



FASTIGHETSKONTORET
IDROTTSFÖRVALTNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR IDF 017-643/10
DNR FSK 5.2-048/2011
SID 1 (7)
FN 2011-02-15
IDN 2011-02-15

Handläggare fastighetskontoret:
Karl Frisell
Telefon: 08 508 270 16
Handläggare idrottsförvaltningen:
Ira Lagercrantz
Telefon: 08-508 27 612

Till
Idrottsnämnden 2011-02-15 Nr 13
Fastighetsnämnden 2011-02-15

Anläggande av 11-manna konstgräsplan på Ängby Södra bollplan. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar följande

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till upprustning från befintlig grusplan till konstgräsplan av Ängby Södra bollplan (BP) till en kostnad om ca 10,5 mnkr, varav 6,0 mnkr finansieras inom ramen för idrottsinvesteringar. Hyran kommer att baseras på de självkostnadsprinciper som ska fastställas under 2011
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret om Ängby Södra BP.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar följande

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag och ger fastighetskontoret i uppdrag att genomföra upprustningen av Ängby Södra BP från grusfotbollsplan till konstgräsfotbollsplan till en kostnad av ca 10,5 mnkr, varav 6,0 mnkr finansieras inom fastighetsnämndens ram för idrottsinvesteringar.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att påbörja upphandling av entreprenaden för genomförandet inom ramen för beslutad budget.
3. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att teckna hyresavtal med idrottsförvaltningen om Ängby Södra BP.

Olof Öhman
förvaltningschef
idrottsförvaltningen

Thomas Perslund
t.f. förvaltningschef
fastighetskontoret

Sammanfattning

Idrottsnämnden fattade den 28 september 2010 ett inriktningsbeslut om att anlägga en 11-manna konstgräs fotbollsplan på Ängby Södra BP på en befintlig grusplan. Inriktningsbeslutet var baserat på det program som ligger till grund för projektet.

I programmet ingår:

- markarbeten
- läggning av konstgräsmatta
- stödmurar
- ny planbelysning
- uppsättning av nya stängsel

Rent ekonomiskt kan projektet genomföras genom den delfinansiering som sker genom att medel avsätts dels från Idrottslyftet med 1,5 mnkr och dels exploateringsmedel 3,0 mnkr för den intilliggande markyta som överförs till exploateringskontoret. Återstoden 6,0 mnkr finansieras inom ramen för fastighetskontorets avsatta medel för idrottsinvesteringar.

Projektering som utförts enligt programmet är nu avslutad och handlingar finns framtagna för entreprenadupphandling. Vid en byggstart i april beräknas att ett färdigställande i mitten av augusti 2011. Projektet genomförs som kombinerad utförande och totalentreprenad och upphandlingen görs av fastighetskontoret.

Bakgrund

Idrottsförvaltningen har under flera år fört diskussioner med representanter för den största användaren av bollplanen, FK Bromma, om att anlägga konstgräs på befintlig grusplan. I samband med dessa diskussioner har idrottsförvaltningen gjort en programstudie över projektet.

Byggstarten bedöms kunna ske i början av april 2011 och med ett färdigställande till skolstart hösten 2011.

Investeringskostnaden har kalkylerats till totalt cirka 10,5 mnkr. Stockholms idrottsförbund kommer via Idrottslyftet att bidra med 1,5 mnkr. Exploateringskontoret har i sitt förslag i gällande treårsprogram lagt in 3,0 mnkr för projektets genomförande under 2011 som ersättning för kommande exploatering, vilket innebär att nettokostnaden för fastighetsnämnden uppgår till cirka 6,0 mnkr för fastighetskontoret.

Kapitalkostnaden, ränta och avskrivning, uppgår till 0,5 mnkr för år 1. Avskrivningen är beräknad på 20 år.

Drift- och underhållskostnaden uppskattas beräknas t öka med ca 40 000 kronor per år, dvs. en ökning från 20 000 till 60 000 kronor per år, för energi, städ, skötsel av konstgräs så som harvning, sladdning, lagning av linjer och konstgräs, underhåll av konstgräsmaskiner med mera, som en konsekvens av denna upprustning.

Idrottsnämndens fattade den 28 september 2010 ett inriktningsbeslut om att anlägga en 11-manna konstgräsfotbollsplan på Ängby Södra BP.

