

Kontaktpersoner

Tomas Lennartsson, FSK, tel 08-508 269 57

Hans Eriksson, IDF, tel 08-508 26 754

Till

Fastighetsnämnden

2014-12-16

Idrottsnämnden

2014-12-16

**Nya Solberga BP, anläggande av 11-manna konstgräs-
fotbollsplan med tillhörande omklädnings-
byggnad och klubbhus.**

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner anläggande av en 11-manna konstgräs-
fotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad och klubbhus för en sammanlagd nettokostnad om 27,5 mnkr.
2. Staden genom fastighetsnämnden ska också äga klubbhuset som finansieras med bidrag om 3,0 mnkr som föreningen Solberga BK erhållit, vilket innebär att klubbhuset kan ingå som en utökad del av projektet inom stadens budgetram. Föreningen hyr klubbhuset av idrottsförvaltningen under 25 år till självkostnad, vilket innebär att man får mer för pengarna jämfört med om man själv skulle bygga på arrenderad mark.
3. Hela anläggningen hyrs ut till idrottsförvaltningen och kontoret får i uppdrag att med hyresgästen upprätta ett självkostnadsbaserat hyresavtal för nya Solberga BP om sammanlagt 1,7 mnkr år 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner att förvaltningen av fastighetskontoret beställer anläggande av en ny 11-manna konstgräs-
fotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad och klubbhus för totalt 27,5 mnkr netto efter avdrag för erhållet bidrag om 3,0 mnkr från föreningen Solberga BK för klubbhuset.
2. Förvaltningen får efter hyresmedgivande i kommunstyrelsens ekonomiutskott i uppdrag att teckna ett internhyresavtal med fastighetskontoret för nya Solberga BP om 1,7 mnkr år 1.

Fastighetskontoret
FastighetsavdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott efter idrottsnämndens beslut.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Ett reviderat inriktningsbeslut att anlägga en ny 11-manna konstgräs fotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad fattades av idrottsnämnden och fastighetsnämnden i juni 2012. Den nya planen som är en ersättning för nuvarande Solberga BP, kommer att ligga ca 250 meter öster om den gamla. På den gamla planen kommer bostäder att byggas i form av flerfamiljshus. Rivning av den gamla planen innefattar även rivning av befintlig omklädningsbyggnad samt ett äldre klubbhus som ägs av Solberga BK.

Klubben har tidigare ansökt om och fått bidrag med sammanlagt 3,0 mnkr från Idrottslyftet och Allmänna arvsfonden för ett nytt klubbhus. Staden anslår också 1,0 mnkr i ersättning för gamla klubbhuset. Kostnaden för hela projektet inklusive klubbhuset beräknas uppgå till 30,5 mnkr. Stadens budgetram för projektet uppgår till 27,5 mnkr och förutsättningen för att klubbhuset ska kunna ingå i projektet och entreprenaden som staden handlar upp, är därför att föreningen bidrar med de 3,0 mnkr som man fått.

Enligt gällande investeringsregler som staden tillämpar, kan klubbhuset ingå en gemensam entreprenad om staden också ska äga byggnaden. Föreningen kan då för att erhålla en mycket förmånlig hyra under kommande 25-årsperiod, lämna de medel man erhållit från Idrottslyftet och Allmänna Arvsfonden som bidrag till staden. Staden kan då ta hänsyn till detta vid hyressättningen av klubbhuset. Att först bygga ett klubbhus och därefter upprätta ett arrendeavtal är heller ingen lösning eftersom detta strider mot Jordabalken.

Eftersom föreningen i underhandskontakter med idrottsförvaltningen också sagt att man inte har kompetens eller resurser för att själva handla upp en entreprenad för att bygga ett klubbhus på mark som fastighetskontoret arrenderar ut, så kan det heller inte bli aktuellt med något arrende. Något som också talar för att omkläd-

ningsbyggnad och klubbhus ska ingå i samma entreprenad är att dessa bör byggas och vara klara samtidigt och att det krävs såväl tidsmässig som teknisk samordning mellan dessa till exempel då det gäller anslutning av el, vatten och avlopp.

