



FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

2012-10-04
TJÄNSTEUTLÅTANDE
FSK DNR 4.2.1-378/2012
IDF DNR 412/627/2012

Kontaktperson fastighetskontoret
Ira Lagercrantz
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 27 612
ira.lagercrantz@stockholm.se

Till fastighetsnämnden 2012-10-23
Till idrottsnämnden 2012-10-23

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Jan Sägström
Planeringsstaben
Telefon: 08-508 26 238
jan.sagstrom@stockholm.se

Anläggande av två 11-manna konstgräsfotbollsplaner och en ny omklädningsbyggnad m.m. på Kärrtorps IP

Förslag till inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till anläggande av två 11-manna konstgräsplaner med tillhörande omklädningsbyggnad på Kärrtorps IP, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 32,5 mnkr, som utförs efter beställning från idrottsförvaltningen.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för anläggande av två 11-manna konstgräsplaner med tillhörande omklädningsbyggnad m.m. på Kärrtorps IP, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 32,5 mnkr och ger förvaltningen inför kommande genomförandebeslut rätt att, av fastighetskontoret, beställa framtagning av erforderliga handlingar för genomförande av projektet.
2. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen rätt att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyreshöjningen om cirka 3,0 mnkr år 1 till följd av investeringen.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret ska enligt uppdragsbeställning från idrottsförvaltningen svara för att två fullstora konstgräsfotbollsplaner med tillhörande omklädningsbyggnad anläggs på Kärrtorps IP. Idrottsplatsen är belägen utmed Kärrtorpsvägen/Ystadsvägen i Kärrtorp och har fastighetsbeteckningen Hammarbyhöjden 1:1. Idag finns en 11-manna konstgräsfotbollsplan inklusive rundbanor och segment för friidrott. Det finns också en 11-manna grusfotbollsplan och en 7-manna naturgräsfotbollsplan, en konstfrusen ishockeybana, omklädningsbyggnad samt personal- och förådsutrymmen. Inom idrottsplatsen finns även ett tennistält för vilket Spårvägen Tennis ansvarar för såväl drift och skötsel som den bedrivna verksamheten.

Under senare år har ett detaljplanearbete pågått i syfte att åstadkomma en utökning österut av idrottsplatsens område för att ersätta 11-manna grusfotbollsplanen och 7-manna naturgräsplanen med två nya regelrätta (fullstora) 11-manna konstgräsfotbollsplaner. Planarbetet har även syftat till att kunna bygga en ny omklädningsbyggnad strax söder om en befintlig omklädningsbyggnad utmed de blivande konstgräsplanerna samt erhålla byggrätt för att i framtiden uppföra en ishall över den befintliga ishockeybanan. Den nya detaljplanen som medger detta vann laga kraft i oktober 2011.

Det program som tagits fram och som ligger till grund för detta underlag för inriktningsbeslut, syftar till att rusta upp Kärrtorps IP till en modern och väl fungerande idrottsplats, som svarar mot de krav som idag ställs av såväl föreningar och skolor som allmänhet.

Bakgrund

Upprustningen av Kärrtorps IP med bland annat anläggande av två fullstora konstgräsfotbollsplaner ingår i treårsprogrammet 2012-2014. Finansiering sker med avsatta medel i fastighetsnämndens plan för investeringar i idrottsanläggningar för motsvarande period.

Under innevarande år sker projektering och upphandling. Själva anläggandet av de nya konstgräsplanerna sker under 2013, medan byggandet av den nya omklädningsbyggnaden och vissa andra återstående arbeten sker under våren 2014.

Kärrtorps IP är ursprungligen en anläggning från mitten av 1960-talet. En upprustning skedde 1996 då bland annat en konstgräsplan anlades. Ytskiktet på denna, med första generationens konstgräs, har sedan bytts ut en gång.

