

Handläggare
Fastighetskontoret
Karin Westling
0850826922
karin.westling@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-02-20

Idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
0850826754
hans.eriksson@stockholm.se

Idrottsnämnden
2018-02-20

Gubbängens sportfält.

Reviderat inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning för projekt Gubbängens sportfält.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planeringsarbetet för projektet Gubbängens sportfält upp till 9 mnkr, som underlag för kommande genomförandebeslut.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner förslag till inriktning för projekt Gubbängens sportfält.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift om 9 mnkr.
3. Idrottsnämnden godkänner hyreskostnaden om cirka 7,0 mnkr år 1, vilket är en ökning med 2,8 mnkr gentemot tidigare taget beslut.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826922
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Hösten 2007 påbörjades planarbetet för en ny stadsdel på Årstafältet. En av förutsättningarna för exploateringen var att de befintliga rugbyplanerna med tillhörande servicefunktioner gick att flytta till Gubbängsfältet.

I november 2013 beslutade idrottsnämnden och fastighetsnämnden att ta fram underlag för ett genomförandebeslut för anläggning av en fullstor konstgräsplan, två fullstora naturgräsplaner, parkering samt en servicebyggnad med utrymmen för bland annat omklädning, toaletter, förråd och café på Gubbängsfältet.

Beslutet innebar behov av en detaljplaneändring, som förväntades vinna laga kraft år 2014. Det första planförslaget förkastades och fick göras om från grunden, och den beslutade summan för framtagande av underlag till genomförandebeslut är därför inte längre tillräcklig.

Fastighetskontoret föreslås nu ges möjlighet att projektera fram till underlag för genomförandebeslut och upphandling, till en kostnad om högst 9 mnkr inklusive redan upparbetade kostnader.

Anläggningen på Gubbängsfältet bedöms kunna stå klar juni 2020, med en föreslagen total projektram på 87 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

I augusti 2007 beslöt stadsbyggnadsnämnden att ett planarbete skulle påbörjas för en ny stadsdel på Årstafältet. En av förutsättningarna för projektet var att de befintliga rugbyplanerna med tillhörande servicefunktioner gick att flytta till Gubbängsfältet. Exploateringsnämnden och kommunfullmäktige tog i december 2015 ett reviderat inriktningsbeslut gällande Årstafältets exploatering, och under 2017 flyttades rugbybyn från Årstafältet till en tillfällig anläggning på Skarpnäcksfältet.

Detaljplanearbetet för Gubbängens sportfält påbörjades 2013, och i december 2013 togs ett inriktningsbeslut i idrottsnämnden och fastighetsnämnden. Ett första detaljplaneförslag förkastades av stadsbyggnadsnämnden, vilket gjorde att detaljplanearbetet fick göras om från grunden och tog tre år längre än beräknat. När

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826922
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

detaljplanen vann laga kraft i november 2017 så var de beslutade medlen för fasen inte längre tillräckliga för att ta fram underlag för genomförandebeslut. Detta innebär att ett reviderat inriktningsbeslut är nödvändigt.

Gubbängsfältet ligger i Fasta stadsdelsområde mellan Gubbängen och Örbyleden. Projektet innebär att cirka hälften av fältets yta kommer att användas för byggnation av i stort två naturgräsplaner, en konstgräsplan och en servicebyggnad. På fältet arrangeras årligen Eken Cup i handboll med cirka 10 000 deltagare.



Figur 1 Illustration av bollplanernas och servicebyggnadens placering ur detaljplanebeskrivning

Mål och syfte

Målet för planeringsprojektet är att ta fram underlag för anläggning av i huvudsak två fullstora naturgräsplaner, en fullstor konstgräsplan med belysning och sittgradänger, parkering samt en servicebyggnad med utrymmen för bland annat omklädning, toaletter, café, förråd, drift och skötsel.

Syftet med projektets genomförande är främst att ersätta den naturgräsanläggning för rugby som nu försvunnit i och med exploateringen av Årstafältet, men också att bidra till stadens mål om att bygga ikapp anläggningsbristen i Stockholm.

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för projektet både i planerings- och genomförandefas, och därmed även för att ta fram underlag för kommande genomförandebeslut. Idrottsförvaltningen deltar som

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826922
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

kravställare i projektet, i egenskap av framtida hyresgäst. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ansvarar båda för att arbeta för att kravställningen hålls på en nivå som motsvarar stadens investeringsvilja.

Planeringsprojektets styrgrupp består av fastighetskontorets avdelningschefer för fastighetsförvaltning respektive projekt- och upphandling, samt fastighetskontorets enhetschefer för teknisk förvaltning, kundförvaltning och idrottsprojekt.