En överenskommelse om ägandet av klubbhuset måste träffas innan förfrågningsunderlag skickas ut för upphandling, vilket enligt tidplanen beräknas kunna ske i början av 2015. Om inte föreningen accepterar att staden också ska äga klubbhusbyggnaden, kan den inte ingå i entreprenaden.

Förvaltningarnas förslag innebär att fastighetsförvaltningen hyr ut hela den nya anläggningen till idrottsförvaltningen med självkostnadshyra. Idrottsförvaltningen i sin tur upplåter klubbhusbyggnaden enligt ett 25-årigt hyresavtal till föreningen. Genom det erhållna bidraget från föreningen blir hyran mycket låg och utökningen av projektet med klubbhus blir i princip kostnadsneutral för staden. Med en byggstart under våren 2015 kan anläggandet av konstgräsplanen starta. Med en anläggningstid på minst 6 månader beräknas bollplanen, om inget oförutsett inträffar, bli klar i slutet av 2015 och bokningsbar från säsongstart april 2016.

Utlåtande

Föreliggande gemensamma tjänsteutlåtande från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen är framtaget utifrån vad som skett sedan ett inriktningsbeslut fattades i juni 2012.

Bakgrund

Enligt det tidigare reviderat inriktningsbeslutet fick fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för anbudsinfordran och upphandling av en ny 11-manna konstgräsplan ca 250 öster om den nuvarande fotbollsplanen. Denna kommer enligt det detaljplanearbete som nu är inne i sitt slutskede, att exploateras för bostadsbebyggelse. Totalt handlar det om cirka 370 lägenheter som ska uppföras i form av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus. Den nya detaljplanen omfattar hela området med såväl den gamla som nya bollplanen. Planen som ursprungligen beräknades vara klar till tredje kvartalet 2012, har blivit försenad men har nyligen antagits.

Förutom själva bollplanen med sedvanlig belysning och stängsel samt intilliggande skolidrottsytor och ett antal parkeringsplatser, utförs också en omklädningsbyggnad med förråds- och servicedel.

Kostnaden har beräknats till 27,5 mnkr. Av den summan beräknas fastighetsnämnden erhålla enligt tidigare förda diskussioner med exploateringskontoret, 20,0 mnkr som ersättning för den gamla anläggningen och får skjuta till ytterligare 7,5 mnkr för utökad standard i förhållande till den gamla. Medlen anslås ur ramen för investeringar i idrottsanläggningar. I totalsumman 27,5 mnkr ingår även 1,0 mnkr som ersättning för det gamla klubbhuset att användas som en del av den nya byggnaden samt anslutning till en blivande ny klubbhusbyggnad inom idrottsplatsen av el, vatten och avlopp.

Den totala kostnaden för klubbhuset beräknas till 4,0 mnkr varav 3,0 mnkr finansieras genom bidrag från föreningen. Av bidraget kommer 2,0 mnkr från Idrottslyftet och 1,0 mnkr från Allmänna arvsfonden. Fastighetskontoret kan också efter utredning konstatera att det inte föreligger något skattepliktig omsättning av vara eller tjänst. Detta medför att det inte ska tas ut moms på bidraget 3,0 mnkr som föreningen ger till staden. Om föreningen själv skulle välja att bygga klubbhuset på mark som arrenderas, skulle moms tillkomma.

Fastighetskontoret kan enligt stadens gällande investeringsregler inte ta på sig uppdrag att handla upp och bygga något åt enskilda organisationer som de själva ska äga. Eftersom Solberga BK i kontakter med idrottsförvaltningen också sagt att man inte själva kan handla upp en entreprenad och bygga ett eget klubbhus på mark som man arrenderar av fastighetskontoret, är detta ingen lösning. Omklädnings- och servicebyggnaden behöver utföras samtidigt bland annat för att de tekniska installationerna på VA- och elsidan bör samordnas, vilket bidrar till att de ska ingå i en gemensam entreprenad som upphandlas av fastighetskontoret

Fastighetskontoret hyr ut hela anläggningen med servicebyggnad och klubbhus till idrottsförvaltningen till självkostnadshyra. Självkostnadshyran för klubbhuset beräknas med hänsyn till det bidrag på 3,0 mnkr som föreningen lämnar. Klubbhuset upplåtes av idrottsförvaltningen till föreningen enligt ett 25-årigt avtal där hyran i princip endast utgörs av kostnader för drift- och underhåll som stadens svarar för. Om föreningen dessutom svarar för en större del av detta, kan hyran minska ytterligare. Om föreningen själv ska äga klubbhuset betalar föreningen bara en arrendeavgift till fastighetskontoret och svarar själv för alla övriga kostnader.

