.

Risker

Brommapojkarna riskerar att få flytta sina matcher till Tele2 Arena om inte läktaren blir klar innan Svenska Fotbollförbundets dispens löper ut. Det är inte möjligt att bli klar med läktaren till säsongstart 2015. Om entreprenaden ska bli klar under fjärde kvartalet 2015 måste den starta omgående. Hanterade risker anges under rubriken ekonomi. Inga övriga risker är kända.