



Handläggare:

Roger Karlsson

Telefon: 08-508 27 917

Stefan Båmstedt

Telefon: 08-508 27 908

Till

idrottsnämnden

Långsiktig underhållsplan för idrottsförvaltningen

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

Nämnden godkänner förvaltningens förslag till långsiktig underhållsplan för idrottsnämndens anläggningar.

Olof Öhman

T.f. förvaltningschef

Ingrid Gyllfors

Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Idrottsförvaltningen redovisar i ärendet ett årligt medelsbehov om 65 mnkr för underhåll av idrottsnämndens anläggningar. Huvuddelen av summan utgörs av planerade underhållsåtgärder, dvs. behov av åtgärder som är kända i förväg till sin art och omfattning. En mindre del avser felavhjälpande åtgärder, dvs. det som tidigare benämndes löpande underhåll.

Det förvaltade anläggningsbeståndet består av närmare 200 olika anläggningar, både större byggnader som till exempel sim- och idrottshallar och anläggningar som saknar byggnad, till exempel ett 50-tal av förvaltningens bollplaner. Lokalytan för byggnaderna uppgår till närmare 300 000 kvm. Aktivitetsytan för alla idrottsplatser, bollplaner med flera uppgår till cirka 1 miljon kvm, och dessa ska också underhållas. *Bilaga 1* visar idrottsnämndens anläggningar och den tekniska livslängden för olika anläggningsdelar.



De flesta anläggningar utnyttjas intensivt vilket är positivt, men det innebär också ett stort slitage. Underhållet syftar till att säkerställa funktionen hos dessa anläggningar genom åtgärder som utförs i rätt tid och omfattning.

Den genomsnittliga åldern på idrottsnämndens anläggningar är omkring 35 år. Detta innebär att underhållsbehovet bedöms öka med tiden och kostnaderna stiga de närmaste 15-20 åren.

Idrottsförvaltningen tar i samband med arbetet med verksamhetsplanen under hösten fram förslag till underhållsprogram för kommande år. Medelsbehovet för underhållet har förvaltningen i början av året redovisat i nämndens underlag till budget. Enligt den modell förvaltningen nu kommer att arbeta efter, sker en uppdelning och prioritering i dels en 3-årsplan där år 1 utgör budgetförslag för kommande år, dels en plan för år 4-10 och slutligen en plan på längre sikt än 10 år, dvs. mer strategiska underhållsprojekt. Planen är rullande och uppdateras varje år i samband med arbetet med budgetunderlag och verksamhetsplan.

Efter de statusbesiktningar och genomgångar av underhållsbehovet i förvaltningens anläggningar som påbörjades 2009 och som fortsatte under 2010, har förvaltningen kommit fram till att underhållsbudgeten de kommande åren behöver uppgå till 65 mnkr per år. Detta för att säkerställa verksamheternas fortsatta nyttjande av anläggningarna och för att undvika kapitalförstöring, vilket ett eftersatt underhåll annars skulle kunna leda till. Summan inkluderar såväl byggnader som yttre anläggningar, planerat såväl som felavhjälpande underhåll. I *bilaga 2* redovisar förvaltningen en prioriterad underhållsplan för 2011 och en sammanfattning för åren 2011-2020.

Idrottsnämndens anläggningar representerar ett stort ekonomiskt värde. Återanskaffningsvärdet för de byggnader som är försäkrade uppgår till drygt 4 mdkr. Markanläggningarna är inte försäkrade. Inberäknat alla yttre anläggningar i form av idrottsplatser, bollplaner, skridskobanor med mera kan det totala återanskaffningsvärdet sannolikt beräknas till minst 6 mdkr.

Bakgrund

I samband med 2009 års budget angavs som en av idrottsnämndens aktiviteter att utarbeta en plan för underhållsbehovet hos nämndens anläggningar. Arbetet påbörjades våren 2009 med en lägesavstämning i samband med tertialrapport 2. Aktiviteten har sedan förtydligats till att gälla en långsiktig underhållsplan, som ska fungera som underlag för kommande års bedömning av förvaltningens budgetbehov då det gäller fastighetsunderhållet. Planen ska sträcka sig minst tio år framåt i tiden.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning.

