



Ira Lagercrantz
Fastighetsavdelningen
08-508 276 12
ira.lagercrantz@stockholm.se

Till
fastighetsnämnden 2011-12-12

Bäckahagens bollplan, anläggande av en 7-manna konstgräs-fotbollsplan. Slutrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutrapporten avseende anläggandet av en 7-manna konstgräsfotbollsplan vid Bäckahagens skola.

Ingrid Gyllfors
t.f. Förvaltningschef

Jonas Holmer

Sammanfattning

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade den 15 februari 2011 och skolidrottsytor på underlag av ett gemensamt tjänsteutlåtande, beslut om att anlägga en 7-manna konstgräs-fotbollsplan på en befintlig grusplan intill Bäckahagens skola i Bandhagen. Projektet kalkylerades till 8,0 mnkr inklusive vissa sidoarbeten som ska betalas av exploateringskontoret. Den summan har också utgjort projektets budget.

Arbetena har nu genomförts och hittills bokförda kostnader för fastighetskontorets del, uppgår till 6,3 mnkr inklusive 1,0 mnkr från 2010. Till detta kommer några ännu ej bokförda fakturor på cirka 0,2 mnkr. Därtill ska läggas utförda sidoarbeten som exploateringskontoret ska betala men som har ingått i den upphandlade entreprenaden. Kostnaden för dessa sidoarbeten uppgår till 1,4 mnkr. Den beräknade slutkostnaden för projektet uppgår därmed till 7,9 mnkr, dvs något lägre än budget.

Den flytt av Bäckahagens grusfotbollsplan som det handlar om, är en följd av exploateringsnämndens bostadsexploateringsprojekt. Som kompensation för den ianspråktaga marken fick fastighetsnämnden ett nytt idrottsområde strax söder om den befintliga grusfotbollsplanen. På den nya tomten anlades en konstgräsfotbollsplan av liknande storlek som den gamla grusplanen men kompletterad med en löparbana och hoppgröp. Utöver detta tillkom i exploateringskontorets projekt anläggande av parkering, parkväg samt parkbelysning. Byggstarten skedde i början av maj 2011 och arbetet var klart till den sista september 2011.



Syftet med uppgraderingen från grus till konstgräs var att förbättra barn och ungdomars möjligheter att träna och spela fotboll på ett bättre underlag än grus. Konstgräsfotbollsplanen har försetts med energisnål planbelysning. Med färdigställandet anser kontoret att man med lyckat resultat uppnått de mål som legat till grund för projektet.

Bakgrund

Som ett led i en omfattande satsning på att utföra ett stort antal konstgräsfotbollsplaner i staden, fattade idrottsnämnden den 28 september 2010 ett inriktningsbeslut om att anlägga en 7-mannaplan i anslutning till Bäckahagens BP på en där befintlig grusplan.

Efter genomförd projektering och framtagning av övriga handlingar för ett förfrågningsunderlag för upphandling, fattade idrottsnämnden och fastighetsnämnden den 15 februari 2011 beslut om ett genomförande. I ärendet redovisades vad som ingick i projektet och vad det beräknades kosta. För ca 8,0 mnkr skulle fastighetskontoret utföra diverse markarbeten inklusive viss sprängning, lägga själva konstgräsmattan, uppföra stödmurar, sätta upp ny planbelysning, sätta upp nya stängsel och anlägga en löparbana och hoppgröp. I den summan ingår även vissa sidoordnade arbeten som exploateringskontoret ska bekosta. I dessa ingår anläggandet av parkering och en ny parkväg, vilken också är försedd med belysning.

Projektet var en följd av exploateringsnämndens bostadsexploateringsprojekt. Enligt detta föreslog exploateringskontoret att en bostadsexploatering skulle ske på den befintliga idrottstomten för Bäckahagens bollplan. Som kompensation har idrottsnämnden fått en ny Y-tomt strax söder om den gamla tomten, framför Bäckahagens skola. Det är på den nya idrottstomten som den 7-manna konstgräsfotbollsplanen och löparbanan nu har anlagts. Den byggherre som fått markanvisning för exploateringen, Riksbyggen, hade byggstart för uppförande av bostäderna i september 2011.

Idrottsförvaltningen har tillsammans med exploateringskontoret projekterat bollplanen samt parkväg och parkering vilka ingår i exploateringskontorets projekt. Fastighetskontoret tog över projektet den 15 februari 2011. Fastighetskontoret handlade upp både idrottsentreprenaden och de arbeten som exploateringskontoret betalar, i en och samma entreprenad, dock med separata priser för de olika ingående delarna. Entreprenadarbetet i sin helhet beställdes av fastighetskontoret.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets fastighetsavdelning. Samråd har under projektets genomförande skett med berörda enheter inom idrottsförvaltningen.

Utlåtande

Genomförandet av den nya konstgräsfotbollsplanen vid Bäckahagens skola i Bandhagen är exempel på ett projekt som startade på idrottsförvaltningen men fördes över till fastighetskontoret i samband med idrottsanläggningar och investeringsbudget fördes över den 1 januari 2011. Ett gemensamt genomförandebeslut fattades i februari 2011, därefter skedde upphandling. Anläggandet av den nya planen startade i maj 2011. Projektet var klart i september samma år då slutbesiktning skedde. Detta var helt enligt den tidplan som redovisades i genomförandebeslutet.

Projektet tillkom som en följd av att staden ansåg att den befintliga grusfotbollsplanen mycket väl lämpade sig för bostadsexploatering. Som kompensation för detta anvisades en ny tomt strax söder om den gamla och närmare den intilliggande Bäckahagens skola. Detta kan också ses som en fördel med tanke på att barn och ungdom är den målgrupp man främst vänder sig till med denna typ av bollplaner. Den nya planen skulle också utföras med konstgräsbeläggning. En ny detaljplan där den nya markanvändningen redovisades, vann laga kraft i oktober 2010.

