



2016-02-22

Handläggare fastighetskontoret

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

Handläggare idrottsförvaltningen

Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 076 12 26 754
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-03-15
Idrottsnämnden
2016-03-15

Anläggande av en 11-spels konstgräsfotbollsplan på Vällingby BP

Inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till anläggande av ett 11-spels konstgräsfotbollsplan på Vällingby BP till en beräknad investeringsutgift om 13 mnkr enligt beställning från idrottsförvaltningen och ger kontoret samtidigt i uppdrag att teckna ett hyrestilllägg med idrottsförvaltningen om 1,0 mnkr år 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till anläggande av en 11-spels konstgräsfotbollsplan på Vällingby BP till en sammanlagd investeringsutgift om 13,0 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna nödvändigt tilllägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om 1 mnkr år 1.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret tar nu, på uppdrag av idrottsförvaltningen, fram underlag för att bygga om en befintlig grusplan till en modern 11-spels konstgräs fotbollsplan. I projektet ingår också upprustning av befintlig omklädningsbyggnad, uppsättning av planbelysning samt en del stängsel- och markarbeten.

Totalmättet för konstgräset ska uppgå till 106 x 64 meter vilket innebär ett spelmått om 100 x 60 meter. Konstgräset ska vara av tredje generationens gräs för breddfotboll. I projektet ingår även att förse den enkelsidigt lutande planen med en ny dränering.

Efter fattat inriktnings- och genomförandebeslut och avslutad projektering, beräknas upphandling kunna ske under senhösten 2015. Anläggningsarbetet kan då, om inget oförutsett inträffar, i bästa fall kunna starta enligt önskemål från idrottsförvaltningen i juli 2016. Målet är sedan att planen med en anläggningstid på 3,5 månader ska kunna tas i drift före årsskiftet 2016/2017.

Projektet finns med i årets program för investeringar i idrottsanläggningar. Investeringskosten för projekt beräknas uppgå till totalt 13,0 mkr inklusive kostnader för utredning, projektering och genomförande med alla byggherrekostnader och övriga kostnader ingående.

Bakgrund

Satsningen för att rusta upp den befintliga grusplanen till en 11-spels konstgräs fotbollsplan med mera på Vällingby BP, är en efterlängtd satsning i denna del av staden. Bollplanen ligger i nära anslutning till Vällingbyskolan, vars elever kommer att nyttja anläggningen under dagtid på vardagar.

Fastighetskontoret ska enligt uppdragsbeställning från idrottsförvaltningen ta fram förfrågningsunderlag för att förse den befintliga fullstora grusplanen med konstgräs. En ny överbyggnad utförs i samband med att planen också förses med ny dränering. För avvattning av ytvatten utförs planen med ensidig lutning. I övrigt ingår i uppdragsbeställning diverse markarbeten, upprustning av befintlig omklädningsbyggnad, belysnings- och stängselarbeten samt bullerdämpande åtgärder

längs en långsida och en kortsida av bollplanen. I uppdraget ingår att söka erforderliga bygglov och marklov.

Mål och syfte

Efter anläggandet ska anläggningen kunna tas i drift och motsvara de krav som idag ställs på en modern konstgräs fotbollsplan för breddfotboll. En erfarenhetsmässig bedömning vid anläggande av konstgräs fotbollsplaner är att nyttjandet ökar kraftigt i förhållande till tidigare grusplaner. Normalt kan det ligga på 2 000 timmar per år.

Åtgärder

Den nya 11-spels konstgräs fotbollsplanen anläggs på en befintlig grusplan. Totalmättet för konstgräset ska vara 106 x 64 meter vilket innebär ett spelmått om 100 x 60 meter. Konstgräset ska vara av tredje generationens gräs för breddfotboll. Heldragna linjer för 11-9-7- och 5 spel sys in i konstgräsmattan. I ett tidigt projekteringskede görs en geoteknisk undersökning för idrottsmarken.

Ny planbelysning i form av tre fackverksmaster med armaturer uppsätts per långsida av planen, totalt sex master. Matchbelysning ska uppgå till 350 lux och träningsbelysning till 200 lux. I uppdragsbeställningen ingår också att undersöka möjligheter för LED-belysning.

Runt bollplanen anläggs en asfalterad ram med minst 1,0 meters bredd. Längs ena långsidan, se situationsplan, anläggs en sammanhängande hårdgjord yta som ska innehålla skolidrottsytor och uppställning av avbytarbås.

Ett nytt panelstängsel/nät utförs runt planen vilket innebär cirka 360 meters längd totalt. Höjden ska uppgå till 6 meter både längs kortsidor och långsidor. En behandlad plankor med 140 mm bredd fästs nertill på samtliga stängsel på 100 mm avstånd från marken.

Asfaltering utförs på en planerad yta runt omklädningsbyggnaden liksom på parkeringsytan. Ett Kohlsvaräcke sätts upp runt parkeringsytan. En motordriven grind monteras vid huvudentrén till bollplanen. Skolidrottsytorna beläggs med en genomfärgad EPDM-beläggning.