Idrottsnämndens anläggningsbestånd

Nämndens anläggningsbestånd uppgår till ca 200 anläggningar med en lokalyta på närmare 300 000 kvm.

Anläggningstyp	Antal	Yta
Sim- o. idrottshallar	12	80 317
Simhallar	6	37 483
Idrottshallar	20	54 628
Bassängbad (utomhus)	7	4 602
Idrottsplatser (inkl. ishallar)	27	68 987
Bollplaner (varav konstgräs 50 st.)	87	4 395
Ridanläggningar	5	21 984
Sportfält	6	626
Övriga anläggningar (inkl. fullriggaren af Chapman)	21	9 391
Total	191	282 000

Markanläggningarna, som utgörs av idrottsplatser, bollplaner, skridskobanor, bassängbad, ridanläggningar, friluftsanläggningar och båtsportsanläggningar, omfattar utöver byggnader även markytor om totalt ca 1 miljon kvm som också ska underhållas.

Anläggningarna representerar ett mycket stort ekonomiskt värde. Som underlag för den senast tecknade egendomsförsäkringen med S:t Erik Försäkrings AB beräknades återanskaffningsvärdet av de försäkrade anläggningarna, mot bakgrund av de senaste årens kända byggkostnader för liknande nya anläggningar. Värdet beräknades då till drygt 4 mdkr. Detta avser endast anläggningar med större byggnader. Markanläggningarna, dvs. bollplaner, isbanor med flera, är inte försäkrade. Till detta värde ska även läggas ett antal mindre byggnader, enkla omklädningsbyggnader och liknande, som inte är försäkrade på grund av att det beräknade återanskaffningsvärdet understiger gällande självrisk om 420 000 kr. Dessutom tillkommer värdet av alla markanläggningar i form av idrottsplatser, bollplaner, sportfält, isbanor och bassängbad samt all teknisk utvändig utrustning som kan uppskattas till ett par miljarder kronor. Idrottsförvaltningen har således i uppdrag att förvalta ett anläggningsbestånd vars återanskaffningsvärde kan uppskattas till minst 6 mdkr.

Syftet med fastighetsunderhåll

Det främsta syftet med ett planerat fastighetsunderhåll är, att de verksamheter idrottsnämnden ansvarar för ska kunna erbjudas besökarna kontinuerligt och långsiktigt i funktionella anläggningar.

Planerat underhåll är att:

- göra rätt saker i rätt tid och i rätt ordning, i syfte att säkerställa funktionen hos anläggningen genom att återställa dess ursprungliga kapacitet
- undvika kapitalförstöring på grund av ett eftersatt underhåll
- i möjligaste mån förebygga framtida behov av dyrare och verksamhetsstörande felavhjälpande åtgärder, som till exempel akuta reparationer.

Som stöd för det planerade underhållet tas en långsiktig underhållsplan fram. Den ligger till grund för underhållsplanering på såväl kort som lång sikt samt för kommande års budgetarbete. Planeringshorisonten för arbetet sträcker sig tio år framåt i tiden och materialet används som underlag för att ta fram underhållsbudgeten i underlaget till budget för de närmaste tre åren och därefter i kommande års budgetar. En lämplig uppdelning är åtgärder som utförs inom 1-3 år, dvs. från nästkommande år i verksamhetsplan och de två påföljande åren, inom intervallet 4-10 år samt åtgärder som ligger längre fram i tiden än tio år.

Det planerade underhållet ska baseras på god kännedom om anläggningarna och deras tekniska status samt anläggningarnas tekniska livslängd. Behoven är därmed kända i förväg och kan planeras i tid, art och omfattning. Detta underhåll har stor betydelse för anläggningarnas funktion och driftsäkerhet. Det minimerar riskerna för oförutsedda händelser som kan påverka människors hälsa och miljön. Risken för kapitalförstöring undviks också. Åtgärder utförs då olika anläggningsdelar och installationer uppnått sin tekniska livslängd och återställer funktionen till den ursprungliga nivån. Då den är uppnådd kan man normalt inte längre garantera att funktionen till fullo upprätthålls.

