

#### **Handläggare**

Kontaktperson fastighetskontoret  
Jan Lind  
Fastighetsavdelningen  
Telefon: 08-508 26 951  
[jan.lind@stockholm.se](mailto:jan.lind@stockholm.se)

Till fastighetsnämnden  
2014-03-18  
Till idrottsnämnden  
2014-03-18

Kontaktperson idrottsförvaltningen  
Jan Sägström  
Utvecklingsavdelningen  
Telefon: 08-508 26 238  
[jan.sagstrom@stockholm.se](mailto:jan.sagstrom@stockholm.se)

## **Byggnation av ny läktare med tillhörande servicelokaler på Grimsta IP**

Förslag till genomförandebeslut

### **Fastighetskontorets förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att bygga en ny läktare med tillhörande servicelokaler på Grimsta IP till en sammanlagd investeringsutgift om 47,0 mnkr enligt redovisade förslag, under förutsättning att sökt bygglov erhålls.

### **Idrottsförvaltningens förslag till beslut**

1. Idrottsnämnden godkänner byggnation av en ny läktare förslag med tillhörande servicelokaler på Grimsta IP till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 47 mnkr, finansierad inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar 2014.
2. Idrottsnämnden ger efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen rätt att teckna ett erforderligt hyrestillägg om 6,2 mkr år 1, till följd av investeringen.

Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

Olof Öhman  
Förvaltningschef  
Idrottsförvaltningen

## Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen tagit fram handlingar i syfte att fotbollsanläggningen på Grimsta IP ska uppgraderas för att klara allsvenskt spel och spel i superettan enligt gällande krav från Svenska Fotbollförbundet. Projekteringen är nu i stort sett färdig för upphandling. För att hinna få anläggning i stånd för att klara de ställda kraven, behöver byggnadsarbetet starta redan under april månad.

Genom den nya läktaren utmed fotbollsplanens norra långsida, kommer ytterligare 2 000 separata sittplatser att finnas under tak. Under läktaren ska utföras driftutrymmen i form av omklädningsrum med duschar och toaletter med mera samt mediautrymmen, sjukvårdsrum och övriga faciliteter som krävs enligt den gällande arenamannual som nu ska tillämpas och som ligger till grund för projektet. Detta ska vara klart till starten av fotbollssäsongen 2015, det vill säga den 30 mars. Byggtiden för slutförande av projektet är beräknat till 11-12 månader, vilket gör det möjligt att få läktaren klar i tid om arbetet kan starta i april 2014.

## Bakgrund

I det gemensamma underlaget för inriktningsbeslut i november förra året, redovisade fastighetskontoret och idrottsförvaltningen vilka möjligheter som fanns för att anpassa Grimsta IP till de nya kraven som Svenska Fotbollförbundet idag ställer på arenor för spel i allsvenskan och superettan. Det förslag som då redovisades var också framtaget efter samråd med Brommapojkarna, BP, som har Grimsta IP som sin hemmaarena.

Projektet innehåller en ny sittplatsläktare utmed norra långsidan med individuella sittplatser med ryggstöd för cirka 2 000 åskådarpplatser. Alla under tak. Tillsammans med de befintliga knappt 1 000 separata sittplatserna som finns utmed andra långsidan på fotbollsplanen, uppfylls fotbollförbundets krav på sammanlagt 3 000 separata sittplatser med ryggstöd. Under den blivande läktaren finns 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 och lokal för dopingkontroll med tillhörande väntrum. Ytterligare krävs olika mediautrymmen, kommentatorshytter och en så kallad ”mixed zoon” i anslutning till spelargång/omklädningsrum.

Förslaget tillgodoser också de krav som ställs på själva planen, planbelysningen och säkerhetsarrangemangen. De åtgärder som tidigare gjorts, är idag inte tillräckliga för att uppfylla kraven som Svenska Fotbollförbundet från och med 2014 ställer på en allsvensk fotbollsarena. En dispensansökan från BP om att få spela på Grimsta IP ytterligare ett år innan kraven är uppfyllda, har beviljats.

## **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. Efter genomförande av projektet, kommer samtliga krav att vara uppfyllda till starten av fotbollssäsongen 2015 den 30 mars.

## **Åtgärder**

Vad som ingår i projektet har mer utförligt beskrivits i tidigare underlag för inriktningsbeslut samt rent utrymmesmässigt enligt arenamanualen, under bakgrundsavsnittet ovan. Läktaren som sådant 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.

## **Tidsplan**

De nya kraven för allsvenska arenor gäller från och med säsongen 2014. Dispens har sökts av utövaren, det vill säga Brommapojkarna. Igångsättning av själva byggarbetena beräknas ske i april 2014 och med en beräknad byggtid på 11-12 månader, räknar fastighetskontoret med att projektet är klart då fotbollssäsongen 2015 inleds den 30 mars detta år.

## **Organisation och samråd**

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Fastighetskontoret svarar för projektledningen genom sin projektledare Jan Lind. Idrottsförvaltningen medverkar under hela byggprocessen genom sin kontaktperson Jan Sågström. Avstämning sker löpande och eventuella kostnadsavvikelser rapporteras i samband med tertialrapportering. En läges-

rapport är lämpligt att redovisa under senare delen av hösten 2014.

## Ekonomi

I fastighetsnämndens budget för 2014 finns 47,0 mnkr för uppförande av den nya läktaren på Grimsta IP. Eftersom projektet även kommer att dra vissa kostnader under första kvartalet 2015, kommer en viss förskjutning att ske, vilket kontoret återkommer till i samband med kommande T2-redovisning.

Den tillkommande internhyreskostnad som idrottsnämnden 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. Fastighetskontoret har då räknat med en avskrivningstid på 33 år. Blir avskrivningstiden kortare betalar idrottsnämnden återstående restvärde till fastighetskontoret.

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 procent. 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. Den nya läktaren innehåller 950 kvm uppvärmda ytor vilket innebär ökade energikostnader.

## 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 som BP ansökt om, har enligt föreningen beviljats.

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. Kontorets bedömning med tanke på projektets art är att en planändring inte ska behövas. Fastighetskontoret har i detta projekt räknat med samma avskrivningstid som löptiden för ett tidsbegränsat bygglov, det vill säga 10 år. Det innebär en motsvarande högre självkostnadsbaserad hyreskostnad för idrottsförvaltningen.

## Förvaltningarnas förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd godkänner föreliggande förslag till genomförandebeslut för uppförande av en ny läktare på Grimsta IP till en investeringsutgift om 47,0 mnkr, finansierad inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar 2014. Efter genomförandebeslut i idrottsnämnden överlämnas ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.

---