En rakkbana för skolfriidrott, liksom ansatsbana och längdhoppsgrop, anläggs med utförande enligt vad som kommer att anges i förfrågningsunderlaget. I projektet ingår också att vidta bullerdämpande åtgärder som bland annat kan bestå i att komplettera med växter mot intilliggande villaområde i en omfattning som kommer att anges i förfrågningsunderlaget.

Befintlig omklädningsbyggnad på cirka 100 kvm rustas upp i sin helhet. Omfattningen kommer att anges i förfrågningsunderlaget. I upprustningen ingår även att utföra nivåanpassningar runt byggnaden för att förbättra tillgängligheten.

Tidplan

Framtagning av förfrågningsunderlag för upphandling av projektet sker under våren 2016. Om allt går utan hinder och bygglov erhålls på de handlingar som finns framtagna vid ansökan, skulle entreprenadarbetet kunna starta i juli. Om därefter inget oförutsett inträffar skulle utförandet ta 3,5 månader i anspråk. Om detta är möjligt vet man först sedan tilldelningsbeslut vunnit laga kraft. Den nya konstgräsplanen beräknas därför kunna tas i drift före årsskiftet 2016/2017.

Organisation

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Det innebär att fastighetskontorets projektledare utför genomförandet och att idrottsförvaltningen medverkar och beställer utförandet av fastighetskontoret. Alla avvikelser från genomförandebeslutet gällande ekonomi, tidsförskjutning eller annat av betydelse rapporteras av projektledaren till idrottsförvaltningen i egenskap av beställare och till styrgruppen för investeringar.

Ekonomi

I investeringsprogrammet för 2016 finns totalt 13,0 mnkr avsatta för såväl projektering som byggande. Det genomförda projektet medför en hyreshöjning för idrottsnämnden på 1,0

mnkr som huvudsakligen består av kapitalkostnader. Hyreskalkylen är upprättad med hänsyn taget till de olika tekniska livslängder som den tillämpade komponentavskrivningsmetoden innebär. Huvuddelen av åtgärderna är beräknade med 20 års livslängd. Stadens internränta uppgår 2016 till 2,0 procent.

För fastighetskontoret innebär det, med nuvarande ansvarsfördelning mellan förvaltningarna då det gäller drift och underhåll, inga större förändringar jämfört med tidigare, eftersom idrottsförvaltningen svarar för all drift och underhåll av marken. Kostnaden för yttre underhåll av byggnaden som åvilar fastighetskontoret, bedöms inte ändras.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden om 1,0 mnkr kommer 11-spels konstgräsplanen att medföra ökade driftkostnader om 0,2 mnkr per år för idrottsnämnden genom de ökade skötselbehov som en konstgräsfotbollsplan medför.

Miljö

Anläggandet av konstgräsfotbollsplanen ska ske i enlighet med idrottsförvaltningens program för miljöanpassat byggande. Det innebär bland annat att angivna riktvärden för förorenad mark inte får överskridas, att gummigranulatets och råmaterialets innehåll (vanligen termoplast) och ursprung ska redovisas, att byggvarudeklarationer och säkerhetsdatablad ska redovisas samt att använda produkter ska vara lätta att återanvända.

Massor som anskaffas för fyllning får inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som anges i Naturvårdsverkets gällande riktvärden för förorenad mark (rapport nr. 5976). Analysprotokoll ska redovisas vid leverans.

Miljöförvaltningen har nyligen gjort en utredning kring vilka ämnen som kan urlakas och spridas från det material som används vid anläggande av konstgräsplaner. Förvaltningarna kommer att noga gå igenom utredningen som väntas föreligga i slutet av februari, för beaktande i kommande projekt.

Samråd

Samråd sker löpande mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret enligt överenskommen gränsdragningslista för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar. Idrottsförvaltningen deltar i processen som hyresgäst och verksamhetsutövare genom utsedda personer.

Risker

Någon miljögeoteknisk undersökning är ännu inte utförd. Denna ska ge svar på hur mycket av befintliga massor i den nuvarande grusplan som kan återanvändas. Analys utförs för att utröna vilka eventuella markföroreningar som kan finnas. Den angivna tidsplanen med byggstart i juli innebär i sig en risk, eftersom den bygger på att framtagning av förfrågningsunderlag, erhållande av bygglov/marklov samt upphandling ska klaras av på fyra månader. Tidplanen förutsätter att det inte finns markföroreningar inom projektets ytor.

En annan risk är att det endast finns ett begränsat antal entreprenörer på marknaden som behärskar läggning av konstgräs. Om dessa har sina orderböcker fullteknade för uppdrag, perioden maj-oktober är högsäsong för denna typ av arbeten, kan det innebära problem. Dels att inga anbud inkommer eller att enstaka anbud med höga priser och reservationer inkommer. Det sistnämnda beträffande färdigställandetiden. Att ange färdigställandetiden som ett skallkrav kan medföra att inga anbud lämnas.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. I kommande projekteringsarbeten med bollplanen ska barnperspektivet beaktas. Barn ska känna sig välkomna och kunna röra sig säkert på och omkring, samt ha trygga vägar och närhet till bollplanen.

Plan för uppföljning

Eventuella avvikelser rapporteras i samband med tertialavstämningar. Upparbetade medel och annat av vikt redovisas i samband med verksamhetsberättelse, bokslut och slutrapport.

Bilaga:

Situationsplan Vällingby BP.