Mål och syfte

Syftet med projektet är att så snart som den nya detaljplanen vunnit laga kraft handla upp och påbörja anläggande av en ny 11-manna konstgräs fotbollsplan med tillhörande skolidrottsytor och omklädningsbyggnad som ersättning för den gamla Solberga BP som ska ge plats för bostadsbebyggelse. Målet är att ha den nya planen klar så att den kan tas i drift innan den gamla anläggningen rivs. Som huvudalternativ i projektet ingår som en utökning, uppförande av ett nytt klubbhus som finansieras med ett bidrag som föreningen erhållit. Genom att även klubbhuset ska ägas av staden kan det ingå i en gemensam entreprenad med omklädningsbyggnaden och genom idrottsförvaltningen hyras ut till föreningen enligt ett 25-årigt hyresavtal där hänsyn tas till det bidrag som staden fått från föreningen. Hyreskostnaden för föreningen blir därvid mycket låg.

Åtgärder

Ytan där den nya Solberga BP ska anläggas, ligger på en yta som idag består av gräsbevuxen naturmark strax sydost om Västberga industriområde. Befintligt jordlager schaktas bort och en ny grusöverbyggnad utförs. I övrigt utförs den nya planen den kvalitet som godkänns av Svenska fotbollförbundet avseende planer för breddfotbollsspel. Ur miljösynpunkt används som fyllning så kallat grönt gummigranulat i stället för den billigare sorten som är tillverkad av gamla bildäck.

I projektet ingår även utförande av friidrottsytor i form av löparbana, kulstöttningssegment och längdhoppsgrop m.m. samt planbelysning, stängsel och en enklare gradängläktare som också ska fungera som en bullerbarriär mellan bollplan och villaområde. En omklädningsbyggnad med service- och förrådsutrymmen utförs i anläggningens sydvästra hörn. I anslutningen till denna uppförs också ett klubbhus, antingen som en del av projektet eller som ett separat projekt på arrenderad markyta som föreningen själv upphandlar. Ytor för fordonstransporter och parkering hårdgöres.

Tidsplan

Projektet har försenats i förhållande till vad som ursprungligen planerades. Den nya detaljplan som ursprungligen beräknades kunna antas under tredje kvartalet 2012 har helt nyligen antagits. Under förutsättning att den vinner laga kraft i januari 2015 och bygglov beviljas, kan efter genomförd upphandling projektet tidigast påbörjas under andra kvartalet 2015. Med en anläggningstid på minst 6 månader beräknas planen om inget oförutsett bli klar i slutet av 2015, men är bokningsbar först från april 2016.

Organisation

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Fastighetskontorets projektledare leder genomförandet och idrottsförvaltningen medverkar. Ekonomiska omfördelningsbehov av betydelse inom investeringsramen hanteras i samband med tertialrapporterna. Inför anmälan för hyresmedgivande till kommunstyrelsens ekonomiutskott ska idrottsförvaltningen samråda med stadsledningskontoret.

Ekonomi

För projektets genomförande finns i flerårsprogrammet för 2014-2016 totalt 27,5 mnkr avsatt inklusive vad som hittills bokförts för utredning och projektering. Kostnaden för detta beräknats till 2,0 mnkr. För arbeten 2015 finns 20,0 mnkr budgeterade och för 2016 då projektet slutförs finns 4,5 mnkr. Först utförs den nya konstgräsplanen och därefter byggnaderna. Dessa beräknas kunna tas i drift i april 2016. Bruttobudgeten uppgår till 30,5 mnkr inklusive kostnad för nytt klubbhus. Klubbhuset ingår i projektet och entreprenaden som upphandlas av fastighetskontoret som en utökad del, vilket förutsätter ~~det~~ att Solberga BK lämnar ett bidrag till staden på 3,0 mnkr som man erhållit från Idrottslyftet och Allmänna arvsfonden. Genom detta kommer nettokostnaden att uppgå till 27,5 mnkr, vilket är den summa som finns i budget.

