

Handläggare
Royne Julin
Telefon: 0850826927

Till
Fastighetsnämnden
2020-04-21

Idrottsförvaltningen
Maria Klavdianou Lundell
Telefon: 0850827609

Idrottsnämnden
2020-04-21

Upprustning av Kristinebergs IP

Reviderat inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till reviderad inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet upprustning av Kristinebergs IP med 8,0 mnkr som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift om 8,0 mnkr.
2. Idrottsnämnden godkänner en tillkommande bedömd hyreskostnad om cirka 10,3 mnkr för år 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet upprustning av Kristinebergs IP och föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner den tillkommande hyreskostnaden.

Sammanfattning

Den kommande exploateringen av Stadshagen innebär att ytor behöver frigöras på Stadshagens idrottsplats till förmån för bostäder. Verksamheter som flyttas till Kristinebergs IP är driftutrymmen samt en värmepist. Naturgräset läggs om till konstgräs för att möjliggöra nyttjandet av värmepisten. Tillkommande delar sedan föregående inriktningsbeslut är främst anpassningar till ny detaljplan men även anpassningsåtgärder av anläggningen för damallsvenskans krav, vilket innebär att tidigare kalkylerad budget inte räcker.

Enligt den preliminära tidplanen kan Kristinebergs IP vara helt upprustad till hösten 2023. Den totala utgiften för projektet uppskattas till cirka 160 mnkr. Den fortsatta planeringen av

projektet fram till ett genomförandebeslut beräknas medföra en total utgift om 8 mnkr, varav 2 mnkr är upparbetat.

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden om cirka 10,3 mnkr för år 1. För att kunna prioritera in detta projekt inom budgetram förutsätts att delar av finansieringen sker genom ersättningsinvesteringsmedel.

Ärendet

Bakgrund

Kristinebergs IP anlades 1930-33 och på idrottsplatsen har genom åren många friidrottstävlingar och fotbollsmatcher av nationell toppklass ägt rum. Förutom detta nyttjas idrottsplatsen för träning för såväl friidrott som fotboll samt som skolidrottsanläggning för innerstadens skolor i samband med idrottsdagar och schemalagd idrottsundervisning. Byggnaderna på idrottsanläggningen har stora kulturhistoriska värden.

Tidigare har ett detaljplanearbete pågått för att anlägga ett bussgarage under idrottsplatsen vid Kristinebergs IP. Detta arbete är stoppat och inriktningen har ändrats, och bussgaraget kommer att förläggas på annat ställe. Eftersom stora ingrepp då var planerade på idrottsplatsen för detta, har endast ringa underhållsarbeten genomförts under de senaste åren, vilket innebär att stora delar av idrottsplatsen är uttjänt och i stort behov av upprustning.

I januari och februari 2017 tog exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett gemensamt reviderat inriktningsbeslut (EN Dnr 2013-513-01908, FN Dnr 2.6-500/2016 och IDN Dnr 08.02.01/1170/2016) angående den framtida exploateringen av Stadshagens IP – kopplat till den nya detaljplanen Dp 2013-08100-54 – vilket även beslutades i kommunfullmäktige 2017-04-05 (Dnr 123-321/2017). Den planerade bostads-exploateringen på delar av Stadshagens IP innebär att delar av idrottsplatsens funktioner behöver inrymmas på andra platser på Kungsholmen.

De funktioner som ska ersättas är bland annat en 11-spels konstgräsplan som enligt beslut i kommunfullmäktige ska omlokaliseras i närområdet, huvuddelen av verksamhetsdriftens utrymmen som ett större garage, upplag samt personalutrymmen. Huvuddelen av verksamhetens driftutrymmen planeras att rymmas i de planerade Kristinebergshallarna. Till Kristinebergs IP flyttas

bland annat övriga driftutrymmen, ytor för skolidrott samt värmepisten.

I det gemensamma reviderade inriktningsbeslutet anges att flytt av idrottsfunktioner från Stadshagens IP ska finansieras som ersättningsinvesteringar.

Under våren 2015 togs ett utredningsbeslut av fastighetsnämnden (FN Dnr 4.3-126/2015) för upprustningen av Kristinebergs IP, för att senare efterföljas av ett inriktningsbeslut av fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden under våren 2016 (FN Dnr 2.6-199/2016 och IDN Dnr 08.03.01/1389/2015). Då var den uppskattade prognosen för investeringsutgiften 56,0 mnkr. Efter det pausades hela arbetet och staden valde att göra andra prioriteringar. Ett omtag för upprustningen av Kristinebergs IP påbörjades igen under 2018.

