

Handläggare

Kontaktperson fastighetskontoret
Jan Lind
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 26 951
jan.lind@stockholm.se

Till fastighetsnämnden
2013-11-19
Till idrottsnämnden
2013-11-19

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

Byggnation av ny läktare med tillhörande servicelokaler på Grimsta IP

Förslag till inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till byggnation av en ny läktare med tillhörande servicelokaler utmed bollplanens norra långsida på Grimsta IP för en beräknad kostnad om cirka 47 mnkr, finansierad inom den utökade ram om 238,0 mnkr som finns avsatt för investeringar i idrottsanläggningar 2014.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett självkostnadsbaserat tillägg till nuvarande hyresavtal med idrottsförvaltningen för Grimsta IP.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner förslag till byggnation av en ny läktare med tillhörande servicelokaler utmed bollplanens norra långsida på Grimsta IP för en beräknad kostnad om cirka 47 mnkr, finansierad inom den utökade ram om 238,0 mnkr som finns avsatt för investeringar i idrottsanläggningar 2014.
2. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen rätt att teckna ett

självkostnadsbaserat hyrespålägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret med cirka 2,9 mnkr år 1.

3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiskutskott för godkännande av hyreshöjningen om cirka 2,9 mnkr år 1 till följd av investeringen.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram ett förslag till uppgradering av Grimsta IP för att anläggningen ska kunna uppfylla de krav som Svenska Fotbollförbundet från och med säsongen 2014 ställer på arenor, som ska användas för allsvenskt spel och spel i superettan. Det förslag som nu tagits fram innebär att en ny läktare uppförs utmed fotbollsplanens norra långsida, med cirka 2 000 separata sittplatser under tak. Under läktaren ryms de driftutrymmen i form av omklädningsrum med duschar och toaletter med mera samt mediautrymmen, sjukvårdsrum och övriga faciliteter som krävs enligt den arenamanual som från och med nästa fotbollssäsong gäller för allsvenska arenor.

Ett tidigare framfört önskemål från Brommapojkarna (BP), att förskjuta den befintliga fotbollsplanen med cirka 3 meter åt söder, kan inte tillgodoses inom den angivna kostnadsramen. För att kunna genomföra projektet och få bygglov för den nya läktaren krävs också dispens från gällande plan eftersom större delen av marken inom idrottsplatsen är prickad, vilket betyder att den inte får bebyggas. Enligt underhandsbesked från handläggande arkitekt på stadsbyggnadskontoret torde dock i detta fall inte någon planändring behöva ske. I den tidplan som redovisas för projektet, har fastighetskontoret utgått från att dispens beviljas. Ett slutligt besked om detta kommer att redovisas i underlaget för ett kommande genomförandebeslut under första kvartalet 2014.

Kostnaden för projektet efter vissa programändringar av det material som hittills tagits fram bedöms, inklusive hittills nedlagda kostnader, uppgår till cirka 47 mnkr. Förvaltningarna kommer att sträva efter en så låg investeringskostnad som möjligt.

Skulle ytterligare framtida krav ställas för att få Grimsta IP godkänd för allsvenskt spel, är det förvaltningarnas uppfattning att det är BP själv som ska stå för kostnaden för detta.

Med en beräknad byggstart tidig vår 2014, skulle läktaren kunna stå klar ett år senare, det vill säga till fotbollssäsongen 2015. Det är också det beskedet som BP lämnat i sin dispensansökan till Svenska Fotbollförbundet.

Bakgrund

Idrottsförvaltningen har på uppdrag av stadsledningskontoret, tillsammans med BP undersökt vilka möjligheter som finns att kunna anpassa Grimsta IP så att anläggningen uppfyller de krav som Svenska Fotbollförbundet ställer på allsvenska arenor från och med säsongen 2014. Kraven som finns redovisade i en manual gäller också herrfotboll i superettan. Inledningsvis tog idrottsförvaltningen i dialog med Brommapojkarna (BP) fram ett par alternativa förslag på läktarutbyggnad utmed fotbollplanens norra långsida. BP har också tagit fram ett eget förslag med hjälp av en anlitad arkitekt.

Det förslag som nu föreligger innehåller individuella sittplatser med ryggstöd för cirka 2 000 åskådarplatser under tak, omklädningsrum för hemmalag respektive bortalag med vardera fem duschar, tre toaletter med mera. Omklädningsrum för domare, rum för medicinsk behandling av spelare, sjukvårdsrum eller behandlingsutrymme för åskådare, lokal för dopingkontroll med tillhörande väntrum är ytterligare exempel på utrymmen som krävs för att få en arena godkänd för spel i allsvenskan eller superettan. Andra utrymmen som krävs är sådana som är avsedda för media, det vill säga arbetsrum, presskonferensrum och kommentatorshytter. Det ska även finnas plats för en så kallad ”mixed zon” i anslutning till spelargång/omklädningsrum. Utöver sådana lokaler som i det framtagna förslaget inryms under den nya läktaren, ställs ett antal krav också på själva planen, planbelysningen och säkerhetsarrangemangen.