Ängby Södra BP är belägen utmed Blackebergsvägen mellan Holbergsgatan och Björnsonsgatan vid Ängby Södra skola i stadsdelen Blackeberg. Idrottsområdet innehåller en 11-manna grusfotbollsplan, en omklädningsbyggnad och ett klubbhus som uppförts och förvaltas av FK Bromma. Föreningen ansvarar på uppdrag av idrottsförvaltningen för driften av idrottsområdet. För åtagande får föreningen ett årligt driftbidrag.





Idrottsförvaltningen har under flera år fört diskussioner med representanter för FK Bromma om möjligheten att anlägga konstgräs på grusplanen. Idrottsförvaltningen har varit positiv till projektet. I samband med dessa diskussioner har idrottsförvaltningen genomfört en programstudie inför ett anläggande av en 11-manna konstgräsfotbollsplan på Ängby Södra BP.

Det ligger i förvaltningens linje att bygga om grusfotbollsplaner till konstgräsfotbollsplaner. FK Bromma utövar till största delen flickfotboll vilka idrottsförvaltningen är mycket positiva till att kunna ge en bättre träningsplan tillsammans med andra i västerort. I närområdet till bollplanen har under senare år en del nya bostäder uppförts. I samband med detta har exploateringskontoret haft svårt att leva upp till stadens policy om kompensation för ianspråktaga grönytor. Detta har medfört att exploateringskontoret, efter diskussioner med idrottsförvaltningen, är villiga att bidra med 3 mnkr för att anlägga konstgräs på Ängby Södra BP. Exploateringskontoret har i sitt förslag i gällande treårsprogram lagt in 3 mnkr för projektets genomförande under 2011. Idrottsförvaltningen är mycket positiv till detta samarbete över förvaltningsgränserna, ett samarbete som ger boende i stadsdelen aktivitetstysor. Ytor som också kan användas av skolor i området.

Idrottsförvaltningen har även uppmanat FK Bromma att hos Stockholms idrottsförbund ansöka om ett anläggningsbidrag ur det så kallade Idrottslyftet. Föreningen har under försommaren 2010 lämnat in en ansökan där föreningen önskar ett finansieringsstöd för projektet på 2,0 mnkr. Stockholms idrottsförbund har behandlat FK Brommas ansökan och beviljar ett investeringsstöd på 1,5 mnkr för projektet

I skrivelsen till idrottsnämnden den 8 juni 2010 anför Madeleine Sjöstedt (FP), Billy Östh (M) och Leif Kroon (KD), att behovet av en konstgräsplan är stort i det aktuella området. Idrottsförvaltningen har omprioriterat 0,5 mnkr i 2010 års investeringsprogram för att genomföra projekteringsarbetet under innevarande höst. Idrottsförvaltningen kommer inarbeta genomförandet av projektet i förslaget till investeringsprogram för 2011.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning i samarbete med planeringsavdelningen och administrativa avdelningen. Inom fastighetskontoret har ärendets beretts av fastighetsavdelningen i samråd med ekonomiavdelningen. Samråd har skett med de fackliga organisationerna.

Projektet

Projektets syfte är att förbättra barn och ungdomars möjlighet att få träna och spela fotboll genom att ersätta befintlig grusplan med konstgräs. En konstgräsfotbollsplan kan, liksom en grusfotbollsplan, användas i princip obegränsat under årets alla snöfria dagar, men konstgräset är ett betydligt bättre underlag, bland annat för teknikträningen, vilket ger ett ökat nyttjande både per dygn och säsong.

Den nu aktuella upprustningen innefattar anläggande av en 11-manna konstgräsfotbollsplan på befintlig grusplan. I samband med ombyggnaden av bollplanen byggs fotbollsplanen ut för att få regelrätta spelmått på 60 x 100 meter, totalmått 66 x 106 meter. Bollplanen ska förses med energisnål planbelysning samt nya stängsel.

