



Handläggare fastighetskontoret
Per-Ola Ohlsson
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 26 984
per-ola.ohlsson@stockholm.se

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

Till
Fastighetsnämnden
2016-04-12
Idrottsnämnden
2016-04-12

Uppgradering av Hammarby IP

Reviderat genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

- 1 Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av uppgraderingen av Hammarby IP så att anläggningen blir godkänd för allsvensk damfotboll enligt nedanstående beskrivning till en reviderad kostnad om 54,5 mnkr.
- 2 Fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret, i uppgift att utföra projektet.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

- 1 Idrottsnämnden godkänner genomförandet av uppgraderingen av Hammarby IP, för att klara arenakraven gällande allsvensk damfotboll, till en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 54.5 mnkr.
- 2 Idrottsnämnden ger förvaltningen, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, i uppdrag att teckna ett hyrestillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 3,0 mnkr år 1.

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

Idrottsförvaltningen
Utvecklingsavdelningen
Box 8313
104 20 Stockholm
stockholm.se

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen utrett förutsättningarna för att allsvensk damfotboll ska kunna bedrivas på Hammarby IP. Utgångspunkten är den senaste utgåvan av Svenska fotbollförbundets arenamanual. Huvudsakligen behövs följande åtgärdas:

- Två nya läktare med vardera 400 sittplatser under tak.
- Tillgänglighetsanpassning av entré.
- Planuppvärmning.
- Uppgraderad planbelysning.

Inkomna anbud visar på en högre utgift än den tidigare kalkylerade utgiften. Sammanfattningsvis uppskattade ursprunglig kalkyl investeringsutgiften till:

- Cirka 25 mnkr för läktarbygget.
- 8 mnkr för planuppvärmningen.
- 3 mnkr för planbelysningen.
- Utfört utrednings och projekteringsarbete.
- 10 procent post för oförutsett.

Investeringsutgiften bedömdes till cirka 40 mnkr totalt.

Inkommet anbud på läktarbygget anger en högre utgift om cirka:

- 39 mnkr.
- Utgift för planuppvärmning har sänkts till cirka 5 mnkr.
- Utgiften för belysningen har sänkts till cirka 2 mnkr.
Detta ger en bedömd investeringsutgift om cirka 54.5 mnkr.
- Omfattningen är oförändrad.

I investeringsutgiften ingår utgifter för oförutsett till cirka 10 procent.

Den preliminära tidplanen visar att Hammarby IP kan vara anpassad för allsvensk damfotboll till sommaren 2017.

Den självkostnadshyra som tillkommer som en följd av investeringen beräknas till 3,0 mnkr år 1 varav 2,75 mnkr kapitalkostnader.

Bakgrund

Fotbollen är idag Sveriges största idrott, i antalet utövare, bland både flickor och pojkar. Enligt stadens idrottspolitiska program konstateras att ”flickor är mer fysiskt inaktiva än pojkar” och att ”stadens resurser inom idrott och motion ska fördelas på ett sådant sätt att en jämn balans uppnås mellan flickors/kvinnors

och pojkars/mäns idrottsutövande”. I detta ingår att ge damfotbollen samma möjligheter att utövas som herrfotbollen – på basnivå liksom även på elitnivå. Från och med 2014 började de nya arenakraven att gälla för lagen i damallsvenskan.

Idrottsnämnden godkände därför den 18 mars 2014 en lägesredovisning om hur Hammarby IP kan utformas så att allsvensk damfotboll kan bedrivas på anläggningen. Utredningsbeslut i ärendet fattades i januari 2015. Inriktningsbeslut i ärendet fattades i mars 2015. Genomförandebeslut i ärendet fattades i juni 2015.

Utgångspunkten för åtgärderna är Svenska Fotbollförbundets arenamanual tillsammans med kostnadseffektiva lösningar för byggnation och uppgradering.

Fastighetsnämnden tillsammans med idrottsnämnden har fattat beslut om hur inriktningen för en anpassning av Hammarby IP ska utformas. Fastighetskontoret har därefter tagit fram nödvändigt underlag inför upprättande av ett gemensamt förslag till genomförandebeslut.

Befintliga förhållanden

Hammarby IP, även kallad ”Kanalplan”, är belägen längst ner på Södermannagatan på södra Södermalm, mellan Skanstullshallen och Blecktornsparken. Hammarby IP består av en konstgräs-fotbollsplan med spelmått 105 x 65 meter. I anslutning till konstgräsplanen finns raka löparbanor och längdhoppansats med hoppgröp, en liten, icke godkänd ståplatsläktare för cirka 400 personer samt utrymmen för skötsel och omklädnad. Hammarby IP används av omkringliggande skolor under dagtid på vardagar och skolor med fotbollsprofil har fasta tider inbokade. Planen är bokningsbar för idrottsföreningar via idrottsförvaltningens bokning. Både Hammarby IF:s damlag och flicklag liksom pojklag har en omfattande verksamhet på idrottsplatsen. Övrig, icke bokad tid, är öppen för spontant bollspel och idrott. På Hammarby IP ligger också ”Gula Villan” som ägs av Hammarby IF, övriga hus på fastigheten ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Nämnas ska att idrottsdriften på idrottsplatsen sköts av Hammarby IF alliansförening på uppdrag av idrottsförvaltningen.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets och idrottsförvaltningens respektive utvecklingsavdelningar, men hanteras nu av fastighetskontorets projektavdelning.

