

Handläggare fastighetskontoret
Stefan Hagdahl
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 938
stefan.hagdahl@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 26 754
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-03-24
Idrottsnämnden
2015-03-17

Upprustning av Hammarby IP

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

- 1 Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag för upprustning av Hammarby IP för att klara arena-kraven gällande allsvensk damfotboll till cirka 40 mnkr.
- 2 Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta nya självkostnadsbaserade hyresavtal om totalt cirka 2,3 mnkr år 1 baserat på investeringskostnaden.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

- 1 Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för upprustning av Hammarby IP för att klara arena-kraven gällande allsvensk damfotboll till cirka 40 mnkr. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen i uppdrag att beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet av fastighetskontoret.
- 2 Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 2,3 mnkr år 1.
- 3 Idrottsnämnden har genom godkännande av redovisat förslag svarat på dels skrivelse från (S), (MP) och (V) om en arena för allsvensk damfotboll och skrivelse från (FP) om bland annat föreningars möjlighet till delaktighet i projektet.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen
Box 8312
104 20 Stockholm
stockholm.se/fastighetskontoret

Idrottsförvaltningen
Utvecklingsavdelningen
Box 8313
104 20 Stockholm
stockholm.se

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen utrett förutsättningarna för att allsvensk damfotboll ska kunna bedrivas på anläggningen Hammarby IP. Utgångspunkten är Svenska fotbollförbundets arenamanual enligt senaste utgåvan.

De kostnadskalkyler som är genomförda med programmet som grund ger en bedömd investeringskostnad på cirka 40 mnkr. Investeringskostnaden inkluderar hittills utfört utrednings-/programarbete.

Den preliminära tidsplanen visar att Hammarby IP kan vara anpassad för allsvensk damfotboll till våren 2016.

Den självkostnadshyra som tillkommer som en följd av investeringen beräknas till 2,3 mnkr varav 2,2 mnkr är kapitalkostnader.

Bakgrund

Fotbollen är idag Sveriges största idrott, bland flickor och bland pojkar. Staden ska arbeta för att uppnå jämställda förutsättningar för stockholmarna att utöva idrott. I detta ingår att ge damfotbollen samma möjligheter att utövas som herrfotbollen. Sverige har redan idag ett av världens bästa damlandslag i fotboll och fler och fler följer lagets tävlingsmatcher. Allsvenskan är världens näst bästa liga och intresset för fotbollen växer även här hemma.

Från och med 2014 började de nya arenakraven att gälla för lagen i damallsvenskan och då måste även Stockholms damlag ha ändamålsenliga planer att spela sina matcher på.

Idrottsnämnden godkände den 18 mars 2014 en lägesredovisning om hur Hammarby IP kan utformas så att allsvensk damfotboll kan bedrivas på anläggningen. Utgångspunkten är Svenska fotbollförbundets arenamanual tillsammans med kostnadseffektiva lösningar för byggnation och upprustning.

Vid idrottsnämndens sammanträde den 21 oktober 2014 lades en skrivelse från majoriteten i nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att snarast möjligt förbereda de underlag som krävs för en anpassning av Hammarby IP, se *bilaga 1*. Även Folkpartiet har lagt en skrivelse, se *bilaga 2*, om utvecklingen av Kanalplan. Uppdraget innebar att idrottsförvaltningen lämnade en uppdragsbeställning till fastighetskontoret att ta fram underlag inför ett inriktningsärende. Kontoret har därefter tagit fram nödvändigt underlag inför upprättande av ett gemensamt förslag till inriktningsbeslut.

Befintliga förhållanden

Hammarby IP består av en konstgräs fotbollsplan med spelarmåtten 105 x 65 meter. I anslutning till denna konstgräsplan finns löparbanor och längdhoppsanläggning med hoppgröp och en liten ståplatsläktare samt utrymmen för skötsel och omklädnad. Inom anläggningen finns idag klubblokaler för Hammarby IF.

Fastighetskontoret kommer att ansvara för att ta fram de handlingar som behövs samt uppföra byggnaden. Idrottsförvaltningen kommer att ansvara för driften av den färdiga byggnaden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets och idrottsförvaltningens respektive utvecklingsavdelningar.

Mål och syfte

Från och med 2014 började de nya arenakraven att gälla för lagen i damallsvenskan och då måste även Stockholms damlag ha ändamålsenliga planer och anläggningar för att spela sina matcher på. Målet är att anpassa Hammarby IP:s anläggning så att den uppfyller arenakraven för allsvensk damfotboll.