Ekonomi

Projektet är en ersättningsinvestering på grund av Årstafältets exploateringsplaner. I det tidigare inriktningsbeslutet var budgeten för planeringsfasen 5 mnkr och den totala projektramen 60 mnkr. Detta förslag innebär en ökning av projektramen till 87 mnkr, av vilket 9 mnkr bedöms upparbetas i planerfasen.

Ökningen av planeringsutgiften beror på att det första förslaget till detaljplan förkastades av stadsbyggnadsnämnden, vilket gjorde att planeringsarbetet i princip fick utföras två gånger och detaljplanefasen tog fyra år från inriktningsbeslut istället för planerade ett år.

Resterande behov av ökning av ram beror i stort på följande faktorer:

- Ökning av entreprenadprisläget jämfört med hösten 2013 då den förra ramen beräknades.
- Tillägg av framtida index och risktillägg.
- Behov som framkommit under detaljplaneskedet, exempelvis bergschakt och arbeten med dagvattenhantering.

Ramen ska täcka arbeten med anläggning av två naturgräsplaner och en konstgräsplan, byggnation av en servicebyggnad, stängsel samt sittgradänger och belysningsmaster vid konstgräsplanen, anläggning av parkeringsytor och gångstråk. Utöver detta innefattar ramen byggherrekostnader som konst, bygglov och nyanslutning av media, samt tillägg för identifierade risker, index och oförutsett.

De planerade utgifterna för 2018 bedöms kunna finansieras inom den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar 2018. Kontoren förutsätter att projektet kommer att finansieras som en ersättningsinvestering inom den utökade investeringsplanen även under åren 2019-2020.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826922
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Utgifterna bedöms fördela sig över åren enligt följande tabell:

År	T.o.m. 2018	2019	2020
Utgift	9 mnkr	43 mnkr	35 mnkr

Hyran för idrottsförvaltningen beräknades i det tidigare inriktningsbeslutet till 4,2 mnkr per år, och beräknas nu till 7,0 mnkr per år. Förutom projektramen påverkas hyressiffran av att avskrivningstiden nu baseras på en komponentmetod istället för en rak avskrivning på 33 år.

På Årstafältet finns idag två rugbyplaner och en naturgräsyta för fotboll, parkering för cirka 50 bilar, läktare, samt service- och klubbhusbyggnad med omklädningsrum, domarrum och kiosk/servering. Ersättningsanläggningen på Gubbängsfältet kommer att bestå av likvärdiga ytor i form av två rugbyplaner och en konstgräsyta, parkering för cirka 50 bilar, läktare, samt service- och klubbhusbyggnad med omklädningsrum, domarrum och kiosk/servering. Skillnaden är att naturgräsytan som finns på Årstafältet idag ersätts med en konstgräsyta på Gubbängsfältet, samt att servicebyggnaden utökas med sex omklädningsrum. Kalkyl för projektet som föranleder ersättningsinvesteringen finns i exploateringsnämndens ärende: Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet etapp 1, som beslutades i exploateringsnämnden 2015-09-24.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Självkostnadshyran till fastighetsnämnden beräknas till 7,0 mnkr, vilket är en ökning med 2,8 mnkr gentemot tidigare taget beslut. Tillkommande driftkostnader för personal, enklare underhåll och energi beräknas uppgå till totalt 0,7 mnkr när Gubbängens sportfält är färdigställt. Utöver detta kommer utgifter för inköp av verksamhetsanknutna inventarier att tillkomma, med totalt cirka 0,3 mnkr. Intäkter från planhyror beräknas bli oförändrade.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826922
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Tidplan

Projektets tidplan ser ut som följer:

Planering och projektering	pågår – december 2018
Genomförandebeslut nämnder	kvartal 4 2018
Genomförandebeslut KF	januari / februari 2019
Upphandling enligt LOU	mars tom maj 2019
Eken Cup (<i>se Risker nedan</i>)	juni 2019
Anläggning bollplaner	juli-oktober 2019
Byggnation servicebyggnad mm	augusti 2019 – maj 2020
Eken cup	juni 2020

Den kritiska linjen i tidplanen är tiden från beslut i kommunfullmäktige till starten på anläggningen av bollplanerna. Detta beskrivs under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Tidplanen

Eken Cup är en årlig handbollsturnering med cirka 10 000 deltagande barn och ungdomar, och det är prioriterat att den hålls som vanligt. Anläggningen av bollplanerna kan därför påbörjas först efter turneringens slut, men måste också färdigställas innan kylan omöjliggör sådant markarbete. Detta gör att anläggningen av bollplanerna är begränsad i tid till cirka fyra månader, vilket är cirka två månader kortare än normalt.