I samband med att BP år 2007 avancerade till allsvenskan genomförde staden ett antal av de åtgärder för att få anläggningen godkänd enligt de krav som då gällde. Det handlade bland annat om ny planbelysning, ett matchsekretariat, TV-plattformar, pressläktare, nytt läktartak över den befintliga läktaren och knappt 1 000 individuella sittplatser under tak utmed planens södra sida. Då tillkom också en del medieutrymmen, nya entréer och insläpp samt nya publiktoaletter. Kostnaden uppgick till 35,0 mnkr.

Tre år senare anlades den nuvarande konstgräsplanen som även försågs med ett planvärmesystem. Kostnaden för det uppgick till 15,0 mnkr. Detta är dock inte tillräckligt enligt de krav på allsvenska arenor som gäller idag. Svenska Fotbollförbundets krav på en allsvensk arena 2014 innebär bland annat att det ska finnas 3 000 separata sittplatser under tak. Därför måste en ny läktare byggas för att Grimsta IP ska kunna uppfylla kraven.

Fastighetskontoret har också undersökt om det är möjligt att som ett alternativ uppföra en friliggande servicebyggnad som eventuellt skulle kunna bli något billigare. Kontoret konstaterar dock att det inte finns tillräckliga markytor disponibla för en sådan lösning. För att det ska fungera rent logistikmässigt, behöver en sådan friliggande byggnad ligga i nära anslutning till den nya läktaren. Den lösning som föreslås, innebär att 2 000 nya separata sittplatser anordnas under tak på den nya läktaren och att erforderliga serviceutrymmen utförs under läktaren.

Anläggningen kommer inte att kunna uppfylla samtliga krav som Svenska Fotbollförbundet ställer på en allsvensk fotbollsarena redan inför fotbollssäsongen 2014. Förslaget förutsätter att en tidsbegränsad dispens under ett år erhålls från fotbollförbundet. Det är fotbollsföreningarna som ska ansöka om detta, vilket BP också gjort. Enligt uppgift har också en dispens även beviljats. Fotbollförbundets krav för spel i superettan är något lägre och gäller främst kravet på antal sittande åskådare under tak och styrkan på planbelysningen. Det nu föreliggande förslaget gäller dock för spel i allsvenskan.

För att utan problem få plats med den nya läktaren skulle helst den befintliga fotbollsplanen behöva skjutas några meter mot söder. Det skulle samtidigt innebära att åskådarna på den befintliga södra läktaren skulle komma närmare planen, vilket fotbollspublik brukar uppleva positivt. En sådan omläggning av planen är dock inte möjligt att inrymma inom ramen 47,0 mnkr, som den nu ser ut.

Större delen av idrottsplatsens mark innanför staketet på idrottsplatsen är prickad Y-mark enligt gällande plan. Det innebär att marken inte får bebyggas. I samband med bygglovansökan för den nya läktaren kommer kontoret därför att söka dispens från detta. Enligt underhandsbesked från handläggande arkitekt på stadsbyggnadskontoret, ska ingen ändring av detaljplanen behövas. Med tanke på den korta tiden fram till säsongstarten 2014, är det angeläget att ansökan om bygglov kan lämnas in så snart

som möjligt. Att endast erhålla ett tidsbegränsat bygglov (max 10 år) för den nya läktaren, är inte acceptabelt ur kapitalkostnadsynpunkt eftersom detta skulle leda till en högre självkostnads-hyra för idrottsförvaltningen. Den normala avskrivningstiden för en tillbyggnad av detta slag är 33 år.

Mål och syfte

Syftet med projektet är att rusta upp Grimsta IP så att anläggningen uppfyller de krav som från och med 2014 ställs på en allsvensk arena enligt Svenska Fotbollförbundets arenamanual.

Åtgärder

Någon geoteknisk undersökning har ännu inte genomförts i samband med programutredning och hittillsvarande projektering. Läktaren utförs som en träkonstruktion av liknande slag som tidigare bland annat har utförts i Åtvidaberg. Den anläggningen har också fått tjäna som referensobjekt i detta projekt. Den nya läktaren ska också uppfylla de tillgänglighetskrav som finns för personer med funktionsnedsättning.

Under läktaren uppförs de olika serviceutrymmen som krävs för att uppfylla kraven. Totalt handlar det om cirka 950 kvm lokalyta uppdelad på olika funktionsutrymmen enligt Svenska fotbollförbundets arenamanual.

