



Handläggare:

Thomas Helland

Telefon: 076-12 26 623

Stefan Båmstedt

Telefon: 076-12 27 908

Till

Idrottsnämnden

Byggnade av en skatepark söder om kv. Mikrofilmen i stadsdelen Högdalen

Förslag till genomförandebeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

1. Nämnden godkänner redovisat förslag till genomförandebeslut för byggande av en skatepark söder om kv. Mikrofilmen i stadsdelen Högdalen med en beräknad investeringsutgift om 30 mnkr i 2010 års prisnivå inklusive hittills nedlagda kostnader om ca 1 mnkr år 2009.
2. Förvaltningen får i uppdrag att efter genomförda analyser och nödvändiga åtgärder av befintliga fyllnadsmassor, påbörja anläggande av skateparken så snart erforderliga lov (marklov och bygglov) erhållits och upphandlingar skett.
3. Förvaltningen får i uppdrag att undersöka möjligheterna till sponsring av projektet.

Inger Båvner

Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors

Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Enligt idrottsnämndens inriktningsbeslut i december 2009 fick förvaltningen i uppdrag att projektera en skatepark i den s.k. Högdalstriangeln i stadsdelen Högdalen. Läget är bra ur kommunikationssynpunkt. Ett designprogram har tagits fram. Programmet innehåller även delar som eventuellt kan inrymmas i en eventuell framtida expansion.

Det program som nu är aktuellt för projektet, ska rymmas i den projektbudget på 30 mnkr som anslagits för genomförandet under 2010 och 2011. Förvaltningen kommer även att undersöka vilka sponsringsmöjligheter som kan finnas för projektet.

Området där skateparken ska anläggas har sedan många år använts som upplag och för hantering av rivnings- och fyllnadsmassor. Innan själva anläggandet av skateparken startar efter sommaren 2010 så kommer erforderliga åtgärder att vidtas för att hantera dessa massor. Ett handlingsprogram för detta har tagits fram av exploateringskontoret. En hel del massor behöver köras bort medan andra kan användas för modellering och utformning av området. Skateparken beräknas kunna öppna till hösten 2011.

En ny detaljplan över området har nyligen antagits. Dock har den ännu inte vunnit laga kraft men detta väntas ske inom kort. I planen är huvuddelen av det aktuella området utlagt som y-mark (idrottsanläggning skateboard) och en yta mot nordväst är markerad som parkområde. I områdets östra hörn finns också ett avgränsat område med den befintliga byggnad som utgör Stockholm Vatten AB:s pumpstation. Tillfarten dit blir gemensam med tillfarten till skateparken.

Den totala anlagda ytan för den blivande skateparken uppgår till ca 8 000 kvm. Hur stor del som i det slutliga förslaget blir hårdgjord yta respektive grönyta är inte bestämt än eftersom projekteringen pågår. Utifrån den framtagna programhandlingen kan man dock beräkna att de hårdgjorda ytorna kommer att uppta ungefär lika stor yta som de gröngjorda. Markanläggningen föreslås att handlas upp som en generalentreprenad. Utförandet av skatebanorna föreslås bli föremål för en urvalsupphandling där en tillsatt jury sedan väljer ut vilka som inbjuds att inkomma med bearbetade förslag till utförande. Vinnande förslag presenteras i slutet av 2010.

Ansaret för den framtida driften av skateparken är ännu inte beslutat. Kostnaden för drift och underhåll av anläggningen är därför preliminärt beräknad med utgångspunkt för drift i egen regi. Parken kommer inte att vara öppen vintertid. Utöver de olika skatebanorna ingår också en WC-byggnad med ett litet förråd i projektet.

Uppgiften om drift- och underhållskostnaden för den nya anläggningen får ses som mycket preliminär. Driftformen inte är fastställd därför har förvaltningen utgått från en kostnad för drift i egen regi av de ytor och konstruktionen som ingår i skateparken. Förvaltningen har beräknat kostnaden till ca 600 tkr per år. Därutöver tillkommer kapitalkostnader för en investering om 30 mnkr med 20 års avskrivningstid och 4 procent intern ränta, som uppgår till 2,7 mnkr år 1.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med planeringsavdelningen och administrativa avdelningen.

Bakgrund

Förslaget att anlägga en större skatepark i Högdalen väcktes som stadsdelsförnyelseprojekt 2004. Ursprungligen var det tänkta läget Högdalstoppen där bland annat den tidigare skidanläggningen funnits. Ett inriktningsbeslut i den riktningen fattades också av kommunfullmäktige i juni 2006. Svårigheter med att klara tillgängligheten och infrastrukturen i form av vägar, vatten och avlopp m.m. gjorde att förvaltningen efter samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, föreslog ett annat läge. Det blev den ca 10 000 m² stora triangelformade ytan ca 200 meter söder om Högdalens centrum som avgränsas av Magelungsvägen och två spårområden för tunnelbanan. Ca 8 000 m² kommer att utgöra själva skateparken. Området kallas på grund av sin form också för Högdalstriangeln. Förvaltningen gjorde under våren 2009 en studie av områdets lämplighet tillsammans med en designer som har stor erfarenhet av liknande projekt. Den studien visade på flera fördelar jämfört med ursprungsförslaget.