Befintliga förhållanden

Kristinebergs IP består av en fotbollsplan med naturgräs som har spelmått 105 x 64 meter. I anslutning till denna gräsplan finns allvädersbelagda rundbanor, längdhoppсанläggning med hoppgröpar och övriga teknikytor för friidrott. Idrottsanläggningen är en A-klassad friidrottsanläggning, vilket innebär att samtliga grenar inom löpning, hopp och kast kan utövas. Utmed långsidan finns en huvudläktare som förutom att rymma åskådarpplatser även rymmer omklädningsrum, teknik- och personalutrymmen samt café för anläggningen. Vid sidan av denna läktarbyggnad finns ett måldomartorn för domare och funktionärer samt förrådsutrymmen för föreningar. Installationerna som finns i alla byggnader idag räknas som uttjänta och är inte energieffektiva.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans (nämnd/KF)	Beslutat (ÅÅÅÅ-MM-DD)
Utredningsbeslut	FN	2015-03-24
Inriktningsbeslut	FN/IDN	2016-04-12

Samråd

Samråd med stadsledningskontoret har skett den 18 mars 2019 samt den 31 mars 2020. I det fortsatta projekterings- och genomförande-arbetet sker samråd löpande med idrottsförvaltningens kontaktperson som deltar i hela projekterings- och byggprocessen. Dialog kommer också hållas med exploateringskontoret.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. I grunden ligger en beställning kopplad till ett gemensamt tjänsteutlåtande med diarienummer FSK 4.3-126/2015 och IDF 324/486-2014.

Organisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov.

Beskrivning av projektet

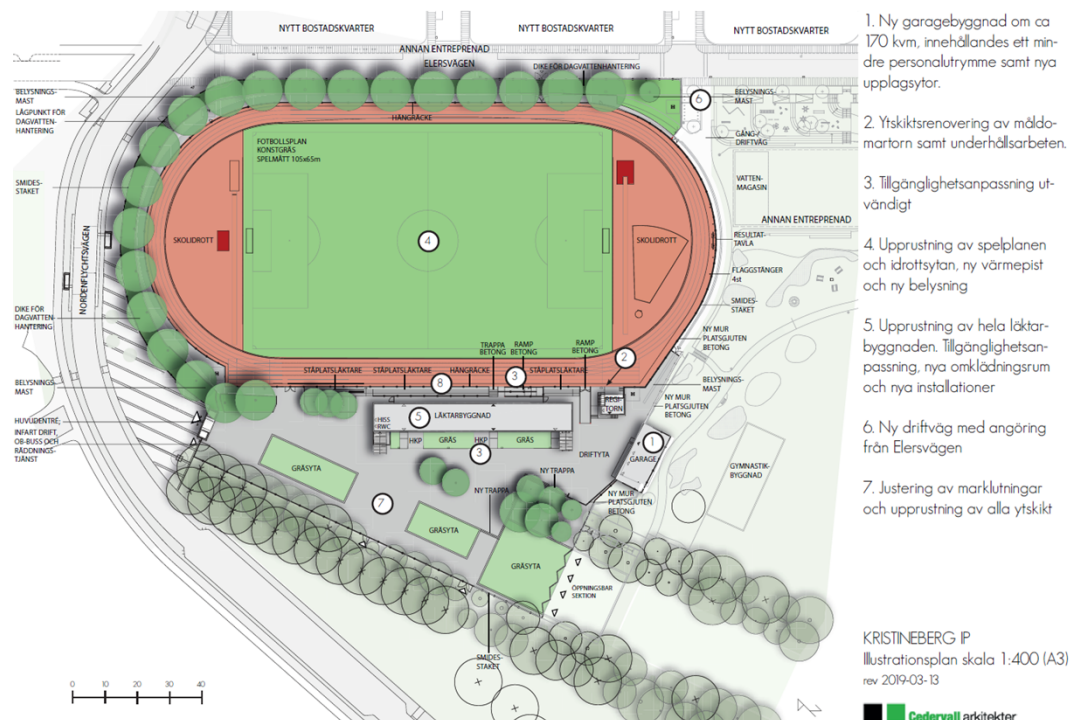
Enligt det program som finns för Kristinebergs IP föreslås följande genomföras:

- Anläggande av konstgräs med värmepist istället för naturgräs samt breddning av fotbollsplanens breddmått.
- Ny väg för driftfordon.
- Minskning av antalet syntetbelagda rundbanor från 6 stycken till 4 stycken och omläggning av allvädersbeläggningen.
- Nya teknikytor för längdhopp, höjd, stav och kula.
- Ny planbelysning och master med högre prestanda uppförs för att klara fotbollens arenamanual. Nuvarande master och armaturer är uttjänta.
- Uppföra en ny garage- och personalbyggnad (cirka 170 kvm) med tillhörande upplagsytor för att klara den dagliga driften av idrottsplatsen.
- Renovering av måldomartorn.
- Tillgänglighetsanpassning av utomhusmiljön för att göra idrottsytorna åtkomliga.
- Tillgänglighetsanpassning av läktare och omklädningsrum.
- Upprustning samt omdisposition av omklädningsrum och toaletter för att möjliggöra anläggningens tillgänglighetsanpassning.
- Omhändertagande av miljöfarliga beklädnadsmaterial och installationer i byggnaderna.
- Byta ut befintliga uttjänta installationer i läktarbyggnaden och ersätta dem med mer energieffektiva.
- Anpassa idrottsanläggningen för de nya arenakraven för damallsvenskan.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