Anläggningsstarten får därför inte försenas. Baserat på en månads förberedelsestid för upphandlad entreprenör, samt tidsfrister enligt LOU, så innebär det att upphandlingen måste påbörjas senast i mars 2019. Detta innebär att det är förutsättning för tidplanen att kommunfullmäktigebeslut tas senast i februari 2019. Konsekvensen om detta inte sker är att anläggningen av bollplanerna förskjuts ett år, vilket utöver förseningen även innebär en viss ökad kostnad i form av förlängd tid för projektledning och anlitade konsulter. I detta beslut förutsätts att beslut i kommunfullmäktige kan tas enligt tidplan. Fastighetskontoret säkerställer att möjligheten finns genom att bereda alla handlingar som behövs för beslut i god tid, och genom att arbeta fram förfrågningsunderlag i tid till beslut.

Fastighetsbildning

I detaljplanebeskrivningen står att det krävs fastighetsbildning för planens genomförande. Exploateringskontorets praxis är dock att inte låta avstycka idrottsmark. Konsekvensen om en överenskommelse inte nås är att projektet inte kan genomföras, men sannolikheten för att detta ska inträffa är mycket liten. Samordning pågår mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826922
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

fastighetskontoret för att säkerställa att bygglov för de planerade arbetena inte hindras.

Ledningar och effektbehov

Det finns enligt detaljplaneunderlagen markförlagda högspänningskablar inom det område där bollplanerna ska anläggas. Eventuellt behov av flytt ska utredas i den vidare projekteringen. Det behöver också undersökas om befintlig anslutningspunkt för el har tillräcklig kapacitet för det stora effektuttag som de planerade belysningsmasterna innebär. En kostnad som motsvarar en avvägd bedömning av risken är inarbetad i budgeten.

Geoteknik och föroreningar

En översiktlig geoteknisk utredning som gjorts visar att upp till 8-9 meter lera förekommer inom området. Eventuellt kan grundförstärkande åtgärder komma att behövas. Detta ska undersökas i den vidare projekteringen. Det behöver även säkerställas att marken inte innehåller några föroreningar som kräver sanering. En kostnad som motsvarar en avvägd bedömning av risken är inarbetad i budgeten.

Kommunikation

Idrottsförvaltningen har samrått med Stockholms rugbyförbund i utformningen av de nya ytorna. Då rugbyplanerna på Årstafältet under hösten 2017 har avvecklats har ytor för rugbybyn iordningställts tillfälligt på Skarpnäcksfältet, i väntan på att den nya anläggningen på Gubbängsfältet står klar. En kommunikationsplan tas fram i projektet och samordnas med idrottsförvaltningen.

Påverkan på miljö

Projektets genomförande innebär i huvudsak att en typ av grönyta förändras till en annan typ av grönyta, vilket enligt detaljplanebeskrivningen innebär att naturvärden och förutsättningar för biologisk mångfald endast påverkas i liten grad.

Konstgräsplaner innehåller granulat. Fastighetskontoret kommer att följa utvecklingen av konstgräslösningar noga och arbeta för den bästa avvägningen mellan hållbarhet och miljö. Fällor och filter på dagvattenbrunnarna kommer att installeras för att samla upp eventuellt granulat, så att spridningen av mikroplaster förhindras.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har utförts inom detaljplanearbetet. Slutsatsen är att den planerade idrottsanläggningen på Gubbängsfältet är positiv för barn och unga då de uppmuntrar till delaktighet i föreningslivet, tillför en tydlig mötesplats samt skapar rörelse och social kontroll på det fält som i dag kan upplevas som ödsligt.

En negativ effekt som nämns är att tillkomsten av anläggningen minskar ytan för spontan lek och rörelse på Gubbängsfältet. Eftersom bara ungefär hälften av Gubbängsfältet kommer att anläggas i projektet, så kan effekten ändå anses begränsad. Planen är positiv för folkhälsan och bidrar till att uppfylla stadens mål om att öka den fysiska aktiviteten hos befolkningen.

Jämställdhetsanalys

Naturgräsplanerna planeras i första hand för rugby. Enligt tillgänglig statistik så svarar pojkar för närmare 90 procent av nyttjandetiden inom rugby. Anläggningen kan även användas för fotboll, där könsfördelningen på konstgräsplaner enligt idrottsförvaltningens undersökningar är cirka 75 procent pojkar och 25 procent flickor.

Den planerade anläggningen skapar även bättre förutsättningar för att kunna genomföra Eken Cup, genom bland annat tillskapandet av serviceutrymmen. Handbollen är en idrott där könsfördelning i utövandet är cirka 50 procent flickor och 50 procent pojkar.

Samråd

Samråd har skett med stadsledningskontoret enligt stadens riktlinjer för stora projekt.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl fastighetskontoret
2. Investeringskalkyl Stockholms stad