Situationsplan som visar det aktuella området mellan Rågsvedsvägen och Magelungsvägen strax söder om Högdalens centrum

Det nya läget låg också till grund för det inriktningsbeslut om att gå vidare med projekteringen, som idrottsnämnden fattade i december 2009. Förvaltningen fick enligt

beslutet i uppdrag att påbörja projekteringen av den föreslagna skateparken. Området ligger lätt åtkomligt från Högdalens tunnelbanestation, vilket gör det tillgängligt för alla. De rivnings- och fyllnadsmassor som finns på området måste först tas om hand innan själva anläggandet av skateparken startar. Detta arbete räknar förvaltningen med att påbörja snarast efter erhållet genomförandebeslut för projektet.

I dagsläget finns ett programförslag framtaget som visar områdets föreslagna disposition, gestaltning och föreslagna konstruktionsformer för skatebanorna. Förslaget som kommer att bearbetas ytterligare, ingår i underlaget för den blivande parken inom den disponibla projektramen på 30 mnkr. Inom sporten talar man om olika grenar såsom slalom, street, pool och bowlride. Marken runt dessa banor utformas som grönytor. Hela projektet ska vara klart till höstsäsongen 2011.

Investerings mål och syfte

Investerings mål enligt det designprogram som har tagits fram är att skapa en skateanläggning anpassad för såväl nybörjare som avancerade utövare. Parken ska anläggas på en yta som tidigare använts för upplag av rivnings- och fyllnadsmassor och ska planeras så att även vanliga flänörer kan använda den. En för allmänheten avsedd gång- och cykelväg anläggs och den ingår i projektet och utförs av idrottsförvaltningen men finansieras av ett angränsande exploateringsprojekt inom kv. Mikrofilmen.

Anläggandet av skateparken innebär också en påtaglig upprustning av den fysiska miljön i området genom att en skräpig upplagsyta försvinner och området får ett spännande innehåll som lockar även andra besökare än skateutövare.



Områdets utseende sedan många år tillbaka då det har använts för hantering av olika rivnings- och fyllnadsmassor

Projektets genomförande och tidsplan

En ny detaljplan över kv. Mikrofilmen m.m. har nyligen antagits vilket är en förutsättning för den nya användningen och för att få nödvändiga marklov och bygglov. Planen har ännu inte vunnit laga kraft men detta väntas ske i juni 2010. Entreprenadarbetet beräknas kunna starta hösten 2010 med olika markarbeten. I dessa ingår byggande av en ny infartsväg med parkeringsyta och anslutning av VA. Samtidigt anläggs en gång- och cykelväg som finansieras av exploateringskontoret. Därefter påbörjas modellering av marken för den nya användningen. Dessa arbeten sker under 2010. Utförandet av skateparken fortsätter våren 2011 då också byggandet av de olika skatebanorna sker.

Innan själva anläggningsentreprenaden kan sätta igång, tas de befintliga rivnings- och fyllnadsmassorna som idag finns inom området om hand enligt den handlingsplan som finns framtagen av exploateringskontoret. Arbetet startar ganska omgående med att sortera massorna och genom provtagning och analyser bedöma hur de ska hanteras. Förorenade massor över gällande gränsvärden avskiljs och transporteras till godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande. Bland massorna finns stenblock, betong,

tegel, murbruk, asfaltrester, grus, sand och järnskrot. Huvuddelen av detta bör kunna återanvändas inom området för den modellering och de nivåjusteringar som föreslås. Det finns också en stor upplagd vall med fyllnadsmassor inom området som inte kan nyttjas inom projektet. Ägaren av massorna har att se till att de bortforslas senast i mitten av juli 2010.

Markanläggningsarbetet kommer att upphandlas som en generalentreprenad medan byggandet av själva skatebanorna upphandlas genom urvalsupphandling där anbudssökande först får kvalificera sig och där staden, sedan enligt de kvalifikationskrav som angivits, väljer ut det eller de företag som får gå vidare med själva konstruktions- och gestaltungs-förslagen och ange anbudspris för dessa. Respektive anbudsgivare får i sina anbud ange vad man erbjuder sig att utföra för det offererade priset.

Målsättningen med projektet är att skapa en anlagd park med skatebanor, planerad så att även vanliga flanörer ska kunna ta en genväg genom parken på den gång- och cykelväg som byggs. Kombinationen av skateramper och grönytor ska upplevas som spännande även för icke skateåkare. Ett miljömässigt mål uppnås också genom att en ful och skräpig avstjälpningsyta omvandlas till en intressant park. Anläggningen ligger också bra till ur kommunikationssynpunkt nära Högdalens tunnelbanestation vilket innebär att den lätt kan nås av alla.

