



FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

2012-11-02
TJÄNSTEUTLÅTANDE
FSK DNR 4.2.1-378/2012
IDF DNR 412-627-2012

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

Till fastighetsnämnden 2012-11-20
Till idrottsnämnden 2012-11-20

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 genomförandebeslut

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 under förutsättning av beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott 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.

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 konstgräsfotbollsplanerna 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 genomförandebeslut 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 har projektering genomförts. Själva anläggandet av de nya konstgräsfotbollsplanerna sker efter avslutad upphandling under 2013, medan byggandet av den nya omklädningsbyggnaden och vissa andra återstående arbeten sker under våren 2014.

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden fattade den 23 oktober 2012 beslut om inriktning i projektet och ärendet överlämnades till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av tilläggshyran. Beslut om genomförande av projektet sker under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner hyrestillägget.

Kärrtorps IP är ursprungligen en anläggning från mitten av 1960-talet. En upprustning skedde 1996 då bland annat en konstgräsfotbollsplan anlades. Ytskiktet på denna, med andra generationens konstgräs, ersattes 2009.

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 genomfördes i samband med projekteringen och resultatet ingår i förfrågningsunderlaget. Förutom anläggande av de nya konstgräsfotbollsplanerna, förses idrottsplatsen med ny planbelysning som ska ta hänsyn till omgivande fastigheter och miljö, samt nytt stängsel som gränsar till Nackareservatet. Befintliga belysningsmaster och stängsel samt rörräcken rivs. En ny omklädningsbyggnad om cirka 260 kvm uppförs utmed de nya konstgräsfotbollsplanerna.

Tidsplan

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 och avslutades under hösten.

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 tidsplanen ser ut så ska hela upprustningen 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.

Ekonomi

I investeringsprogrammet för 2012 finns 2,0 mnkr avsatt för projektering. I förslaget till investeringsbudget för 2013 har 20,0 mnkr avsatts och för 2014 10 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.

Projektet kommer att generera en hyreshöjning för idrottsförvaltningen på cirka 2,8 mnkr år 1, som huvudsakligen består av kapitalkostnader (ca 2,7 mnkr) och vissa kostnader för fastighetsdrift och underhåll. Kostnaden är något lägre än vad som redovisades i inriktningsbeslutet då stadens internränta nu har sänkts. Ny ränta för 2013 är 2,85 procent. Självkostnadshyran sjunker sedan i takt med den raka avskrivningen om inte ytterligare fastighetsinvesteringar sker.

Kapitalkostnaden har beräknats utifrån nedan angivna kostnader och avskrivningstider enligt den tillämpning som staden följer. Internräntan är beräknad till 2,85 procent och avskrivningstiden varierar för olika anläggningsdelar.

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

Idrottsnämndens drift- och underhållskostnader kommer att öka något i förhållande till dagens grusplan. Kostnaden för skötseln av konstgräsfotbollsplaner är högre än för nuvarande grusplan bland annat genom komplettering av granulat. Därtill kommer drift och underhåll av den nya omklädningsbyggnaden. Elförbrukningen för belysning kommer att öka något eftersom man erfarenhetsmässigt vet att en konstgräsfotbollsplan används betydligt mer och längre på kvällstid än motsvarande grusplan. Driftkostnadsökningen för skötsel och elförbrukning beräknas uppgå till cirka 600 tkr/år.

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 re-

kommendationer från Kemikalieinspektionen, ska återvunnet 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 har en kontakt tagits med ansvarig parkingenjör vid Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

Med tanke på att idrottsplatsen gränsar till Nackareservatet och en ekoby tas extra hänsyn till miljöaspekter i projektet. Det gäller till exempel placering av belysningsstolpar och inriktning av armaturer för att minska risken för bländning.

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. En genomförd geoteknisk undersökning har gett svar på hur mycket av befintliga massor i nuvarande grusplaner som kan återanvändas.

Det finns en våtmark precis utanför idrottsplatsen. Hänsyn till våtmarken har tagits i projekteringen.

Plan för uppföljning

Om något oförutsett skulle inträffa, kan det finnas skäl för lägesrapportering. Eventuella avvikelser rapporteras i samband med tertiälvastämningar. Medelsåtgång och annat av vikt för ett projekt som pågår under två år, redovisas också i samband med verksamhetsberättelse och bokslut.

En slutrapport för projektet kommer att redovisas i idrottsnämnden och fastighetsnämnden efter det att hela projektet är avslutat. Av slutrapporten ska framgå eventuella avvikelser mellan vad som ursprungligen planerades och beslutades och slutliga resultatet.

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, 20,0 mnkr 2013 för byggande och slutligen 10,0 mnkr 2014 för återstående byggande.
