



# FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

2012-12-03  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
FSK DNR 4.2.1-397/2012  
IDF DNR 412.594/2012

Kontaktperson fastighetskontoret  
Ira Lagercrantz  
Fastighetsavdelningen  
Telefon: 08-508 276 12  
ira.lagercrantz@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2012-12-11  
Idrottsnämnden 2012-12-18

Kontaktperson idrottsförvaltningen  
Jan Sägström  
Planeringsstabens  
Telefon: 08-508 262 38  
jan.sagstrom@stockholm.se

## Anläggande av konstgräsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP

Förslag till genomförandebeslut

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till anläggande av två 11-manna konstgräsplaner, den ena på Kaknäs BP och den andra på Årsta IP, till en sammanlagd investeringsutgift om 16,0 mnkr, inklusive hittills nedlagda kostnader. Arbetet utförs efter beställning från idrottsförvaltningen.
2. Fastighetsnämnden godkänner att fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen genomför nödvändiga programändringar i syfte att inrymma projektet inom ramen 16,0 mnkr.

### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger efter erhållet hyresmedgivande från kommunstyrelsen ekonomiutskott, förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa anläggande av två 11-manna konstgräsplaner, den ena på Kaknäs BP och den andra på Årsta IP, till en sammanlagd investeringsutgift om 16,0 mnkr inklusive hittills nedlagda kostnader.
2. Idrottsnämnden godkänner att erforderliga programändringar vidtas i syfte att anläggandet av de båda konstgräsplanerna ska inrymmas i den budget på 16,0 mnkr som finns anslagen. Programändringarna ska inte drabba själva konstgräsplanerna.

Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

Olof Öhman  
Förvaltningschef  
Idrottsförvaltningen



## Sammanfattning

På uppdrag av idrottsförvaltningen har fastighetskontoret tagit fram handlingar för upphandling av två 11-manna konstgräsfotbollsplaner. De nya planerna ska ersätta nuvarande naturgräsplaner dels på Kaknäs BP och dels på Årsta IP. Den sammanlagda kostnaden för båda projekten får uppgå till 16,0 mnkr fördelat med 8,0 mnkr för vardera planen, vilket avsattes i fastighetsnämndens budget för investeringar i idrottsanläggningar 2012 och 2013. Enligt en nyligen framtagen kalkyl baserad på de hittills framtagna handlingarna, riskerar de båda projekten att bli dyrare. Genom en del programändringar och vissa förenklingar, räknar dock fastighetskontoret och idrottsförvaltningen med att kunna vidta erforderliga åtgärder för att projektet ska hålla sig inom den avsatta budgetramen om 16,0 mnkr. Åtgärderna ska inte drabba själva konstgräsfotbollsplanerna.

Under projekteringsgången, framfördes från Hammarby IF Fotbollsförening, önskemål om vissa tillägg som föreningen själv skulle svara för. Dels handlade det om anläggande av en 7-manna konstgräsfotbollsplan i anslutning till den fullstora planen och dels om anläggande av en rörpist för att möjliggöra framtida uppvärmning av 11-mannaplanen. Ett avtal har nu träffats mellan idrottsförvaltningen och föreningen som innebär att föreningen betala kostnaden för projekteringen av dessa tilläggsarbeten, som beräknats uppgå till cirka 300 tkr.

Föreningen ska också svara för anläggningskostnaden av dessa tilläggsarbeten om de kommer till utförande. I förfrågningsunderlaget redovisas de som optioner, vilka anbudsgivaren måste prissätta för att anbudet räknas. Hammarby IF Fotbollsförening har sedan utifrån priset, möjlighet att säga ja eller nej till ett utförande. Vid upphandlingen kommer bedömningen av det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet att ske utifrån vad som anges för anläggande av 11-mannaplanerna. Anläggandet av planerna beräknas om inget oförutsett inträffar, kunna påbörjas i mars månad 2013 med ett färdigställande under sommaren.

