



Kontaktperson fastighetskontoret  
Lilian Rosell  
Utvecklingsavdelningen  
Telefon: 08-508 276 03  
lilian.rosell@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden  
2011-04-12  
Idrottsnämnden  
2011-04-12

Kontaktperson idrottsförvaltningen  
Jan Sägström  
Planeringsstaben  
Telefon: 08-508 26 238  
jan.sagstrom@stockholm.se

## **Anläggande av konstgräsplaner och utförande av husbyggnadsarbeten på Hjorthagens IP. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar följande:

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att handla upp och anlägga konstgräsplaner samt utföra husbyggnadsarbeten på Hjorthagens IP till en kostnad om 45 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att teckna hyresavtal om en tillkommande preliminär hyreskostnad, enligt Bilaga 1 med idrottsförvaltningen, rörande Hjorthagens IP.

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande:

3. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till anläggande av tre konstgräsplaner, byggnation av en ny personalbyggnad, renovering av del av befintlig byggnad och rivning av en byggnad på Hjorthagens IP.
4. Idrottsnämnden beslutar att ge idrottsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal om en tillkommande preliminär hyreskostnad, enligt Bilaga 1 med fastighetskontoret, rörande Hjorthagens IP.

Thomas Perslund  
T.f. förvaltningschef

Olof Öhman  
Förvaltningschef

2011-03-23  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR 4.12.1-134/2011  
DNR 412/520/10



Fastighetskontoret

Idrottsförvaltningen

## Sammanfattning

Förslaget avser tre konstgräsplaner, en ny personalbyggnad, en ombyggnation och en husrivning för totalt 45 mnkr i överensstämmelse med inriktningsbeslut från idrottsnämnden 2010-06-08.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att handla upp och genomföra mark- och husentreprenad i Hjorthagens IP, samt teckna hyresavtal med idrottsförvaltningen.

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden godkänner redovisat förslag och ger idrottsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret om Hjorthagens IP.

## Utlåtande Bakgrund



*Bild 1. Till höger syns byggnad som är tänkt att renoveras och till vänster nuvarande naturgräs fotbollsplan.*

Inriktningsbeslut togs i idrottsnämnden 2010-06-08 om Anläggande av tre konstgräsplaner samt byggnation av en ny personalbyggnad m.m. på Hjorthagens idrottsplats.

I inriktningsbeslutet beslutades även att personalutrymmena i befintlig omklädningsbyggnad upprustas och moderniseras genom iordningsställande av en

servering och ytterligare tre omklädningsrum samt att befintlig serverings- och förrådsbyggnad, som är i mycket dåligt skick, rivs.



Bild 2. Nr 1 visar befintlig 7-manna gräsfootbollsplan, nr 2 befintlig 11-manna gräsfootbollsplan, nr 3 befintlig 7-manna grusplan. Nr 4 visar byggnad vars övervåning är tänkt att renoveras och nr 5 visar byggnad som planerar att rivas.

Idrottsnämnden behandlade i september 2002 en remiss av program för Hjorthagen med flera områden (Norra Djurgårdsstaden). Nämnden fattade beslut om att i samband med de nya bostadsområdenas tillkomst upprusta och modernisera Hjorthagens IP.

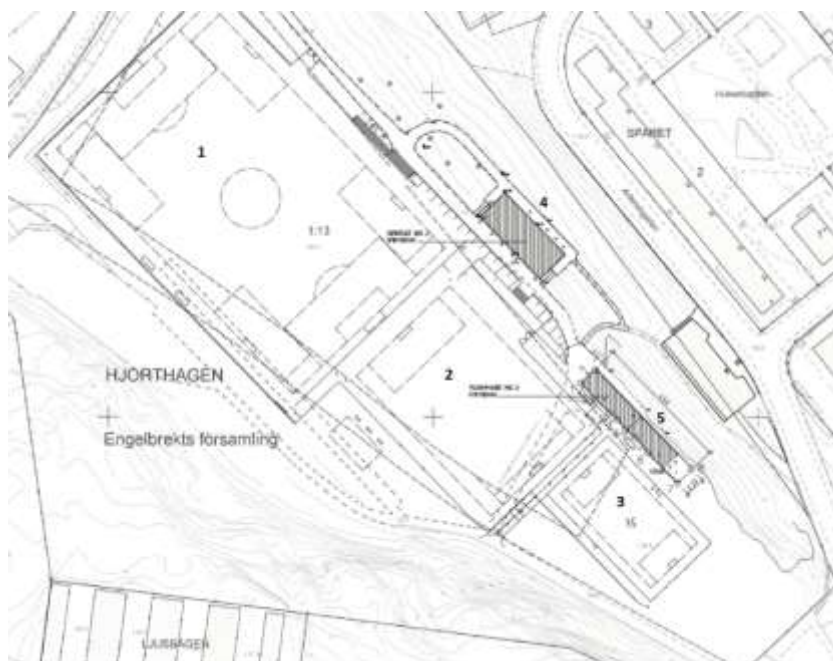


Bild 3. Nr 1 visar planerad 11-manna konstgräsfootbollsplan, nr 2 planerad 7-manna konstgräsplan, nr 3 visar planerad 5-manna konstgräsplan. Nr 4 visar byggnad som är tänkt att renoveras. Nr 5 visar planerad ny byggnad.