Enligt genomförandebeslutet beräknades kostnaden för projektet uppgå till cirka 8,0 mnkr. Hittills bokförda kostnader för de delar som fastighetskontoret svarar för och som finansieras inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar, uppgår till 6,3 mnkr. Till detta kommer cirka 0,2 mnkr ännu ej bokförda kostnader. Den kostnad som fastighetskontoret ska betala, uppgår därmed till 6,5 mnkr. Till detta ska läggas 1,4 mnkr för utförda sidoarbeten som exploateringskontoret ska betala. Detta faktureras separat och belastar ej fastighetskontorets budget.

Mål och syfte

Syftet med investeringen var att anlägga en ny 7-manna fotbollsplan inklusive skol-idrottsytor för löpning på rak bana och längdhopp som ersättning för de idrottsytor som exploateras med bostäder. Syftet med uppgraderingen var att förbättra barn och ungdomars möjligheter att träna och spela fotboll på ett bättre underlag än grus. Den nya bollplanen har regelrätta spelmått för 7-mannaspel om 40x60 meter. Bollplanen har försetts med energisnål planbelysning.

Ekonomi

Slutkostnad för projektet

Enligt genomförandekalkylen beräknades projektet kosta 8,0 mnkr inklusive dittills nedlagda kostnader för program och projektering. Slutkostnaden för projektet beräknas uppgå till 6,5 mnkr enligt följande:

- Bokförda kostnader 2010, 1,0 mnkr
- Hittills bokförda kostnader 2011, 5,3 mnkr
- Återstår ännu ej bokfört, 0,2 mnkr
- Exploateringskontorets kostnader, 1,4 mnkr

Summa totalkostnad: cirka: 7,9 mnkr

Drift- och kapitalkostnader

Den årliga driftkostnaden för anläggningen till följd av investeringen ökar något på grund av de åtgärder som genomfördes. Det handlar främst om ökade skötsel och underhållskostnader av en konstgräsfotbollsplan i förhållande till en grusplan. Om man ska följa konstgräsleverantörens rekommendationer ska gräsplanen skötas med en särskild för ändamålet anpassad vält ett par gånger i veckan. Belysningen av planen innebär ökade kostnader i förhållande till den gamla planen som inte var belyst. Totalt kan man dock räkna med ökade drift- och underhållskostnader med ca 50 000 kronor per år.



Den hyresgäst Anpassning som investeringen syftat till, innebär ett hyrestillägg för hyresgästen. Det handlar då främst om kapitalkostnaden för den investering som gjorts eftersom hyresgästen själv svarar för huvuddelen av skötsel och underhåll av markytorna. Kostnaden för ränta och avskrivningar för investeringen beräknas på nettot dvs efter avräkning av den del som betalas av exploateringskontoret. Kapitalkostnaden för 2012 ska då beräknas på 6,5 mnkr. Investeringar i markanläggningar skrivs normalt av på 20 år. Själva konstgräsytan håller dock inte i mer än 10 år. Därför är det mer riktigt att skriva av halva investeringen (dvs kostnaden för konstgräsmattan) på 10 år och resten på 20 år. Med den beräkningen uppgår kapitalkostnaden, beräknad med 3,2 procents ränta, det första året till 0,7 mnkr.

Miljökonsekvenser

Idrottsförvaltningen har i samband med projekteringen genomfört en geoteknisk undersökning och markkartering i det berörda idrottsområdet. Detta för att undersöka markens beskaffenhet samt att ta reda på om det finns några markföreningar inom området. Inga markföreningar hittades dock eller andra förhållanden som negativt skulle kunna påverka projektets genomförande. Projektering har skett på sådant sätt att angivna krav i idrottsförvaltningens ”Program för miljöanpassat byggande” beaktas. Bollplanen har försetts med energisnål planbelysning. Fastighetskontoret har i anbudsförfrågan krävt att entreprenörerna redovisade en miljöplan inklusive miljöstyrning och egenkontroll av material- och produktval.

Risker

En risk som kontoret tidigare identifierat redan i förfrågningsunderlaget och som besannats under projektets genomförande var störande buller genom sprängningsarbeten och den byggtrafik för transporter av fyllnings- och schaktmassor som nödvändigtvis måste ske till och från arbetsplatsen. Trots tydliga anvisningar i arbetsplanen om entreprenörens skyldighet att ta hänsyn, så förekom vissa klagomål från grannar under byggtiden.

En annan risk som alltid finns i samband med att grusplaner blir konstgräsplaner är att samtidigt som användandet ökar så tilltar också störningarna för de kringboende. För att minska detta har projektet planerat buskar, löparbana och en parkeringsplats mellan konstgräsplanen och de planerade bostäderna. En tredje risk som identifierades redan under projekteringen var att det under entreprenaden skulle bli svårare att ta sig fram till skolan för gående och leveranser. Fastighetskontoret skulle se till att området var säkert och tillgängligt under byggtiden. Risken fanns, men med ett gott samarbete mellan skola och byggentreprenaden fungerade det hela utmärkt.

Kontorets förslag

Fastighetskontoret redovisar i denna slutrapport anläggandet av en ny 7-manna konstgräsplan med tillhörande skolidrottsytor vid Bäckahagens skola. Projektet som blivit något billigare än den ursprungliga genomförandekalkylen, har utförts på uppdrag av idrottsförvaltningen och finansierats inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner rapporten.



SLUT