En geoteknisk undersökning av marken på Årsta IP och Kaknäs BP, visar att den består av material som kan vara tjälskjutande. Till viss del behöver detta schaktas bort och ersättas ett icke tjälskjutande material som lämpligen består av den nya överbyggnad som behöver utföras för konstgräsplanen, det vill säga förstärkningslager, bärlager och ett gruslager på vilket själva konstgräsmattan läggs. Bortforslingen av det befintliga jordmaterialet och tillförandet av nytt grusmaterial, innebär under en begränsad tid, omfattande transporter på den branta lokalväg som leder ner till Årsta IP och utgör enda tillfartsvägen. Detta kan innebära störningar för de boende utmed vägen. För planen på Kaknäs finns inte dessa förhållanden.

För Årstaprojektet vill därför förvaltningarna enligt förfrågningsunderlaget låta anbudsgivarna föreslå alternativa lösningar med om möjligt en begränsad bortschaktning av befintligt material och undersöka möjligheterna att ta hand om en del av schaktmassorna på plats, i syfte att minska antalet transporter.

## Bakgrund

I 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 ska ges samma förutsättningar på sina träningsanläggningar som på föreningarnas nya matcharena (Tele 2-arena), som också kommer att vara försedd med konstgräs. På uppdrag av idrottsförvaltningen har fastighetskontoret tagit fram handlingar för ett förfrågningsunderlag i enlighet med erhållna programhandlingar och därpå baserat projektdirektiv som tagits fram gemensamt. Kostnaden för de båda projekten får enligt budget 2012 och 2013 samt tidigare inriktningsbeslut, uppgå till 16,0 mnkr inklusive vad som tidigare upparbetats.

Under projekterings gång har också från Hammarbys sida framförts önskemål om vissa tillägg på Årsta IP som förening själv har sagt sig vara villig att bekosta. Dels handlar det om byggnation av en tillkommande 7-mannaplan i anslutning 11-manna planen, dels om rörläggning för eventuell uppvärmning av denna. En överenskommelse genom ett skriftligt avtal har träffats mellan idrottsförvaltningen och föreningen om att föreningen betalar kostnaden för tillkommande projektering för de tilläggsarbeten som ska ingå som prissatta optioner i ett kommande förfrågningsunderlag.

Enligt avtalet beräknas den tillkommande projekteringskostnaden till cirka 300 tkr. Kommer sedan tilläggen till utförande, ska dessa i sin helhet betalas av föreningen. Ett nytt avtal kommer då att träffas mellan idrottsförvaltningen och föreningen innan ett entreprenadavtal tecknas mellan fastighetskontoret och den entreprenör som lämnat det förmånligaste anbudet. Finner föreningen kostnaden för en eller flera av optionerna vara för hög kommer man att säga nej, vilket innebär att dessa arbeten inte kommer att ingå i entreprenaden.

Utvärderingen av anbuderna kommer att ske utifrån vad som är ekonomiskt mest fördelaktigt för staden med hänsyn till i förfrågningsunderlaget angivna omständigheter. Det innebär att det är anbudspriset på anläggande av 11-mannaplanerna som avgör vilket anbud som är förmånligast.

## Åtgärder

Projekten utförs med sedvanlig uppbyggnad för konstgräsplaner. Hänsyn måste dock tas till om en rörpist för markvärme kommer anläggas på Årsta IP. En geoteknisk undersökning som gjorts av marken för bägge fotbollsplanerna visar att den innehåller material som kan vara tjälskjutande. Detta behöver schaktas bort till viss del. Hur mycket har fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen ännu inte tagit ställning till. Det bortschaktade materialet ersätts med material som inte är tjälskjutande. I det ursprungliga förslaget angavs också att båda planerna på Årsta IP skulle värmas upp eller tjälisoleras för att förebygga framtida mark-sättningar. Även den frågan tas upp till ytterligare diskussion kring alternativa lösningar i kostnadsbesparande syfte för att hålla projektet inom budgetramen.



Möjligheten att använda befintligt dräneringssystem för de nya konstgräsplanerna ska också kontrolleras. I projekteringen ingår 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.