- Inriktningsbeslut 2015-03-24
- Genomförandebeslut 2015-06-16

Mål och syfte

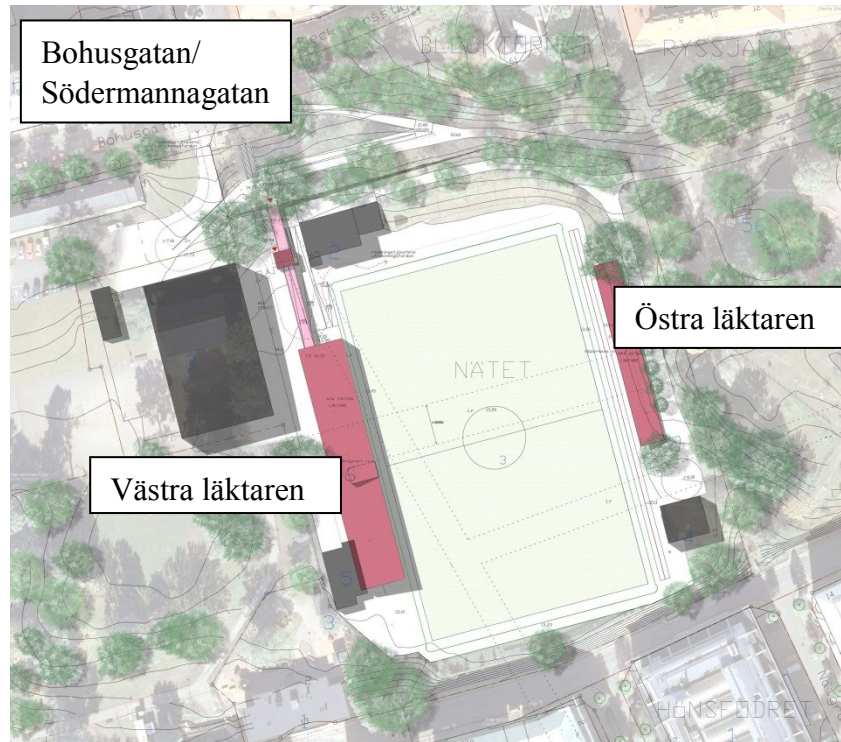
Från och med 2014 började de nya arenakraven att gälla även för lagen i damallsvenskan vilket innebär att de också måste ha ändamålsenliga planer och anläggningar för sina matcher. Målet är att anpassa Hammarby IP:s anläggning så att den uppfyller arenakraven för allsvensk damfotboll.

Genom att anpassa Hammarby IP tar staden ett aktivt steg mot en mer jämställd fotboll och skapar förutsättningar för Stockholms damfotboll att befinna sig bland topplagen i Sverige. Detta kopplar bra till mål 4 i stadens vision, som säger att staden ska bli en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Att bygga läktare med tak skapar också förutsättningar för fler besökare och en planuppvärmning förlänger träningssäsongen. En uppgraderad Hammarby IP blir alltså betydligt mer attraktiv för såväl idrottsutövare som publik.

Åtgärder

För att Hammarby IP skall uppfylla Svenska Fotbollförbundets krav på allsvensk damfotboll krävs följande åtgärder:



Situationsplan Kanalplan, de nya läktarna är de i rött på planen

- Två nya läktare på vardera långsidan av konstgräs-fotbollspanen med cirka 400 sittplatser, vardera under tak.
- Nya omklädningsutrymmen inklusive duschar och toaletter för spelare och funktionärer byggs i den västra läktaren.
- Den västra läktaren får även toaletter för åskådare.
- Kommentatorsbås inklusive utrymme för tv och media tillkommer i den västra läktaren.
- Ny kompletterande entré för åskådare inklusive en enklare gångbro byggs till den västra läktaren.
- Den östra läktaren byggs i slänten mot Blecktornsparken, med kvällssol.
- Ny planuppvärmning i form av värmepist under befintligt konstgräs. Denna åtgärd skulle kunna utföras vid ett senare tillfälle exempelvis under sommaren 201 då planering finns att byta ut det nuvarande konstgräset. Därutöver kan dispens behöva erhållas av Svenska fotbollförbundet.
- Tillgänglighetsanpassning av entrén och angöring till idrottsplatsen för åskådare.
- Angöring för spelarbussar i anslutning till anläggningen på stadens gata (detta arbete pågår med övriga av stadens förvaltningar efter beslutet).

- Planbelysningen anpassas till fotbollförbundets arena-standard.
- En enkel yta för mottagning iordningställs intill Gula Villan.

De bägge tillkommande läktarna är i enlighet med gällande detaljplan och bygglov finns.



Ny entré till Kanalplan och västra läktaren.