Teknisk livslängd hos olika anläggnings- och installationsdelar

En väsentlig faktor i den långsiktiga underhållsplaneringen är kännedomen om den tekniska livslängden hos anläggningens olika delar. Med teknisk livslängd avses den tidsrymd då anläggningen, anläggningsdelen eller den tekniska komponenten vid normalt slitage och med normalt underhåll kan användas för sin avsedda funktion. Efter den tekniska livslängdens slut går det inte att garantera detta till fullo. För vissa delar handlar det om en successiv försämring trots att den tekniska livslängden passerats medan det för andra delar kan handla om ett abrupt slut. Fastig-

hetsägare och förvaltare tar en risk, kalkylerad eller inte, om inte det normala underhållet utförs i rätt tid och omfattning. Ofta är det en kombination av statusbesiktning och ny prövning som föregår ett eventuellt beslut om att avvakta med en åtgärd.

Den tekniska livslängden för olika anläggnings- och installationsdelar i nämndens anläggningar är kortare än för motsvarande delar i bostäder och kontor. Orsaken är naturligtvis det större nyttjandet som ger ett hårdare slitage samt de ofta krävande miljöerna i form av den fuktiga luften i bad, damm i ridanläggningar och så vidare. En sammanställning över teknisk livslängd och underhållsintervall redovisas i *bilaga 1*

Underhållskostnaden för en byggnad under dess livslängd kan beskrivas som en badkarsliknande kurva. Vissa anpassningsåtgärder kan behöva göras redan i ett tidigt förvaltningskede av ett nybyggnadsprojekt.



Badkarskurvan

Eftersom det oftast inte finns några investeringsmedel kvar efter en kostnadskrävande ny- eller ombyggnad, återstår bara underhållsmedel för finansiering av de behov som inte ingår i entreprenörens garantiåtaganden. Därefter inträder en relativt lång period med ganska måttliga underhållsbehov avseende det planerade underhållet. Slutligen inträder den sista fasen med alltmer stigande underhållskostnader i takt med att den tekniska livslängden för olika delar uppnås. Detta är en generell kurva för underhållsbehovet under en fastighets livscykel.

Idrottsnämndens underhållsbudget åren 2000-2010

Budgeten för fastighetsunderhållet har varierat under åren och speglar inte det absoluta underhållsbehovet aktuellt år, utan utgör den summa som varit möjlig att anslå inom nämndens totala driftbudget. De senaste tio årens underhållsbudgetar fördelar sig enligt följande (belopp i mnkr):



År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Budget	29,0	37,6	53,4	63,9	53,1	46,6	43,6	54,1	47,9	58,7	41,8
Utfall		40,5	61,1	66,2			50,9				

De år då utfall skiljer sig från budget har förvaltningen kunnat avsätta ytterligare medel inom ramen för sin totala driftbudget för fastighetsunderhåll genom ökade driftintäkter utöver vad som budgeterats.

Under perioden har lokalytan ökat från cirka 235 000 kvm år 2002 till ca 282 000 kvm för närvarande och kommer att öka ytterligare de närmaste åren, genom de projekt som är under genomförande. Planeringsgrunden för den långsiktiga underhållsplanen för de närmaste tio åren uppgår därmed till 300 000 kvm lokalyta och cirka 1 miljon kvm utvändiga aktivitetsytor, som också ska underhållas.

Privata fastighetsägare har möjlighet att göra avsättningar i reparationsfonder, i syfte att bygga upp en ekonomisk buffert för kända kommande underhållsbehov. Det kan inte idrottsnämnden göra, utan alla underhållsåtgärder måste finansieras inom ramen för den årsbudget som kan avsättas. Det gäller till exempel stambyten, takomläggningar, upprustning av fasader och byten av fönster samt yttre VA-arbeten som brukar vara särskilt kostnadskrävande och som kräver en längre planeringshorisont än ett år. Bland annat av detta skäl är det viktigt att ha en årsbudget för underhållet som inte varierar alltför mycket över tiden.