Tidsplan

De nya kraven för allsvenska arenor gäller från och med säsongen 2014. Det innebär under alla förhållanden att den nya läktaren inte kommer hinna stå klar till dess. Detta oavsett hur lång tid en bygglovs- och planprocess kommer att ta. Krävs en planändring, brukar ett normalt planförfarande ta minst ett år i anspråk. Enligt underhandsbesked från handläggande arkitekt på stadsbyggnadskontoret ska dock inte detaljplanen behöva ändras. Själva byggnationen av läktaren beräknas kunna ske på tolv månader. De båda förvaltningarnas målsättning är att den nya läktaren ska stå klar till fotbollssäsongen 2015.

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. I detta projekt har också i ett tidigt skede samråd skett med BP, som tycker att det framtagna förslaget är bra. En budget om 47,0 mnkr innebär att en fortsatt hård projektstyrning.

Ekonomi

I fastighetsnämndens budget för 2014 om investeringar i idrottsanläggningar, har investeringsramen utökats med 47,0 mnkr för uppförande av en läktare på Grimsta IP. Skulle i framtiden ytterligare krav ställas på arenan för att den ska godkännas för allsvenskt fotbollsspel, är det fastighetskontorets och idrottsförvaltningens uppfattning att det är BP som själv får stå för kostnaden för detta.

Om dispens medges för att bygga på prickad mark och bygglov därmed kan beviljas inom nuvarande plan, skulle den nya läktaren kunna vara klar till fotbollssäsongen 2015. Detta fordrar dock att alla påverkande faktorer samverkar till detta. I ett kommande underlag för genomförandebeslut under första kvartalet 2014, räknar fastighetskontoret och idrottsförvaltningen med att kunna ge närmare svar på dessa frågor.

Den tillkommande internhyreskostnad som idrottsförvaltningen kommer att betala genom hyrestillägg, uppgår år 1 på helårsbasis till 2,9 mnkr varav kapitalkostnader utgör 2,7 mnkr och drift- och underhållskostnader 0,2 mnkr.

Idrottsförvaltningens egna ökade kostnader för skötsel och inre underhåll som åvilar hyresgästen beräknas uppgå till 2,4 mnkr per år fördelat enligt nedan:

- Skötsel inklusive städning; 1,0 mnkr
- Uppvärmning, el och vatten, 0,7 mnkr
- Underhåll och fastighetsdrift, 0,7 mnkr.

Hänsyn har inte tagits till om föreningen själv kan svara för viss drift enligt det driftavtal som idrottsförvaltningen förväntas upprätta med BP. Kostnader för planen och övriga delar som inte ingår i den nya läktaren bedöms, exklusive indexjustering, bli desamma som idag.

Samråd

Samråd sker löpande mellan beställare (idrottsförvaltningen) och utförare (fastighetskontoret) under hela genomförandeprocessen. Alla nödvändiga förändringar i förhållande till vad som tidigare har beslutats och vad som är av vikt för endera parten, ska samrådaskas mellan beställare och utförare innan nytt beslut fattas. Större ekonomiska avvikelser i projektet hanteras enligt stadens regler, vilket innebär att ett reviderat inriktnings- eller genomförandebeslut kan erfordras om kostnadsavvikelsen överstiger 15 pro-

cent. I första hand ska dylika kostnadsavvikelser hanteras genom programändringar.

Miljökonsekvenser

Byggandet av den nya läktaren och de markarbeten som sker i anslutning därtill, sker i enlighet med gällande ”program för miljöanpassat byggande”. Projektet bedöms inte medföra någon större ökad miljöbelastning.

Risker

För att Grimsta IP ska uppfylla Svenska Fotbollförbundets krav på en arena avsedd för allsvenskt spel eller spel i superettan som gäller från och med säsongen 2014, måste de redovisade åtgärderna genomföras. Åtgärderna beräknas om inget oförutsett inträffar, bli klara till säsongen 2015. En tidsbegränsad dispens under ett år har enligt uppgift från BP, beviljats. En annan risk i projektet är att större delen av idrottsplatsen ligger på prickad mark enligt gällande plan, det vill säga mark som inte får bebyggas. Detta innebär att dispens måste beviljas för att få bygglov. Enligt underhandsbesked från handläggande arkitekt på stadsbyggnadskontoret ska dock en planändring inte behövas. Om så inte vore fallet, skulle en sådan planprocess ta minst ett år, kanske två i anspråk. Inför ett kommande genomförandebeslut, måste den frågan vara helt utredd.

Förvaltningarnas förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd för sin del godkänner den redovisade inriktningen för en uppgradering av Grimsta IP för att uppfylla Svenska Fotbollförbundets krav på en allsvensk arena som gäller från och med 2014. Enligt uppgift från BP har dispens beviljats fram till säsongen 2015 då projektet beräknas vara slutfört.

Förvaltningarna föreslår med stöd av vad som anges i detta ärende, att inriktningen av projektet godkänns. Idrottsnämnden ska också inhämta ett hyresmedgivande från kommunstyrelsens ekonomiutskott, för den tillkommande hyreskostnad som idrottsförvaltningen ska betala till fastighetskontoret som en följd av investeringen.