

Handläggare
Pye Seaton
Telefon: 0850826930

Till
Fastighetsnämnden
2022-12-06

Gärdets sportfält, anläggning av två hybridspelsplaner, Norra Djurgården 1:1

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisningen avseende anläggning av två hybridspelsplaner.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har uppfört två hybridgräsplaner på Gärdets sportfält med tillhörande stängsel, belysningsmaster, bevattningssystem och omhändertagande av dagvatten från planerna i ett eget system med tillhörande pumphus. De markföroreningar som i samband med detta uppdagades har omhändertagits av projektet och skickats på deponi. Kontoret har också upprättat en rapport med anledning av de förorenade massor som skickats till miljöförvaltningen.

Projektet påbörjades med ett budgetuppdrag 2020, och ett inriktningsbeslut 2020 följt av ett genomförandebeslut år 2021. Kontoret gick upp med en lägesrapport i juni 2021 och därefter ett reviderat genomförandebeslut i februari 2022. Den långdragna processen är en följd av markföroreningarna som uppmärksammades. Marken på Gärdet ägs av Kungliga Djurgårdsförvaltningen och arrenderas av idrottsförvaltningen för idrottsändamål.

De markföroreningar som påträffades vid markundersökningen har påverkat både tidplanen och ekonomin för projektet. Sluttiden för projektet är senhösten 2022, och under våren 2023 kommer planerna att kunna tas i anspråk av verksamheten. Under vinterhalvåret kommer anläggningen att vara instängslad, och till våren ska gräset hinna ”ta sig” innan verksamheten kan släppas på.

Hittills nedlagda investeringsutgifter är 31,1 mnkr. Slutkostnadsprognosen beräknas till 32 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än det reviderade genomförandebeslutet. Avvikelsen förklaras av att

de medel som uppskattades för att hantera markföreningarna inte behövde användas i sin helhet.

Ärendet

Bakgrund

I samband med kommunfullmäktiges beslut om budget för 2020 fick fastighetsnämnden tillsammans med idrottsnämnden i uppdrag att påbörja arbetet med att utveckla Gärdets sportfält genom att anlägga två bollplaner med hybridgräs.

Marken på Gärdet ägs av Kungliga Djurgårdsförvaltningen och arrenderas av idrottsförvaltningen. Projektets utformning har fått godkänt av både Länsstyrelsen och Kungliga Djurgårdsförvaltningen.

Med hybridgräs kommer de möjliga speltimmarna att öka över året, då hybridgräs stärker naturgräset. Det innebär fler speltimmar per dygn, och att säsongen kan förlängas eftersom det är möjligt att börja nyttja planerna tidigare på våren och längre in på hösten.

Tidigare beslut

År	Beslut	Beslutsinstans
2020-06-16	Inriktningsbeslut dnr FSK 2020/134 och dnr IDF 08.03.01/2020/1542)	Fastighetsnämnden och Idrottsnämnden
2021-02-16	Genomförandebeslut dnr Fsk 2020/134 och dnr IDF 08.03.01/2020/1542	Fastighetsnämnden och Idrottsnämnden
2021-06-21	Lägesrapport 1, Dnr fsk 2020/134	Fastighetsnämnden
2022-02-22	Reviderat genomförandebeslut dnr Fsk 2020/134 och IDF 08.03.01/2020/1542	Fastighetsnämnden och Idrottsnämnden

Beskrivning av projektet

Projektområdet är beläget på Gärdet inom Östermalms stadsdelsnämnd. I projektet har följande utförts:

Utmed Sandhamnsgatan har två bollplaner med hybridgräs anlagts, inklusive stängsel, belysningsmaster och bevattning. Det har anlagts ett pumphus samt en stödmur på del av den norra planens nordöstra hörn. Projektet har säkerställt att hållbarhet, miljö, kulturvärden samt kvalitet bibehålls och/eller förstärks på fältet.

- Två stycken hybridgräsplaner med spelmått 90x45 meter har anlagts.
- Under hybridgräsplanerna har ett nytt dräneringssystem och ett bevattningssystem med tillhörande vattentankar och pumphus byggts. Vattnet kan återanvändas till bevattning av bollplanerna.
- Marken har sanerats på grund av föroreningar, och tätduk har lagts för att tydligt visa i nivå var markmassor är hanterade.
- Ny planbelysning till varje plan.
- Nytt panelstängsel och nät i ytterkant av planerna.
- Justerat befintlig beachplan samt uppfört nät på kortsida mot Sandhamnsgatan.
- En grusad gångyta mellan planerna har anlagts.
- En stödmur i nordöstra hörnet har anlagts för att hämta upp nivåskillnader och förhindra att jord rinner in på bollplanen vid kraftigt regn.
- Tre stycken träd har flyttats för att inrymma planerna i möbleringszonen.
- Två döda träd har sågats ner och ersatts med nya träd i alléraden mot parkeringen på Sandhamnsgatan.
- Rapport om marksanering har upprättats till miljöförvaltningen.

Projektförutsättningar

Nedan listas förutsättningar och beslut i andra processer för att projektet ska kunna genomföras.

- Vid markundersökning visade det sig att marken innehåller föroreningar. Dessa har omhändertagits i projektet, men saneringen medförde dels förlängd tidplan, dels utökade kostnader för projektet.
- Uppdrag att anlägga nya fotbollsplaner med hybridgräs som inte ligger på stadens mark.
- Anläggandet av hybridgräs inom Nationalstadsparken innebär extra noggrannhet i miljöfrågor och kräver projektanpassning, samråd med Länsstyrelsen och samarbete med markägaren Kungliga Djurgårdsförvaltningen.
- Beslut har fattats inom organisationer där staden inte kan påverka beslutsprocessen, vilket i sin tur har påverkat kontorets tidplan. Dialogen med övriga aktörer har fortgått genomgående i projektet.