Mål och syfte

Syftet med projektet är att modernisera och delvis utöka anläggningen med två nya fullstora 11-mannaplaner med konstgräsbeläggning avsedda för breddfotboll, en ny omklädningsbyggnad på cirka 260 kvm, ny planbelysning och nytt stängsel. Efter upprustningen ska anläggningen kunna tas i drift och motsvara de krav som

idag ställs på en modern idrottsplats för breddverksamhet. En erfarenhetsmässig bedömning av den popularitetsökning som nya konstgräsfotbollsplaner medför, innebär en förväntad användning på drygt 2 000 timmar per år och plan.

Åtgärder

Geoteknisk undersökning i samband med projekteringen genomförs för att undersöka om, och i så fall hur mycket, av befintlig markuppbyggnad som kan återanvändas. Dessutom undersöks om det finns några markföroreningar för deponi som hanteras enligt gällande regler.

Förutom anläggande av de nya konstgräsfotbollsplanerna, förses idrottsplatsen med ny belysning och nytt stängsel. Befintliga belysningsmaster och stängsel samt rörräcken rivs. En ny omklädningsbyggnad om cirka 260 kvm uppförs utmed de nya konstgräsfotbollsplanerna.

Tidplan

Viss utredning skedde redan 2010 av idrottsförvaltningen och då idrottsanläggningarna 2011 fördes över till fastighetskontoret följde projektet med. De kostnader på cirka 0,5 mnkr som finns bokförda 2010, ingår i den beräknade totalkostnaden. Under 2011 låg projektet i stort sett vilande. Projekteringen påbörjades i mars 2012.

Genomförandebeslut bör, om inget oförutsett inträffar, kunna fattas i december 2012. Efter genomförd upphandling, påbörjas själva anläggningsarbetet våren 2013. Båda konstgräsplanerna anläggs under 2013 medan omklädningsbyggnaden och en del övriga återstående arbeten utförs under våren 2014. Som tidplanen ser ut så ska hela upprustningen ska vara slutförd sommaren 2014.

Organisation

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Det innebär att fastighetskontorets projektledare leder genomförandet och att idrottsförvaltningen medverkar. Alla eventuella avvikelser från genomförandebeslutet gällande ekonomi, tidsförskjutning eller annat av betydelse rapporteras omgående av utföraren till beställaren. Ekonomiska omfördelningsbehov av betydelse inom investeringsramen hanteras i samband med T1- och T2-avstämningar.

Ekonomi

I investeringsprogrammet för 2012 finns 2,0 mnkr avsatt för projektering. I förslaget till investeringsbudget för 2013 har avsatts 10,0 mnkr och för 2014 20 mnkr. Från ett tidigt utrednings- och programskede 2010 finns cirka 0,5 mnkr bokförda. Sammanlagt beräknas projektet därmed kosta 32,5 mnkr.

Konstgräsfotbollsplanerna beräknas bli klara under 2013 medan den nya omklädningsbyggnaden utförs 2014. Vissa övriga delar utförs både 2013 och 2014.



Eventuellt kan en viss förskjutning av budgetmedel behöva ske från 2014 till 2013. Detta kommer i så fall att redovisas i underlaget för kommande genomförandebeslut eller i samband med redovisning av investeringsbilagan i verksamhetsplanen för 2013.

Projektet kommer att generera en hyreshöjning för idrottsförvaltningen på cirka 3 mnkr som huvudsakligen består av kapitalkostnader (ca 2,9 mnkr). Kostnaden för drift och underhåll kommer att öka något på grund av tillkommande ytor. Dels en tillkommande konstgräsplan som kostar mer att sköta än nuvarande grusplan, och dels den tillkommande omklädningsbyggnaden. Viss del av kostnadsökningen för drift och underhåll ingår i den hyreshöjning som projektet resulterar i.

Kapitalkostnaden har beräknats utifrån nedan angivna kostnader och avskrivningstider enligt den tillämpning som staden följer. Internräntan är beräknad till 3,4 procent.