Med god framförhållning och god kunskap om anläggningarnas tekniska status går det att på ett bra sätt planera in rätt åtgärder på rätt anläggningar i rätt tid och omfattning. Härmed minskar risken för kapitalförstöring som annars kan vara svårt att ta igen utan en kraftigt ökad underhållsbudget efterföljande år. En del åtgärder kan skjutas upp något år, men om det blir en vana ökar risken för kapitalförstöring eller att funktionen hos anläggningen inte kan upprätthållas. Ett flerårigt eftersatt underhåll leder ofelbart till bristande funktion och driftstörningar, som kommer att påverka den primära verksamheten i anläggningarna.

Förvaltningens arbetsmodell för långsiktig underhållsplanering

Vid förvaltningens översyn av det långsiktiga, planerade underhållet har hänsyn tagits till följande faktorer som påverkar behovet av underhåll och därmed kostnaderna för det:

- 1) Åldersstrukturen på anläggningsbeståndet. Många äldre anläggningar från 1970-talet kan ge kraftigt ökade underhållskostnader de närmaste 15-20

- åren. Den genomsnittliga åldern för sim- och idrottshallar, idrottsplatser och övriga idrottsanläggningar uppgår till ca 35 år.
- 2) Åldersstrukturen på anläggningsbeståndet. Det stora nyttjandet av anläggningarna innebär ett stort slitage. En bidragande orsak till slitaget i förvaltningens simhallar är också inomhusklimatet med värme, fukt, klorering, damm med mera som sliter hårt på material, komponenter och ytskikt.
 - 3) Dagens anläggningar är betydligt mer installationstäta än tidigare. För 50 år sedan uppgick de tekniska installationernas andel av den totala byggkostnaden till några procent. Idag står installationernas andel för 40-50 procent av totalkostnaden. Detta innebär att det för idrottsnämndens installationstäta anläggningar, som till exempel sim- och idrottshallar och kylanläggningar, ställs betydligt högre krav på planeringen av underhållet.
 - 4) Den tekniska livslängden varierar för olika komponenter och anläggningsdelar. För vissa gäller tio år medan för andra gäller 35-40 år. Genom att upprätta en strukturerad långsiktig underhållsplan tar förvaltningen hänsyn till detta.
 - 5) Idrottsförvaltningens mångåriga erfarenhet och kunskap av drift och underhåll av idrottsnämndens olika anläggningar.
 - 6) De egna kostnaderna har följts upp på årsbasis och förvaltningen har en god kunskap om fördelningen av underhållskostnaderna mellan olika anläggningar. Variationen i underhållskostnad per kvm lokalyta mellan olika anläggningar är mycket stor. Störst är kostnaden för anläggningar med bad.

Under 2009 har nämndens anläggningar besiktigats för att fastställa befintlig fastighetsstandard. Baserat på denna har en prissättning av det konstaterade eftersatta underhållet genomförts för att kunna kartlägga eftersläpningens storlek och kostnadsberäkna denna. Som sista steg i processen fastställs och kostnadsberäknas framtida underhållsintervall.

Uppgifterna från genomförda inventeringar och statusbesiktningar har lagts in i förvaltningens fastighetsinformationssystem L.E.B., modulen för planerat underhåll. Uppgifterna läggs i första skedet in som en bruttolista utan prioritering eller angelägenhetsgradering. Detta sker senare utifrån tillgängliga besiktningensdata och de kunskaper som förvaltare och tekniker har skaffat sig. Prioriteringar sker bland annat efter följande kriterier:

- Säkerställa att anläggningarna uppfyller ställda krav på säkerhet och god hälsa för besökare och personal
- Tillgodose gällande myndighetskrav



- Säkerställa anläggningarnas funktion och goda driftekonomi
- Undvika kapitalförstöring genom eftersatt underhåll