De åtgärder som återfinns under den översta punkten, anläggande av konstgräs och värmepist, innebär att vissa av friidrottens grenar som diskus, slägga och spjut inte längre är möjliga att utövas på idrottsplatsen.



När projekteringen återupptogs 2018 kompletterades den med dagvattenhantering, anpassningar av mark och vägar till nya driftstråk och angränsande bostäder samt tillgänglighet inom läktarbyggnaden och på utvändiga idrottsytor. Dessa åtgärder står för merparten av kostnadsökningen.

Utöver detta har idrottsförvaltningen under 2018 gjort ett ställningstagande som innebär att anläggningen ska kunna möta arenakraven för damallsvenskan i fotboll. Detta för att de damallsvenska lagen ska ges likvärdiga förutsättningar genom bibehålla möjligheten att träna och spela på samma slags underlag i och med bytet till konstgräs. Detta innebär en kostnadsökning om cirka 10 mnkr på grund av till exempel anpassning av planbelysning, tillkommande utrustning för mediabevakning samt anpassning av läktaren med hänsyn till kulturhistoriska värden.

Jämställdhet

Målsättningen med att kunna spela damallsvenska fotbollsmatcher på Kristinebergs IP är en jämställdhetsfråga. Idag tränar damallsvenska lag på Kristinebergs IP men spelar matcher på Stadion, som båda har naturgräs. När underlaget på Kristinebergs IP byts till konstgräs krävs en anpassning av anläggningen till damallsvenskan så att damallsvenska lag som tränar där även ska kunna spela match där, det vill säga även fortsättningsvis kunna spela match på samma underlag som de tränar på.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Den planerade upprustningen innebär anläggande av konstgräs, vilket innebär att fler har möjlighet att nyttja verksamhetsytan, vilket gynnar barn- och ungdomar. En särskild barnkonsekvensanalys har ännu inte utförts, men kommer att genomföras i nästa skede.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöprogram. Det har efter miljöinventeringar konstaterats att det finns miljö- och hälsofarliga material i byggnaden, dessa kommer att omhändertas och ersättas i upprustningen. Anläggningen kommer bli betydligt energieffektivare efter utbyte av befintliga tekniska installationer. Vid konstgräsplanen kommer granulatfällor att installeras för att minimera utsläpp av mikroplaster till dagvattensystemet.

Investeringens mål och syfte

Investeringen bidrar till stadens mål om ett ökat bostadsbyggande i och med möjliggörandet av exploateringen av delar av Stadshagens IP.

I ett Stockholm som växer behöver staden se till att tillgängliggöra idrotts- och fritidsverksamhet för främst de prioriterade grupperna enligt det idrottspolitiska programmet. En stor utmaning är att bygga anläggningar i takt med att staden växer. Under kommande år ska fler idrottshallar, konstgräsplaner och andra idrottsanläggningar färdigställas. I stadsutvecklingen och exploateringen av stadens mark ska ytor för rekreation och idrottsutövande finnas med i samhällsplaneringen redan från början. Stockholmarna ska kunna idrotta oavsett ekonomiska förutsättningar och kostnaderna för att utöva idrott ska hållas låga.

En ambition i Stockholms idrottspolitiska program 2018-2022 är att fler unga ska få tillgång till idrott för att stärka såväl individers välmående som samhällets gemensamma folkhälsa. Investeringen uppfyller ambitionen då träningstiderna för barn och ungdomar i norra innerstaden kommer att utökas något genom bytet till konstgräsunderlag

Satsningarna svarar upp mot kommunfullmäktiges mål om att Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med stark besöksnäring.

Målet med detta projekt är att rusta upp Kristineberg IP så att den i framtiden fortsättningsvis kan vara en idrottsplats för både fotboll och friidrott, med betoning på fotboll och skolidrott.

En viktig parameter i denna upprustning är att skydda och bevara läktarbyggnadernas kulturhistoriska värden, samtidigt som en funktionell användning av anläggningen möjliggörs. Byggnaderna är grönklassade enligt Stadsmuseet, vilket innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Den nya detaljplanen för hela Hornsbergs-kvarteren (DP 2007-38473-54), där Kristinebergs IP ingår, är godkänd av stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2019 och beräknas att antas av kommunfullmäktige under våren 2020.