Markanläggningar, belysning, stängsel m.m., avskrivning 20 år	17,0 mnkr
Ytskikt på konstgräsplanerna, avskrivning 10 år	7,0 mnkr
Omklädningsbyggnad 264 kvm normal standard, avskrivning 33 år	8,5 mnkr
Summa kostnader	32,5 mnkr

Drift- och underhållskostnaden kommer att öka i förhållande till dagens grusplan. Kostnaden för skötseln av konstgräsplaner är högre än för nuvarande grusplan. Därtill kommer drift och underhåll av den nya omklädningsbyggnaden. Hur mycket av kostnaden som ingår i den tillkommande hyran för anläggningen, ska framgå i det underlag för hyresmedgivande som idrottsnämnden redovisar för kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande. Också elförbrukningen för belysning kommer att öka något eftersom man erfarenhetsmässigt vet att en konstgräsplan används betydligt mer och längre på kvällstid än motsvarande grusplan. Kostnadsökningen beräknas uppgå till cirka 100 tkr.

Samråd

Samråd sker löpande mellan beställare (idrottsförvaltningen) och utförare (fastighetskontoret) enligt överenskommen gränsdragningslista för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar. Alla eventuella avvikelser av vikt för endera parten (beställare eller utförare) från vad som tidigare överenskommits, rapporteras omgående till respektive part så snart som möjligt för att eventuella nödvändiga åtgärder ska kunna vidtas.

Miljökonsekvenser

Anläggande av konstgräsfotbollsplanerna och övriga markarbeten ska utföras i enlighet med gällande ”program för miljöanpassat byggande”. I enlighet med rekommendationer från Kemikalieinspektionen, ska återvunnit gummi inte användas som granulat i konstgräsfotbollsplaner. VA-ledningar med PVC ska undvikas.

Idrottsförvaltningen bedömer att en viss trädbeskärning måste utföras på enstaka träd som angränsar till bollplanerna och då speciellt utefter den planerade norra 11-mannaplanens ena långsida. I samband med projektering måste en kontakt tas med ansvarig parkingenjör vid Skarpnåcks stadsdelsförvaltning.

Risker

I dagsläget finns inga risker som bör lyftas fram, enligt vad fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kan se. Omfattningsmässigt och med hänsyn till tidigare utförda anläggningar i staden, bör kostnaden hålla sig inom anslagen budgetram. Inför kommande genomförandebeslut kommer en kompletterande kostnadskalkyl att tas fram. En genomförd geoteknisk undersökning ger svar på hur mycket av befintliga massor i nuvarande grusplaner som kan återanvändas, vilket kan påverka kalkylen.

Plan för uppföljning

En lägesrapport för projektet kan lämpligen ske när de båda konstgräsplanerna är anlagda. Om något oförutsett skulle inträffa, kan det finnas skäl för ytterligare lägesrapportering. Eventuella avvikelser rapporteras i samband med tertialavstämningar. Medelsåtgång och annat av vikt för ett projekt som pågår under två år, redovisas också i samband med verksamhetsberättelse och bokslut.

Efter färdigställande och drifttagning, redovisas en slutrapport. Av den ska framgå eventuella avvikelser mellan vad som ursprungligen planerades och beslutades och slutliga resultatet. Eventuellt behöver den preliminära hyran också justeras.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd för sin del godkänner upprustningen av Kärrtorps IP med bland annat två fullstora 11-manna konstgräsfotbollsplaner för breddfotboll, en ny omklädningsbyggnad, ny planbelysning och nytt stängsel samt övriga tillhörande markarbeten som ingår i projektet. Den sammanlagda kostnaden för projektet, som huvudsakligen utförs under 2013 och 2014, har beräknats uppgå till cirka 32,5 mnkr inklusive cirka 0,5 mnkr som finns bokfört för utrednings- och programarbete 2010.

Enligt nu gällande treårsprogram för investeringar i idrottsanläggningar finns 2,0 mnkr avsatta 2012 för projektering, 10,0 mnkr 2013 för byggande och slutligen 20,0 mnkr 2014 för återstående byggande.



Efter fattat inriktningsbeslut ska idrottsnämnden för sin del, enligt stadens regler, översända ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av den tillkommande hyra som genomförandet av projektet medför.