Exploateringskontoret kommer att anlägga en gång och cykelväg genom idrottsplatsens södra område. Detta för att binda samman gamla Hjorthagen med det nya bostadsområdet runt gasklockorna. Utbyggnaden av gång- och cykelvägen är planerad att genomföras

med start i november 2011. Idrottsförvaltningen har som kompensation för den mark som gång- och cykelvägen tar i anspråk erbjudits en utökning av idrottstomten västerut mot nuvarande Gasverksvägen, för att på sikt möjliggöra uppförandet av en fullstor idrottshall. Den kan inte börja byggas förrän tidigast 2015 och när Gasverksvägen erhållit en ny sträckning. Idrottshallen ingår inte i detta genomförandebeslut.

Hjorthagens IP har projekterats enligt inriktningsbeslutet.

### **Mål och syfte**

En upprustad och moderniserad Hjorthagens idrottsplats med konstgräsplaner i stället för naturgräsplaner skapar avsevärt fler träningsstimmar och bättre utnyttjande då anläggningen kan användas i princip under årets alla snöfria dagar. Motivet för upprustningen av Hjorthagens IP är att efterfrågan på nyttjandet av idrottsplatsen kommer att öka avsevärt när bostadsexploateringen i Norra Djurgårdsstaden nu påbörjats. När området är fullt utbyggt kommer cirka 5 000 nya lägenheter finnas inom området, vilket erfarenhetsmässigt genererar många barn och ungdomar. Anläggande av tre nya konstgräsplaner kräver också en ökad omklädningskapacitet som löses genom att tre nya omklädningsrum iordningställs i den befintliga byggnaden.

### **Åtgärder**

En 11-manna, en 7-manna och en 5-manna konstgräs fotbollsplan är projekterad på den plats det idag finns två naturgräsplaner, en 11-manna och en 7-manna, samt en 7-manna grusplan. En naturgräsplan kan endast användas ca 20 timmar i veckan fr.o.m. maj t.o.m. oktober. En konstgräsplan kan användas i princip obegränsat under årets snöfria dagar.



*Bild 4. Nr 4 visar byggnad som renoveras, Nr 5 visar byggnad som rivs.*

En av byggnaderna, den minsta, är fuktskadad och behöver rivas. På dess plats är en ändamålsenlig byggnad, med kontor och omklädningsrum för personal och toaletter för allmänheten, projekterad.

De utrymmen personalen använder idag, i omklädningsbyggnadens övervåning, är tänkta att renoveras och byggas om till tre omklädningsrum och en servering. I samband med det arbetet förbättras ventilationen även för befintliga omklädningsrum.



*Bild 5. Till vänster visas byggnad som renoveras, till höger visas ny byggnad.*

### **Tidsplan**

Upphandling planeras att utföras under april-juni 2011.  
Entreprenaden planeras att genomföras 2011-11-01 t.o.m. 2012-08-15.  
Entreprenadens startdatum är satt till dagen då anläggningen stängts för vintern.  
Slutdatum är i samband med skolstart.

### **Organisation**

Lilian Rosell, på fastighetskontoret, är projektledare.  
Jan Sägström, på idrottsförvaltningen, är programansvarig för projektet.

### **Ekonomi**

Förvaltningarna har låtit utomstående kalkylatorer kostnadsberäkna arbetena.  
Den totala investeringen bedöms till 45 mnkr och är i enlighet med investeringsbeslutet.  
Prisnivå är för januari 2011.

Den uthyrningsbara ytan, bruksarean, ökas med 133 kvadratmeter.  
Idrottsförvaltningens beräknade tillkommande hyreskostnad beskrivs i Bilaga 1.  
Denna tilläggshyra läggs till ursprunglig hyra som förvaltningarna kommer att fastställa under 2:a kvartalet 2011.

Avskrivningstid är 20 år.  
Internränta är för närvarande 3,4 %.

Investeringen ska vara resultatneutral för fastighetsnämnden. Om investeringen avviker från uppgiven summa justeras hyran i motsvarande grad.  
Den slutliga hyran regleras i respektive nämnds slutrapporter.

Fastighetsnämnden ansvarar för yttre underhåll av byggnaderna samt för ca 30 % av driftkostnaderna. Ersättning från idrottsförvaltning till fastighetskontoret för tillkommande drift och underhåll beräknas uppgå till ca 31 800 kronor per år.

Idrottsnämnden tecknar abonnemang för medier och ansvarar för inre underhåll.  
Idrottsnämnden ansvarar även för underhåll och skötsel av planerade konstgräsplaner.  
Merkostnaden för dessa jämfört med nuvarande grus- och gräsplaner anses försumbar.

### **Samråd**

Projektet samordnas med exploateringskontorets anläggande av en gång- och cykelväg.  
Samordning äger också rum med Fortum vars fjärrvärmedragning byggs under gång- och cykelvägen och som ska gå mellan två fotbollsplaner och ansluta till byggnaderna.

### **Miljökonsekvenser**

Idrottsförvaltningens Program för miljöanpassat byggande har följts.  
Miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden har studerats och påverkat projektet.  
Inga negativa miljökonsekvenser har identifierats.

Huset är tänkta att värmas upp med fjärrvärme, istället för som idag med direktverkande el. Konstgräsplanerna bestyckas med energisnål planbelysning.  
Den nya byggnaden är tänkt att ha sedumtak.  
Två nya cykelparkeringar är planerade på idrottsplatsen.

### **Risker**

Renovering av ett gammalt hus kan medföra oförutsedda problem och kostnader.  
Risk finns för påträffande av miljöfarliga massor och material, som inte identifierats vid syn.

En separerad mark- och husentreprenad bedöms vara det bästa för prisbild och kvalitet.  
Risker finns vid samordning mellan två entreprenader.

En överhettning i byggbranschen kan påverka prisbilden.

### **Plan för uppföljning**

Lägesrapport planeras till oktober 2011 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.  
Slutrapportering sker till respektive nämnd vid projektets slut.

### **Slut**