Åtgärder

I det förslag, se skisser i *bilaga 3*, som förordas i detta tjänsteutlåtande föreslås följande åtgärder för Hammarby IP:

- Ny läktare med 800 sittplatser under tak.
- Nya omklädningsutrymmen inklusive duschar och toaletter under läktare för spelare och funktionärer.
- Toaletter för åskådare i anslutning till läktaren.
- Kommentatorsbås inklusive utrymme för tv och media.
- Ny kompletterande entré för åskådare inklusive gångbro till läktare.

- Värmepist under befintligt konstgräs.
- Tillgänglighetsanpassning av entrén och angöringen till idrottsplatsen för åskådare.
- Angöring för spelarbussar i anslutning till anläggningen på stadens gata (detta arbete samordnas med övriga av stadens förvaltningar efter besked om inriktning).
- Planbelysningen anpassas till fotbollförbundets arenastandard.

Tidsplan

Preliminär tidsplan:

- Genomförandebeslut kvartal 2, 2015
- Byggstart läktare kvartal 3, 2015
- Anläggningen tas i bruk i april 2016

I sammanhanget ska nämnas att under fotbollssäsongen 2015 kommer Hammarby IF damfotboll att spela sina hemmamatcher på reservarenan Zinkensdamms IP. De första matcherna för säsongen 2016 kan komma att behöva spelas på bortaplan i avvaktan på att den uppgraderade arenan, Hammarby IP, blir klara för allsvensk damfotboll. Förtydligas bör att Zinkensdamms IP inte uppfyller kraven enligt arenamanualen, men som tillfällig matcharena kan klubben få dispens.

Organisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen ska delta aktivt i processen för att precisera krav och behov. Därutöver har en referensgrupp bildats bestående av representanter från förvaltningen och föreningar verksamma på idrottsplatsen. Gruppen har genomfört flera möten gällande upp rustningen av Hammarby IP (Kanalplan).

Ekonomi

Kostnadsberäkningen för det förslag som förordas i detta tjänsteutlåtande uppgår till 40,0 mnkr.

Den självkostnadshyra som idrottsnämnden ska betala består av fastighetsnämndens kostnader för drift, underhåll, avskrivning och ränta. I driftkostnader ingår också kostnader för försäkring och gemensam administration/OH som uppgår till cirka 0,07 mnkr. I det underhåll som ingår i hyreskostnaden ingår fastighetsnämndens kostnader för felavhjälpande och planerat

yttre underhåll av byggnad, vilket uppgår till cirka 0,03 mnkr. Hyreskostnaden för en 12-måndersperiod år 1 uppgår till cirka 2,3 mnkr, varav cirka 2,2 mnkr utgör kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning och 2 procent internränta.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Idrottsförvaltningen har ett gällande driftavtal med Hammarby IF Alliansförening för Hammarby idrottsplats som innebär att idrottsförvaltningen ersätter Hammarby för bemanning med mera. Hammarby bokar och fakturerar själva under ickesäsong medan staden bokar och fakturerar under säsong. Om kostnaderna eller intäkterna påverkas av ombyggnationen kan det finnas skäl för omförhandling av avtalet.

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för inre underhåll och mediakostnader. Dessa kommer inte att påverkas i någon större omfattning.

Samråd

I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet sker samråd löpande med idrottsförvaltningens kontaktperson som deltar i hela projekterings- och byggprocessen. Eventuella ändringar som behöver ske i förhållande till tidigare beslut, hanteras enligt den överenskomna beslutsprocessen mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt den miljöplan som staden tagit fram.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention, se <http://unicef.se/barnkonventionen>. Barnperspektivet är omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Risker

I utredningsarbetet är ingen grundundersökning eller miljöinventering gjord och det finns osäkerheter beträffande grundläggning och markens beskaffenhet. Bedömningen är dock att det på platsen är förhållandevis goda grundläggningsförhållanden. I nuläget är detta osäkra faktorer som eventuellt kan leda till ökade mark- och grundläggningskostnader.

Fastighetskontoret bedömer att det under genomförandetiden är ont om etableringsytor och svårt att nå anläggningen. Detta kan få kostnadshöjande effekter, då entreprenören under hela tiden måste planera för ständiga transporter av byggmateriel till anläggningen som inte är i konflikt med parken och den närliggande idrottshallens verksamhet. Därutöver är valet av värmepist väsentligt och kan komma att påverka när det är möjligt att starta idrottsverksamheterna.

Plan för uppföljning

Slutrapport sker enligt stadens modell.

Bilagor

Bilaga 1. Skrivelse från (S), (MP) och (V), arena för allsvensk damfotboll

Bilaga 2. Skrivelse från (FP) om Kanalplan

Bilaga 3. Skisser på ny läktare

Bilaga 4. Investeringskalkyl