Enligt förfrågningsunderlaget kommer det vara möjligt att lämna anbud på antingen utförande av båda anläggningarna tillsammans eller på var och en för sig. Oavsett vad så sker utförandet som totalentreprenad. Optionerna som ska vara prissatta var och en för sig, innebär inget åtagande från fastighetskontoret att beställa dessa. Ett genomförande av dessa optioner kräver att ett avtal dessförinnan har träffats mellan idrottsförvaltningen och Hammarby IF Fotbollsförening om betalning av dessa tilläggstjänster vad gäller Årsta IP.

### **Tidsplan**

Projekteringen av konstgräsplanerna fortsätter med bland annat de alternativ i form av tilläggsutföranden för Årsta IP som föreningen själv bekostar. På grundval av dessa handlingar upprättas sedan förfrågningsunderlaget. Fastighetskontoret som på beställning av idrottsförvaltningen svarar för projekteringen och upphandling, räknar med att en publicering kan sker efter nämndernas beslut i december 2012. Om sedan inget oförutsett inträffar räknar fastighetskontoret med att ett tilldelningsbeslut ska kunna fattas i februari.

Byggstart för bägge konstgräsplanerna planeras kunna ske i mars 2013. Med en beräknad anläggningstid på fem månader, bör de båda planerna vara klara i augusti samma år. Den ursprungliga tidsplanen med färdigställande i maj 2013, byggde på att en hel del av arbetet skulle ha utförts hösten 2012, vilket inte är fallet. Projekten kommer därför att bli något förskjutna. Även den nya tidplanen förutsätter dock att inget oförutsett inträffar som idag är svårt att bedöma.

### **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 och att 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 budget.

## Ekonomi

I investeringsprogrammet för 2012 avsattes ursprungligen 2,5 mnkr för respektive projekt för projektering och påbörjad byggnation och 5,5 mnkr år 2013 för vardera projektet. Totalt 16,0 mnkr som utgör budgetramen för båda. Genom att projekten blivit något försenade, kommer kostnaden för 2012 att bli lägre. Enligt en kalkyl som nyligen upprättats och där konsulten tagit med övriga önskemål som framförts under projekterings gång, kommer inte den avsatta budgetens att räcka till. Av den anledningen så kommer enligt de principer som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen tidigare kommit överens om, en justering ske av programmet i syfte att inrymma projektet inom budgetramen. Detta innebär att följande kalkyl, som också utgör styrram för projektet kan uppställas:

### Anläggningskostnad för Kaknäs

Summerade kostnader för arbete och material	6,5 mnkr
Oförutsett 15 %	0,9 mnkr
<u>Projektering, byggleddning</u>	<u>0,6 mnkr</u>
Summa	8,0 mnkr

### Anläggningskostnad för Årsta

Summerade kostnader för arbete och material	6,5 mnkr
Oförutsett 15 %	0,9 mnkr
<u>Projektering, byggleddning</u>	<u>0,6 mnkr</u>
Summa	8,0 mnkr

## Eventuella tillägg som föreningarna själva ska betala

I ovanstående kostnadssammanställning ingår inte de arbeten som från början angavs som önskemål från föreningarnas sida och som de själva skulle betala. För Årsta IP:s del handlar det om större tilläggskostnader som förningen ska betala. Det finns en upprättad kalkyl för en tillkommande 7-mannaplan kostnadsberäknad totalt till 4,6 mnkr inklusive oförutsett 15 procent samt projektering och byggleddning. Till detta ska läggas en markvärmeanläggning som enligt erhållen kalkyl beräknas kosta cirka 1,3 mnkr för själva entreprenaden. Med påslag för oförutsett och byggherrekostnader är det rimligt att uppskatta kostnaden till cirka 1,5 mnkr.

Med utgångspunkt från att ovan angivna kalkylsiffror innebär detta en hyreshöjning för idrottsnämnden främst avseende ökade kapitalkostnader som för vardera anläggningen uppgår till 620 tkr år 1. 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 ansvarsfördelningen.