En jury med kompetens från stadsbyggnads-, landskapsarkitets-, skateutövare- samt anläggnings- och drifterfarenhet från denna typ av anläggningar kommer att tillsättas för att bedöma förslagen. Vinnande förslag räknar förvaltningen med att kunna presentera i slutet av 2010.

Sammanfattningsvis sedan de befintliga fyllnadsmassorna tagits om hand kommer de efterföljande etapperna att innefatta följande:

- Etapp 1, anordnande av infart från Magelungsvägen, anordnande av parkeringsyta samt gång- och cykelväg.
- Etapp 2, modellering av området enligt förslagen skateparkdesign samt schakt för VA- och elledningar och anläggning av skateramper av betong.
- Etapp 3, anläggning av grönytor inom området, bland annat en gräsbeklädd kulle mitt i området som också kan vara en framtida utbyggnadsyta.

Miljökonsekvenser

Förvaltningens målsättning är att minimera de miljökonsekvenser som följer av de föreslagna åtgärderna. Projektering, rivning och byggande ska utföras enligt de krav som anges i förvaltningens program för miljöanpassat byggande. Endast en mindre byggnad ingår i projektet i form av en WC-byggnad med ett mindre förråd.

En handlingsplan för hantering av de befintliga rivnings- och fyllnadsmassor som idag finns inom området har tagits fram. Hanteringen av massorna sker enligt den framtagna handlingsplanen. Förorenade massor över godkända gränsvärden körs bort och tillvaratas på en för ändamålet godkänd mottagaranläggning. Projektets genomförande innebär därmed en klar miljöförbättring för området. Den hantering av rivnings- och fyllnadsmassor som sedan många år skett inom området kommer att upphöra.

Investeringsutgifter och finansiering

Investeringsutgiften för projektet har beräknats till 30 mnkr inklusive de kostnader för projektering och utredning som tidigare nedlagts. En avstämning av projektkalkylen kommer också att ske då analysen av de befintliga rivnings- och fyllnadsmassorna är klar, vilket indikerar vilket omhändertagande som behöver göras.

I förvaltningens investeringsbudget för 2010 har 10,0 mnkr avsatts. I föreslagen budget 2011 som ingår i kommande treårsprogram finns preliminärt 19,0 mnkr avsatta. Tidigare har ca 1 mnkr för utredning och projektering m.m. tagits i anspråk 2009.



En bild som visar hur den tidigare upplagsytan ska kunna omvandlas. Observera att skateytorna endast är illustrationer. Meningen är att respektive yta ska formges av en specialist

Drift- och kapitalkostnader

Något beslut om vem som ska svara för den framtida driften av anläggningen har inte fattats än. Förvaltningen har därför beräknat driftkostnaden som om anläggningen skulle drivas i egen regi som en utomhusanläggning med egen personal. Anläggningen ska skötas som en anläggning som är stängd under vintersäsongen 15 okt–15 april men med viss tillsyn.

Under den öppna tiden ska området städas, papperskorgar tömmas, banorna hållas rena från löv och skräp, gräs klippas etc. Drift- och skötselkostnaden har beräknas utifrån skötsel av ambulerande personal med daglig tillsyn och mer omfattande skötsel en dag per vecka. Driftkostnaden innefattar även elkostnader för belysning samt vatten och avlopp.

Den sammanlagda kostnaden för driften och det planerade och felavhjälpande underhållet för att säkerställa anläggningens funktion har beräknats till ca 600 000 kr per år. Kapitalkostnaden vid en investering på 30 mnkr, en avskrivningstid för markanläggning på 20 år och 4 procent ränta uppgår år 1 till 2,7 mnkr.

Enligt förvaltningens bedömning av budgetläget inför 2011 kommer kostnaden för driften av anläggningen inte att kunna inrymmas inom nämndens driftbudget, utan kräver en utökning av denna. I budgetunderlaget för åren 2011-2013 har förvaltningen inte redovisat något behov av utökad budget på grund av de oklara förutsättningarna. Förvaltningen återkommer därför i sitt underlag till budget 2012 med en sådan begäran.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I projektet finns några osäkerhetsfaktorer av varierande grad. Följande bör beaktas:

- * Den antagna detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft.
- * Omfattningen av åtgärder för hanteringen av befintliga rivnings- och fyllnadsmassor är ännu inte känd och kan därför inte redan nu kostnadsbedömas med större säkerhet. En tidigare arrendator ska forsla bort upplagda fyllnadsmassor senast 15 juli.
- * Risken för överprövning och därmed tidspåverkan bör alltid beaktas i projekt av detta slag.
- * Projektbudgeten är given. Hur detta kommer att påverka innehåll och kvalitet i anbudsförslagen är inte känt idag.