Investeringskostnader och finansiering

Projektkostnaden är kalkylerad till ca 10,5 mnkr, inräknat hittills nedlagda kostnader för detaljprogram och projektering. Finansieringen av projektet sker enligt följande:

• Bidrag från Idrottslyftet	1 500 tkr
• Erhållna exploateringsmedel	3 000 tkr
• Medel ur fastighetskontorets ram för idrottsinvesteringar	6 000 tkr

Projektet ingår i idrottsförvaltningens prioriterade förslag till investeringsplan inom fastighetsnämndens budget 2011 för investeringar i idrottsanläggande som är överfört till fastighetskontoret. 3,0 mnkr finns avsatta i exploateringskontorets verksamhetsplan för 2011.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

	2009- 2010	2011
Program	500	
Projektering	700	
Entreprenad		9 000
Utrustning		200
Byggherrekostnader		100
Oförutsett		100
Summa projektkostnad		10 500

Kapitalkostnaden, 2,87 procent i ränta och med en rak avskrivning på 20 år, uppgår till 0,5 mnkr för år 1 för de 6 mnkr som belastar fastighetsnämndens investeringsbudget. För varje år sjunker sedan kapitalkostnaden, d.v.s. räntan på ett års avskrivning.

Drift- och underhållskostnader

Idrottsförvaltningens erfarenhet av att ersätta en grusfotbollsplan med en konstgräsfotbollsplan är att driftkostnaden för energi, främst planbelysning, och städning samt skötsel av konstgräsmaskiner. Förvaltningen ska ta hänsyn till den ökade driftkostnaden i kommande budgetarbete. Uppskattningsvis rör det sig om 40 000 kronor per år i jämförelse med dagsläget då anläggningens nyttjandegrad ökar. Idrottsförvaltningen ska ta hänsyn till den ökade driftkostnaden i kommande budgetarbete. Driftkostnaderna uppskattas öka marginellt och inrymmas i budget.

För idrottsnämnden beräknas den föreslagna investeringen preliminärt medföra en ökad hyreskostnad om cirka 0,3 mnkr från och med hösten 2011, och cirka 0,6 mnkr för helt år. Den preliminärt beräknade hyreskostnaden är osäker på grund av att de hyresprinciper som kommer att gälla efter överföringen av ansvaret för idrottsfastigheterna till fastighetsnämnden slutgiltigt kommer att fastställas först i samband med tertialrapport 1, 2011.

Tidsplan

Byggtiden för bollplanerna är uppskattad till fyra månader. Genomförandet är planerat att i så stor utsträckning som möjligt ske vår- och sommartid, för att minimera störningarna för bland annat skolornas idrottsundervisning samt för FK Bromma. Förutsatt att idrottsnämndens och fastighetsnämndens beslut kan upphandling

påbörjas i februari 2011. Byggstart kan då ske i april med preliminärt färdigställande i mitten av augusti 2011.

Risker

En generell risk i aktuella byggprojekt är att läget på byggentreprenadmarknaden är så ansträngt att anbudspriserna stiger mer än vad som går att förutse i kalkylerna, och att det kommer in väldigt få anbud. Detta medför en för beställaren dålig konkurrenssituation med höga priser.

Det finns också en viss risk att tidplanen förskjuts och att upprustningen därmed måste ske under tid som skolan har öppet, och föreningar har bokat bollplanerna. Detaljplaneringen av byggnadsarbetena kommer att ske i samråd med verksamheten, för att begränsa störningarna. Bollplanen är redan nu bokad för hösten 2011, en försening skulle medföra problem för föreningar och skola.

Under byggtiden blir det svårare att ta sig fram till föreningshuset. Fastighetskontoret ser till att området är säkert och tillgängligt under byggtiden.

Barn kommer röra sig i närheten av arbetsplatsen vilket kräver extra hänsyn vid inhägnad och vid eventuell sprängning o.dyl. En arbetsmiljöplan kommer upprättas samt en ansvarig byggarbetsmiljösamordnare utses. Dessa risker tas med i en arbetsmiljöplan och förebyggs därmed.

En risk som alltid finns i samband med att grusplaner blir konstgräsplaner är att samtidigt som användandet ökar så ökar också störningarna för de kringboende. Vid Ängby Södra BP är dock anläggningen omgärdad av grönska som minskar bullret.

Personal- och arbetsmiljökonsekvenser

Idrottsförvaltningen bedömer att arbetsmiljön inte kommer att förändras nämnvärt efter anläggandet av en 11-manna konstgräsfotbollsplan på Ängby Södra bollplan.

SLUT