## 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 konstgräsfotbollsplaner. VA-ledningar med PVC ska undvikas.

### **Risker**

Budgeten för de båda planerna på total 16,0 mnkr ligger fast. De tillägg som föreningarna och då främst Hammarby IF Fotbollsförening önskar på Årsta IP i form av en tillkommande träningsplan och uppvärmning av 11-manna planen, ska föreningen själv betala. Föreningen ska även svara för skötseln av dessa tillägg. De eventuella tilläggen kommer i förfrågningsunderlaget att redovisas som separata optionsdelar som ska prissättas av anbudsgivaren. Ska tilläggen utföras, träffas ett avtal om betalning med föreningen. Någon större ekonomisk risk för staden bedöms då inte föreligga.

För Årsta IP:s del avser även idrottsföreningen att i egen regi uppföra en ny klubbhusbyggnad. För detta ändamål kan fastighetskontoret upplåta mark för ett anläggningsarrende. Byggnationen av detta klubbhus kommer tidigast att kunna starta under hösten 2013 och kommer därför inte att kollidera med anläggandet av den nya konstgräsfotbollsplanen. Sålunda bör inte heller detta utgöra någon risk. Som en potentiell risk på Årsta IP bör dock nämnas de omfattande transporter som bortforslingen av schaktmassor från nuvarande naturgräsplan och kommande byggnation av klubbhus för med sig. Klubbhuset ingår dock inte i denna entreprenad, utan utförs i idrottsföreningens regi senare.

Den enda tillfartsvägen till arbetsplatsen utgörs av en brant återvändsgata ner till idrottsplatsen. Utmed den vägen finns några flerbostadshus vilken innebär viss störning under en begränsad tid då entreprenören skiftar massor och bygger. Eventuella restriktioner beträffande tider på dagen för sådana transporter kommer att anges i förfrågningsunderlaget. För arbetena på Kaknäs BP uppstår inte detta.

### **Plan för uppföljning**

Båda projekten följs upp med en lägesrapport våren 2013. Eventuella avvikelser från genomförandebeslutet gällande kostnader, tidsplan med mera hanteras enligt den investeringsprocess mellan förvaltningarna som finns fastställd. En slutrapport redovisas till berörda nämnder när projektet är färdigställt och taget i drift hösten 2013.

### **Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens förslag**

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd för sin del godkänner anläggande av två fullstora konstgräsfotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP till en sammanlagd kostnad om 16,0 mnkr inklusive vad som hittills lagts ner i projekteringskostnader.



De önskemål om tilläggsinvesteringar som framförts av föreningarna och som inte kan inrymmas inom budgeten 16,0 mnkr, och som redovisas som optioner i förfrågningsunderlaget, betalas av föreningarna själva. Träffas inget avtal om detta mellan idrottsförvaltningen och idrottsföreningarna innan entreprenadkontraktet undertecknas, kan inte arbetena utföras.

Som en bedömd risk som eventuellt skulle kunna uppstå i Årstaprojektet, bedömer fastighetskontoret och idrottsförvaltningen störningen från transportfordon som ska transportera bort befintliga schaktmassor och tillföra nytt material på den enda tillfartsväg som finns. Boende i de närbelägna flerbostadshusen kan under en begränsad tid bli störda. Det ska dock sägas att då den nuvarande naturgräsplanen utfördes, skedde också omfattande transporter, utan några större problem. För Kaknäs finns inte någon sådan risk, eftersom det inte finns några boende i närheten av bollplanen.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd för sin del godkänner anläggande av två fullstora konstgräsfotbollsplaner på Kaknäs BP och Årsta IP till en sammanlagd kostnad om 16,0 mnkr inklusive vad som hittills lagts ner i projekteringskostnader samt de villkor för utförande av tilläggsarbeten åt föreningarna som redovisas i detta ärende. En kalkyl som nyligen tagits fram indikerar en kostnad som ligger högre än budget. Det innebär att en del programförändringar och förenklingar av båda projekten kommer att göras för att rymma dessa inom den tillgängliga ramen. Programändringarna ska också godkännas av idrottsförvaltningen.

\_\_\_\_\_