Självkostnadshyran som idrottsförvaltningen ska betala till fastighetskontoret, uppgår till 1,7 mnkr år 1 är beräknad på 27,5 mnkr. Kapitalkostnadsdelen utgör huvuddelen av hyran. Fastighetskontorets kostnader för drift och underhåll för själva bollplanen är ganska små eftersom det är idrottsförvaltningen som svarar för huvuddelen av detta. Fastighetskontorets ansvar för drift och underhåll avser huvudsakligen byggnader utvändigt.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsförvaltningen

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift och underhåll av den nya konstgräsplanen. Kostnaden för personal, underhåll, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 0,7 mnkr. På intäktsidan beräknas planhyran uppgå till cirka 0,1 mnkr vilket ger en nettokostnad om cirka 0,6 mnkr.

Samråd

Samråd har skett med exploateringskontoret. Beträffande den blivande klubbstugan, har samråd skett med Solberga BK. Parterna är dock i skrivande stund ännu inte överens beträffande ägandet. Inför anmälan till kommunstyrelsens ekonomiutskott efter fattat nämndbeslut, kommer samråd att ske med stadsledningskontoret.

Miljökonsekvenser

Vissa miljökonsekvenser uppstår när man ersätter en befintlig grusplan med en ny konstgräsplan genom att ett nytt material tillförs i form av själva konstgräsmattan med tillhörande sviktpad och granulat. Sviktmaterial består av återanvänt och återvunnet gummi-material. I sammanhanget kan nämnas att staden sedan 2005 valt att vid upphandling föreskriva att ifyllnaden i konstgräset inte ska innehålla material eller rester från återvunna bildäck.

Granulatet som används är ett syntetiskt material så kallat EPDM-gummi som också till viss del kan återanvändas då ett nytt ytskikt behöver läggas efter cirka 10 år. Livslängden på den underliggande sviktpaden är cirka 20 år. I och med att en konstgräsfotbollsplan dels är större och dels används betydligt mer än en grusplan, totalt minst 2 000 timmar per år, och även under kvällstid den mörkare delen på året, behöver belysning vara tänd mer, vilket ökar energiåtgången.

Barnkonsekvenser

Konstgräsfotbollsplanen med intilliggande kringtytor för spontanidrott kommer att rymma ett stort antal skolbarn under dagtid liksom föreningsorganiserad barn- och ungdomsverksamhet och allmänhet under vardagskvällar och helger. En säker gång- och cykelväg som inte korsar någon gata, anläggs mellan fotbollsplanen och Solbergaskolan. Denna ingår dock inte i fotbollsplansprojektet utan är en del av exploateringen. Intill den nya bollplanen anläggs ett erforderligt antal cykelställ.

Risker

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft är bedömningen att projektet inte ska medföra några större risker. Viktigt är arbetena med klubbstugan och omklädningsbyggnaden samordnas och sker samtidigt som en del av hela projektet och inte hindrar arbetena med fotbollsplanen. Det handlar till exempel om anslutning av el, vatten och avlopp till de båda byggnaderna. Om föreningen trots att det skulle vara ekonomiskt ofördelaktigt, kräver att själv äga klubbhuset och därmed själv svara för entreprenadupp-

handling och byggande på arrenderad mark, finns uppenbara tidsmässiga och samordningstekniska risker enligt förvaltningarnas bedömning. I ett sådan läge kommer klubbhuset inte att ingå i stadens entreprenadupphandling

Plan för uppföljning

En löpande uppföljning av projektet sker. Eventuella ekonomiska avvikelser rapporteras i samband med tertialavstämningar. Efter färdigställande redovisas en slutrapport till fastighetsnämnden med kopia till idrottsnämnden. Av slutrapporten ska framgå eventuella avvikelser och analys av dessa i förhållande till vad som tidigare angetts i genomförandebeslutet.

Förvaltningarnas förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd godkänner anläggande av ny 11-manna konstgräs fotbollsplan med tillhörande omklädningsbyggnad och klubbhus. Klubbhuset utgör en utökning av projektet som finansieras genom ett bidrag om 3,0 mnkr som fotbollsföreningen Solberga BK lämnar till staden. Motprestationen från stadens sida är att föreningen erhåller en förmånlig hyra under kommande 25 år.