Kostnaderna uppskattas därefter, som underlag för begäran av medel inom ramen för underlag till budget för de närmaste tre åren och underhållsplanen för nästkommande år. Kostnaderna beräknas utifrån erfarenhet och genom jämförelser med tidigare utförda åtgärder. Inför budgetarbetet går förvaltningen sedan igenom behoven och summerar åtgärderna och får fram ett budgetunderlag för det planerade underhållet. Till detta kommer det av erfarenhet uppskattade budgetbehovet för felavhjälpande underhåll. Behovet summeras ihop kategorivis enligt en förvaltningsanpassad struktur som bygger på byggbranschens standard Administrativa föreskrifter för fastighetsförvaltning – AFF. Behoven angelägenhetsgraderas och summeras för den närmaste tioårsperioden.

Beträffande underhållet av de 40-tal konstgräsanläggningar som anlagts under en tioårsperiod så kommer utbytet av ytskiktet (dvs. själva konstgräsmattan), som behöver ske med cirka tio års intervall, att finansieras med investeringsmedel. Utvecklingen sker snabbt på konstgrässidan med ständiga förbättringar, så förvaltningen ser detta som reinvesteringsåtgärder.

Förvaltningens förslag till långsiktig underhållsplan

Det samlade underhållsbehovet den kommande tioårsperioden för nämndens anläggningar ser ut enligt nedanstående tabell ((belopp i tkr). I *bilaga 2* redovisas även den detaljerade, ännu oprioriterade underhållsplanen för 2011 och en summering per anläggning för hela perioden.

Anläggningstyp	Underhållsbehov kommande tioårsperiod
Simhallar	44 084
Sim- och idrottshallar	239 645
Idrottshallar	63 435
Idrottsplatser (med och utan isbana)	99 370
Bollplaner	32 988
Bassängbad	21 055
Ridanläggningar	7 897
Övriga anläggningar	
- Skarpnäcks sportfält	3 535
- af Chapman, inkl. varvsunderhåll vart 10:e år	12 000
- Besiktningar	23 832
- Friluftsanläggningar	4 000



- Båtsport	2 000
Summa fastighetsunderhåll	553 841
Felavhjälpande underhåll	150 000
Totalt	703 841

Det totalt bedömda behovet för perioden bedöms alltså till drygt 70 mnkr per år i 2010 år prisnivå.

Åtgärderna samordnas med de investeringar som planeras i anläggningarna. Vissa åtgärder, till exempel i de fyra större sim- och idrottshallar som ingår i ett nyligen fattat upprustningsbeslut, är då inte lämpliga att utföra eftersom risken är stor att detta görs förgäves, om det ett par år senare genomförs omfattande investeringar. I den nu redovisade långsiktiga underhållsplanen är hänsyn taget till den beslutade upprustningen av Farsta sim- och idrottshall men inte till de planerade i Vällingby, Västertorp och Åkeshov.

Förvaltningen har bedömt att 65 mnkr i 2010 år prisnivå avsatt för fastighetsunderhåll per år de kommande tio åren är tillfyllest för att säkerställa funktionen och driften hos nämndens anläggningar och se till att deras fastighetsvärde behålls.

Index för fastighetsunderhåll steg med 4,4 procent det fjärde kvartalet 2009 jämfört med motsvarande period året innan. Detta tillsammans med eventuella förändringar i anläggningsbeståndet måste naturligtvis tas i beaktande de kommande åren.

Förvaltningen föreslår med stöd av vad som ovan redovisas i detta ärende att idrottsnämnden godkänner förslaget till långsiktig underhållsplan i förvaltningens fortsatta arbete med verksamhetsplan 2011 och kommande års budgetarbete.



Bilagor

1. Bilagan illustrerar idrottsnämndens anläggningar och den tekniska livslängden för olika anläggningsdelar
2. Bilagan redovisar förvaltningens oprioriterade underhållsplan för 2011 och en sammanfattning för 2011-2010.