Fastighetskontoret kommer att ansvara för att ta fram de handlingar som behövs för att gå vidare till ett genomförandebeslut. Idrottsförvaltningen kommer att delta i denna process och stämna av planerade förändringar med berörda idrottsförbund och idrottsföreningar.

Tidplan

Preliminär tidplan:

- Reviderat inriktningsbeslut april 2020
- Genomförandebeslut april 2021
- Byggstart 2022
- Färdigställt hösten 2023

Ekonomi

Upprustningen av Kristinebergs IP beräknas medföra investeringsutgifter uppgående till totalt cirka 160 mnkr. Av dessa bedöms den fortsatta planeringen av projektet fram till ett genomförandebeslut medföra ytterligare utgifter om 6 mnkr, i detta ingår vidare byggprojektering och utredningar. Sedan tidigare är 2 mnkr upparbetade.

Av den totala prognosen beräknas den del av projektet som avser ersättningsinvesteringen uppgå till 68,5 mnkr. Ersättningsinvesteringen finns med i exploateringsnämndens beslut från 2018-03-08 (Dnr E2013-513-01908). Den del som avsåg ersättningsinvestering för Kristinebergshallarna omfördelas till Kristinebergs IP då Kristinebergshallarnas hela finansiering nu ligger inom utökad ram.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Kontoret förutsätter att den del av investeringen som avser att ersätta funktioner på Stadshagens IP finansieras inom den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar enligt ovan.

Resterande del av investeringen kommer att finansieras inom kontorets långsiktiga plan för idrottsinvesteringar och är inprioriterad i investeringsplanen för idrottsinvesteringar för 2021-2023.

Ersättningsinvesteringar för de ytor och funktioner som försvinner på Stadshagens IP, och som nu skapas på Kristinebergs IP, är enligt följande:

- Konstgräsplan med marköverbyggnad, stabiliseringsåtgärder, dränering och värmepist
- Installation av nya tankar och fjärrvärmeaggregat i läktarbyggnadens källare för planvärmes.
- Ny garage- och personalbyggnad med tillhörande upplagsytor.

Ersättningsinvesteringar på grund av Hornsbergskvarterens nya detaljplan för nya bostäder är enligt följande:

- Dagvattenmagasin med stenkistor
- Utgrävningar för diken Elersvägen
- Markarbeten med nya höjder Elersvägen
- Nya entréer för tillträde till slottsparken och Elersvägen
- Nya stödmurar längs med Elersvägen och till nya driftvägarna

Kontoret avser att återkomma om ersättningsinvesteringen för anläggande av en 11-spelsplan inom Kungsholmen som ska flyttas från Stadshagens IP i ett särskilt ärende.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Idrottsnämndens intäkter och driftskostnader kommer inte att påverkas i någon större omfattningen eftersom det är en ersättningsinvestering för Stadshagens IP. Detta under förutsättning att ingen överlappning i tid sker då båda anläggningarna är öppna. Under tiden då arbetet utförs kan intäkter och kostnader komma att påverkas.

I och med att en anpassning till de nya arenakraven för damallsvenskan görs så kommer idrottsnämndens utgifter för inventarier och maskiner till verksamheten uppgå till cirka 1,3 mnkr. Utöver detta kommer även andra inventarie- och maskininköp behöva göras när arbetet är klart.

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för drift,

underhåll, OH-kostnader samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 0,5 %. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden beräknas till cirka 10,3 mnkr för år 1. Av den tillkommande hyran utgörs 10,2 mnkr av kapitalkostnader, ränta och avskrivningar, och 0,1 mnkr av drift, underhåll och OH-kostnader

Risker och möjligheter

Utredningar beträffande grundläggning har tidigare utförts, och bedömningen är att det på platsen är förhållandevis goda grundläggningsförhållanden. En invändig miljöinventering är utförd, varför risken att träffa på ytterligare miljövådligt material i byggnaderna är relativt liten. Däremot kvarstår risken att nya intilliggande husbyggnadsprojekt kan försvåra arbeten med dagvattenhanteringsåtgärder och anläggandet av nya driftvägar.

En annan utmaning är att förena intilliggande bostäder med elitidrott och tillhörande belysningsmaster, och att kombinera arenakraven för elitfotboll med en läktarbyggnad med höga kulturhistoriska värden.

Ovanstående risker kommer att utredas ytterligare i nästa skede för att utfallet av dessa ska minimeras, och höjd för dessa är tagna i kalkylen.

Det finns goda möjligheter för Kristinebergs IP att få tillbaka de stora arkitekturhistoriska värden som anläggningen besitter och samtidigt kombinera dessa med både elit-, ungdoms- och skolidrott.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl fastighetskontoret
2. Lönsamhetskalkyl staden

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders,Kindberg	2020-04-06
MARINA,HÖGLAND	2020-04-06