Tidplan

Preliminär tidplan:

- Reviderat genomförandebeslut i idrottsnämnden och fastighetsnämnden, april 2016.
- Beslut i kommunfullmäktige tidigast i maj 2016.
- Byggstart läktare juni 2016.
- Entreprenad för värmepist påbörjas efter säsongslut, cirka oktober 2016.
- Planbelysning uppgraderas efter säsongslut. Cirka oktober 2016.
- Läktarentreprenaden beräknas klar till juni 2017.
Hammarby IP beräknas då vara helt uppgraderad enligt Svenska Fotbollförbundets arenamannual.

Under fotbollssäsongen 2016 kommer Hammarby IF damfotboll att spela sina hemmamatcher på reservarenan Zinkensdamms IP. De första matcherna för säsongen 2017 kan komma att behöva spelas på bortaplan i avvaktan på att den uppgraderade arenan, Hammarby IP, blir klar för allsvensk damfotboll. Zinkensdamms IP uppfyller dock inte kraven enligt arenamannualen, men kan få dispens som tillfällig matcharena.

Organisation

Fastighetskontorets ansvarige projektledare i genomförandet är Per-Ola Ohlsson. Idrottsförvaltningens projekteringssamordnare är Anders Pettersson som deltar aktivt för att precisera krav och

behov till fastighetskontoret. Idrottsförvaltningens projekterings-samordnare bildar därutöver en referensgrupp, bestående av personer från idrottsförvaltningen och föreningar som är verksamma på idrottsplatsen. Projekterings-samordnare och referensgrupp har genomfört flera möten gällande uppgraderingen av Hammarby IP. Projektet följer stadens modell för stora projekt, SSIP.

Upphandling

Projekteringsgruppen fattade gemensamt beslut att värmepist och uppdatering av planbelysning skulle upphandlas separat, för att få en snabbare upphandling och bättre upphandlad kvalitet. Fastighetskontoret upphandlade läktarentreprenaden under november och december 2015. Fastighetskontoret fick då in ett anbud på cirka 39 mnkr. Ursprunglig kalkyl angav cirka 23 mnkr. Då inkommit anbud kraftigt överstiger tidigare kalkyl, men vid en genomgång bedöms som relevant, revideras genomförande-beslutet.

Ekonomi

Inkomna anbud visar på en högre utgift än den tidigare kalkylerade utgiften. Sammanfattningsvis uppskattade ursprunglig kalkyl investeringsutgiften till:

- Cirka 25 mnkr för läktarbygget.
- 8 mnkr för planuppvärmningen.
- 3 mnkr för planbelysningen.
- Utfört utrednings och projekteringsarbete.
- 10 procent post för oförutsett.

Totalt bedömdes investeringsutgiften till cirka 40 mnkr.

Läktarkalkylen hade inte tagit hänsyn till marknadsläget, samt utelämnat väsentliga delar.

Inkommet anbud på läktarbygget anger en högre utgift om cirka:

- 39 mnkr.
- Utgift för planuppvärmning har sänkts till cirka 5 mnkr.
- Utgiften för belysningen har sänkts till cirka 2 mnkr. Detta ger en bedömd investeringsutgift om cirka 54,5 mnkr.

I investeringsutgiften ingår utgifter för oförutsett till cirka 10 procent och den inkluderar även hittills utfört utrednings och projekteringsarbete. I nuvarande kalkyl är såväl marknadsläge som uteblivna delar medräknade.

Ny reviderad totalutgift för projektet blir 54,5 mnkr. I denna utgift ingår en post motsvarande 10 procent för oförutsett.

Investeringsutgiften inryms i fastighetskontorets långsiktiga investeringsbudget

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 250 tkr.

Hyeskostnaden för en 12-månadersperiod år 1 uppgår till cirka 3,0 mnkr, varav cirka 2,75 mnkr utgör kapitalkostnader. Kostnaden är beräknad på komponentavskrivning och 2 procent internränta.

Idrottsnämnden betalar idag en hyra på cirka 1,5 mnkr till fastighetsnämnden för hyra av Hammarby IP. Sammanlagd hyra efter genomförda åtgärder beräknas då bli cirka 4,5 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Idrottsförvaltningen har ett gällande driftavtal med Hammarby IF Alliansförening för Hammarby idrottsplats som innebär att idrottsförvaltningen ersätter Hammarby IF för bemanning, drift, skötsel med mera.

Hammarby IF 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.

Idrottsnämnden har, utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden, tillkommande egna kostnader för inre underhåll och media. Dessa kommer inte att påverkas i någon större omfattning.

Samråd

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har haft samråd med stadsledningskontoret i ärendet. I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet sker samråd regelbundet 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 stadens miljöprogram.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Stadens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention. 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

- Projektet har en riskbuffert på cirka 10 procent.
- Planuppvärmningen, som skall utföras i form av fjärrvärmeansluten värmepist, kan komma att påverka när det är möjligt att starta idrottsverksamheterna.

Plan för uppföljning

Slutrapport sker enligt stadens modell.

Bilagor

Bilaga 1. Skisser på ny läktare

Bilaga 2. Investeringskalkyl