- Att anlägga hybridgräs har längre produktionstid än en vanlig konstgräsplan, då det måste finnas tid för gräset att ”sätta sig” och gro.
- Osäkert läge på hybridgräsmarknaden på grund av bland annat Covid-19 och omvärldsläget som påverkar anbud, leveranstid och tidplan.
- Boende och intresseorganisationers synpunkter på projektet.

Hållbarhet och kvalitet

Kontoret har säkerställt att hybridgräsplanerna uppfyller stadens miljökrav avseende material. Inför produktionsstart har hela ytan som bollplanerna anlagts på genomgått en fördjupad markundersökning. Marken har schaktats ner och de miljöfarliga massorna har skickats på deponi. En tätduk har lagts i marken för att tydligt markera avgränsning mellan nya och befintliga massor i enlighet med miljöförvaltningens riktlinjer. Projektet har även avrapporterat till miljöförvaltningen hur miljöfarliga massor har hanterats.

Inom projektet har ett slutet vattensystem från bollplanerna implementerats. Två stycken stora rör har grävts ner mellan planerna. Rören ska fungera som vattentankar, och dräneringsrören på båda bollplanerna leds mot dessa rör. Det finns ett bevattningssystem per plan. Ett pumphus har också anlagts intill planerna. Regnvatten och bevattningsvatten från båda bollplanerna kan nu omhändertas och återanvändas till bevattning av planerna.

Resultat

Två hybridgräsplaner med tillhörande stängsel, belysning och vattenhantering, i enlighet med genomförandebeslut, finns nu på plats på Gärdets sportfält. Anläggningen har ny dränering, ny belysning och är inhägnad med stängsel och nät. Intill ena bollplanen har ett pumphus byggts. Beachplanen har också justerats i läge, för att kunna inrymma hybridgräsplanerna.



Gräsvåderna ligger utlagda och sys ihop, Norra planen

Måluppfyllelse

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål i *Översiktsplan för Stockholms* om en god offentlig miljö, där alla delar i staden ska erbjuda trygga offentliga miljöer där människor kan delta och engagera sig.

Projektet uppfyller även stadens inriktningsmål *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* och *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*. Projektet bidrar till att skapa förutsättningar för en bättre folkhälsa genom att värna breddidrotten och möjligheten för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar, oavsett var i staden de bor.

Anläggande av två hybridgräsplaner har gett ett tillskott av bollplaner och speltid, och har även inneburit en möjlighet att nyttja bollplaner för idrottsändamål över en längre tid av året.

Standardhöjningen har gjort bollplanerna mer användbara för verksamhet gentemot tidigare, då de kan nyttjas flitigt inte bara för planerade verksamheter utan även för spontanidrott och skolverksamhet. Genom att anlägga två hybridgräsplaner möjliggörs både bokningsbara aktiviteter och spontanidrott.

Tidplan

Den ursprungliga tidplanen i projektet med färdigställande 2021, har förlängts i och med upptäckten av markföroreningar. Beslutsprocesser kopplade till markägaren Kungliga

Djurgårdsförvaltningen har också påverkat tidplanen. Projektet bedöms vara klart senhösten 2022 och räknar med att verksamhet kan släppas på bollplanerna från och med våren 2023.

Ekonomi

Den budget som projektet inledningsvis tilldelades om 20 mnkr har i samband med det reviderade genomförandebeslutet justerats till 38 mnkr. Hittills nedlagda utgifter uppgår till 31,1 mnkr.

Slutkostnadsprognos beräknas till 32 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre i jämförelse med det reviderade genomförandebeslutet. Avvikelsen förklaras av att de medel som uppskattades för att hantera markföroreningarna inte behövde användas i sin helhet.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Investeringen kommer att medföra en tillkommande hyreskostnad om 3,4 mnkr/år för idrottsnämnden, vilket är en minskning med 600 000 kr jämfört med reviderat genomförandebeslut.

Idrottsnämnden kommer få ökade driftkostnader när de nya planerna tas i drift. Hybridgräs kräver mer skötsel, vilket medför utökad bemanning. Även övriga kostnader beräknas öka då gödning och drivmedel kommer att krävas. Utöver hyreskostnader beräknas idrottsnämndens kostnader inom driftbudgeten öka med totalt 0,5 mnkr, varav intäkter för planhyror beräknas öka med 0,1 mnkr, personalkostnader ökar med 0,3 mnkr, kapitalkostnader med 0,1 mnkr samt övriga kostnader med 0,2 mnkr.

Hyran är självkostnadsbaserad och består av fastighetskontorets kostnader för kapitalkostnader för anläggningen.

Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 0,5 procent. Kontoret konstaterar att i förslag till kommunfullmäktiges budget för 2023 föreslås en internränta om 2,2 %.

Risker och möjligheter

Identifierade risker i projektet finns redovisade under avsnittet Projektförutsättningar. Alla risker har genomgående hanterats under projektets gång. Beslut från Länsstyrelsen samt bygglovsfrågan är godkända.

Dessa två hybridgräsplaner är de första inom stadens bestånd och utvecklingsprojekt. Det innebär stora möjligheter att ta del av och följa hur nyttjandet av planerna ser ut jämfört med andra planer i staden.

Slut

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm