

Handläggare
David Gäddman
Telefon: 08-508 270 51**Till**
Fastighetsnämnden
2025-12-16Ruben Wennerberg
Telefon: 08-508 276 03Idrottsnämnden
2025-12-16

Ny 11-spels konstgräsplan samt kompletterande omklädnings- och servicefunktioner på Gubbängens sportfält, del av Gubbängen 1:1

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt *ny 11-spels konstgräsplan samt kompletterande omklädnings- och servicefunktioner på Gubbängens sportfält* och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift redovisad i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt *ny 11-spels konstgräsplan samt kompletterande omklädnings- och servicefunktioner på Gubbängens sportfält* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd total hyreskostnad, redovisad i bilaga 1, som en följd av projekt *ny 11-spels konstgräsplan samt kompletterande omklädnings- och servicefunktioner på Gubbängens sportfält*, och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
3. Idrottsnämnden godkänner framtaget hyresavtal med Hammarby IF Fotboll för att hyra ut delar av omklädnings- och servicebyggnaden till en hyra om 2 130 800 kr (basmånad oktober 2027) år 1, enligt bilaga 2.
4. Idrottsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Projektet syftar till att utveckla Gubbängens sportfält genom en ny konstgräsplan med planvärme och en utökad servicebyggnad, vilket skapar bättre förutsättningar för föreningslivet och stärker platsen som idrotts- och rekreationsområde. Konstgräsplanen kommer att uppfylla FIFA Quality Pro-standard och förses med bollstängsel, belysning och planvärme. Servicebyggnaden kommer att rymma bland annat omklädningsrum, café, verksamhetsytor, administrativa lokaler och teorirum. Parallellt utreds en omvandling av B-planen för rugby till konstgräs, och möjlig samordning undersöks för att effektivisera kostnader och tidsåtgång.

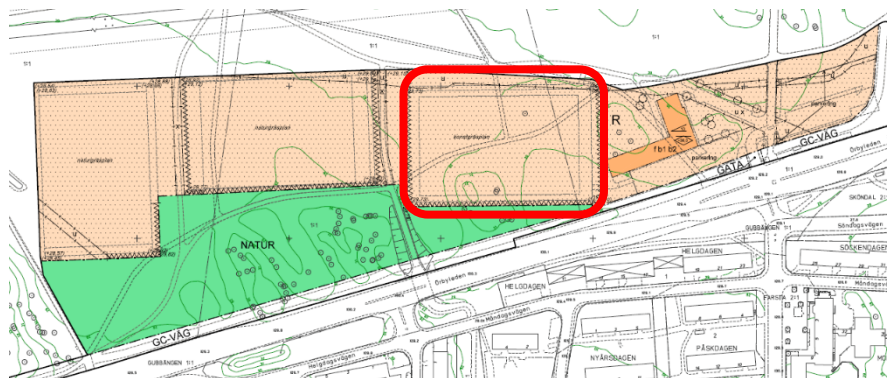
Ärendet

Bakgrund

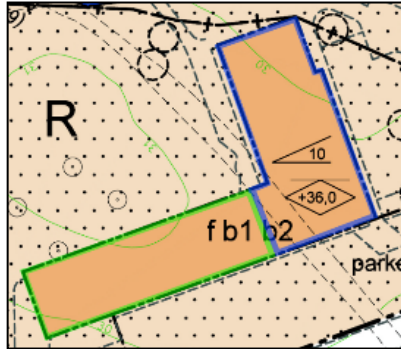
I Farsta stadsdelsområde beräknas behovet av ytterligare 0,62 konstgräsplaner till år 2045, baserat på det identifierade nyckeltalet för konstgräsplaner och den aktuella befolkningsprognosen. Sommaren 2021 slutfördes ett projekt på Gubbängens sportfält, där två rugbyplaner i naturgräs anlades och en servicebyggnad med bland annat omklädningsrum, förråd och toaletter uppfördes. Dessutom utökades parkeringskapaciteten till cirka 130 platser.

Gubbängens sportfält används även för olika evenemang, inklusive den årliga handbollsturneringen Eken Cup. Projektet ska planeras för att Eken Cup ska kunna genomföras under byggnation. Samordning mellan projekt och Eken Cup kommer behövas.

Den gällande detaljplanen medger fortsatt utveckling av anläggningen, exempelvis genom anläggning av ytterligare en fotbollsplan och tillhörande servicefunktioner inom den befintliga, men ännu inte fullt utnyttjade, byggrätten.



Den gällande detaljplanen för Gubbängens sportfält innehåller en rödmarkerad yta avsedd för den nya konstgräsplanen.



Befintlig byggrätt med ungefärlig outnyttjad byggrätt inom blå markering.

Hammarby IF Fotboll har under en längre tid uttryckt intresse för att utveckla sin verksamhet på Gubbängens sportfält. Ett hyresavtal mellan idrottsförvaltningen och föreningen, kring inhyrning i delar av utvecklad omklädnings- och servicebyggnad, är upprättat i likhet med en avsiktsförklaring mellan parterna avseende tillgång till den nya konstgräsplanen samt ytterligare planyta i närområdet. I nämnda avsiktsförklaring klargörs att tilldelning av plantider på den tillkommande planen samt ytterligare planyta följer av föreningens kvot av träningstider utifrån gällande fördelningsprinciper.

Parallellt pågår ett separat projekt där förvaltningarna ämnar bygga om den befintliga B-planen från naturgräs till konstgräs för att öka antalet verksamhetstimmar.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Diarienummer	Beslutat
Utredningsbeslut	Fastighetsnämnden	2022/658	2023-09-26
	Idrottsnämnden	5.1.1/2022/2793	
Inriktningsbeslut	Fastighetsnämnden	2022/658	2025-03-25
	Idrottsnämnden	5.1.1/2022/2793	

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-09-18.

Sedan inriktningsbeslut

Sedan inriktningsbeslut togs i nämnderna har planritningen över till- och ombyggnaden av servicebyggnaden reviderats efter fördjupad dialog med Hammarby IF Fotboll.

Placering av funktioner kring den nya konstgräsplanen har studerats närmare, vilket innefattar exempelvis angöringsvägar samt placering av snöupplag och avbytarbås.

Fördjupat projekteringsarbete har inneburit att flera byggtekniska och markanläggningsförutsättningar blivit kända och medfört tillkommande kostnader.

Ett hyresavtal mellan idrottsförvaltningen och Hammarby IF Fotboll har tagits fram. Därtill har en avsiktsförklaring avseende plantillgång överenskommit mellan idrottsförvaltningen och Hammarby IF Fotboll.

Beskrivning av projektet



Illustration som visar möjlig utformning för utökad servicebyggnad samt ny konstgräsplan. Bild: Ahlsénarkitekterna

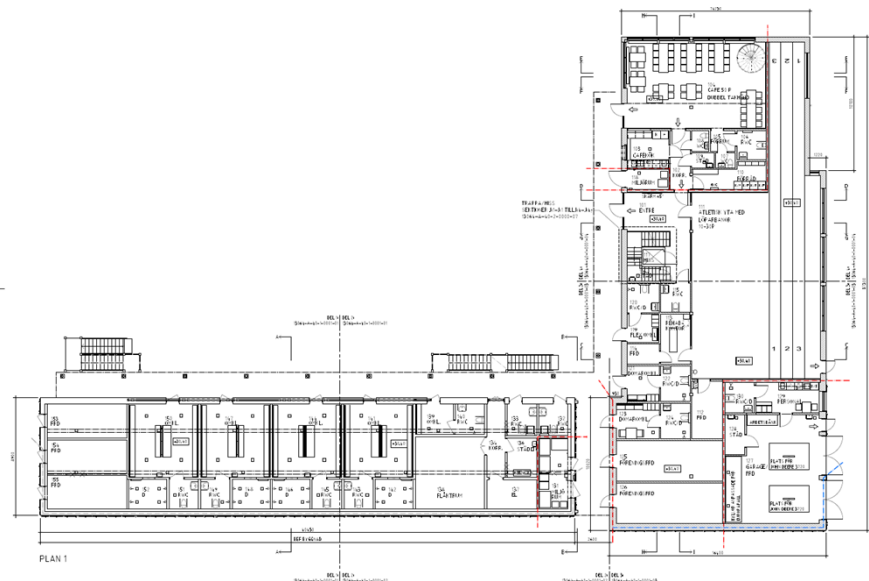
Förvaltningarna ska anlägga en 11-spels konstgräsplan på en outnyttjad yta inom detaljplanen. Planen kommer att uppfylla funktionskraven enligt FIFA Quality Pro. Till anläggningen ska bollstängsel, nät i erforderlig höjd samt planbelysning uppföras. Dessutom ska planvärme installeras.



Situationsplan över ny konstgräsplan för fotboll samt utökad servicebyggnad.

Tidigare planerad läktare utförs inte i detta skede med hänsyn till justerat läge av avbytarbås.

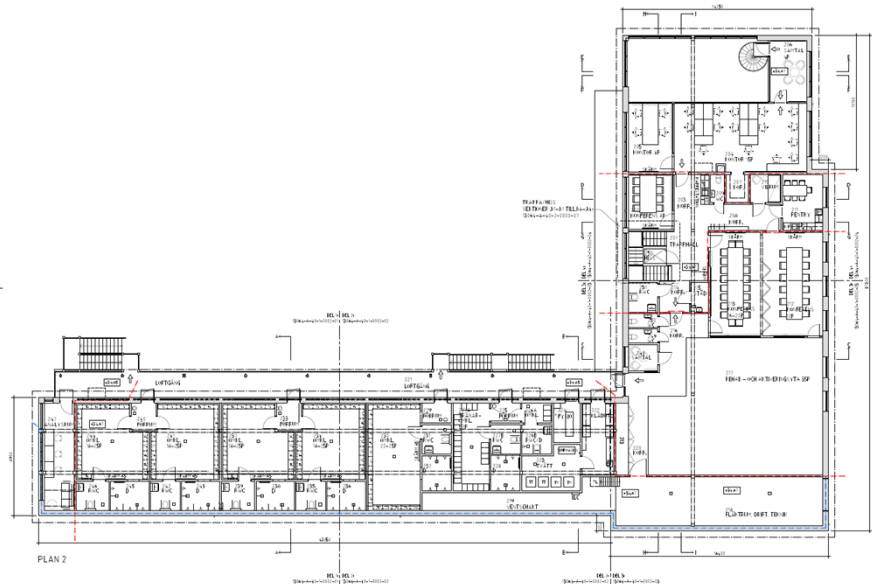
En ny och kompletterande servicebyggnad planeras inom den befintliga byggrätten, där vissa delar för närvarande inte utnyttjas. De nya byggnadsdelarna kommer att innehålla bland annat omklädningsrum, café, verksamhetsytor, teorirum samt driftutrymmen. En del av byggnadens funktioner, såsom café, kommer att kunna nyttjas av alla föreningar som bedriver verksamhet på anläggningen och vissa funktioner såsom förråd blir specifikt dedikerade till fotboll respektive rugby.



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

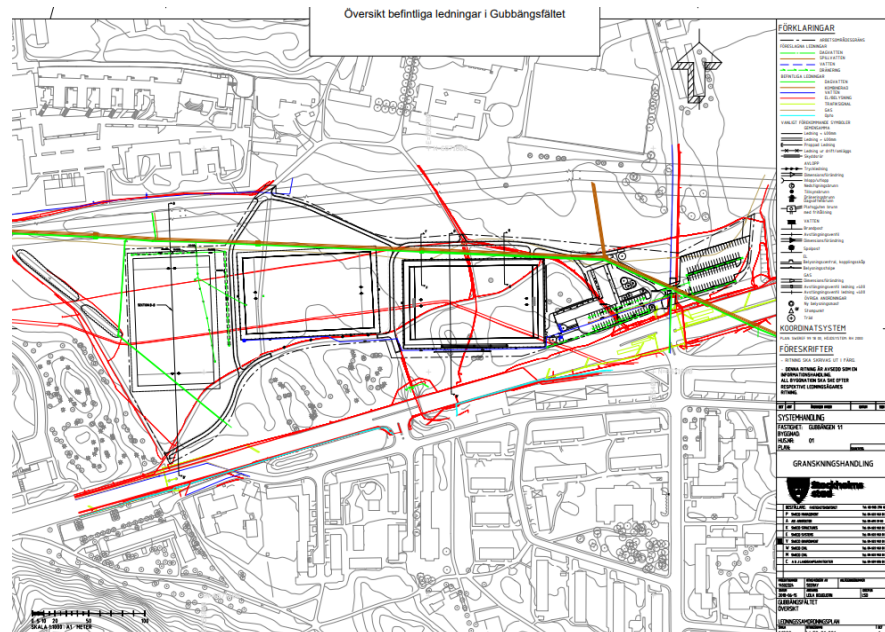
Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Planritning nybyggnad (befintlig byggnad till vänster, nybyggnad till höger), undervåning.



Planritning ny- och tillbyggnad, övervåning.

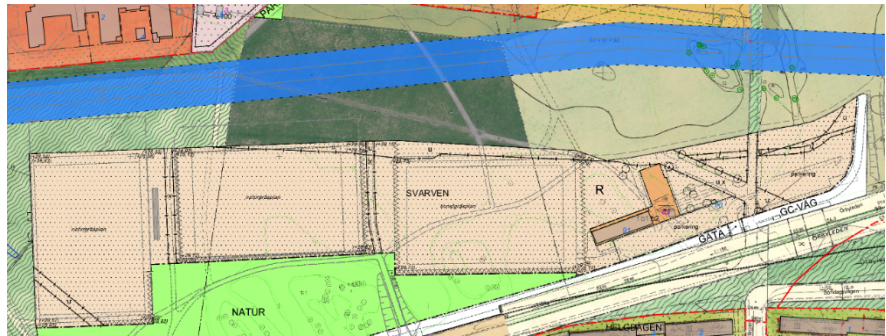
Vid anläggningen finns befintliga förutsättningar att ta hänsyn till, såsom markledningar, luftledningar, skyfall och habitatnätverk. Dessa redovisas i nedanstående sammanställning:



Ledningssamordningsplanen från 2018-06-15 ger en översikt över befintliga markledningar på fältet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

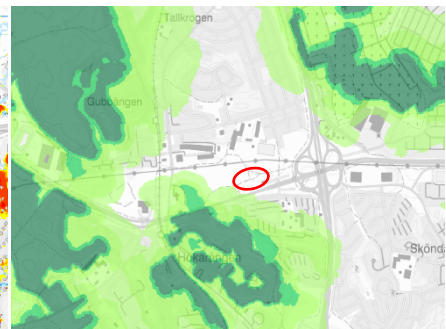
Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm



DpMap visar ett blåmarkerat stråk som indikerar ledningsrätt för befintlig luftledning (0180K-2000-11407.1).



Skyfall och flödesvägar (2018)



Habitatnätverk (2007)

Stadens skyfallsmodeller har uppdaterats sedan de först togs fram. Inom projektet behöver skyfallssituationen hanteras för att säkerställa att genomförandet inte förvärrar förhållandena i omgivningen.

Därtill finns berg i dagen som måste hanteras, något som kan innebära ökade kostnader.

Projektet ska om möjligt även samordnas med det pågående arbetet att omvandla B-planen för rugby på Gubbängens sportfält från naturgräs till konstgräs, i syfte att identifiera synergieffekter samt möjligheter till kostnads- och tidsbesparingar.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter och konst
Befintligt konstverk ska bevaras.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv.

Barnrättsperspektivet ska beaktas så att barn kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna. Ingen separat barnkonsekvensanalys har tagits fram inom ramen för projektet, då projektet inbegriper utveckling av befintlig anläggning och inte en ny.

Jämställdhet och jämlikhet

Inom projektet kommer flexomklädningsrum byggas. Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum med insynsskydd.

Fotbollsplaner nyttjas generellt i större omfattning av pojkar än av flickor.

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram samt ha en anpassad miljöplan.

Solcellspaneler installeras på de tillkommande byggnadernas tak.

Vid påbyggnad av den befintliga byggnaden med en extra våning ska material, om möjligt, återanvändas.

Då konstgräset ska anläggas för att klara kraven enligt FIFA Quality Pro kommer det behöva anläggas ett konstgrässystem med ett infill av gummigranulat. Fastighetskontoret anlägger konstgräsplaner med gummigranulat för elitfotbollsverksamhet eftersom det säkerställer liknande tränings- och matchförhållanden. Den Fifa Quality Pro-certifiering, som är nödvändig för elitfotboll, kräver att planen innehåller granulat.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Detta sker bland annat genom tillskapande av flexomklädningsrum och ny RWC. Tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven uppfylls.

Trygghet och säkerhet

Alla ska känna trygghet i anläggningen, och personal och besökare ska kunna överblicka området.

Investeringsens mål och syfte

Projektets mål är att vidareutveckla anläggningen genom att tillföra fler och kompletterande funktioner för att maximera nyttjandet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att utveckla en ändamålsenlig anläggning på platsen både vad gäller verksamhetsyta och tillhörande servicefunktioner.

Projektet bidrar även till uppfyllelse av idrottsnämndens nämndmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden* genom att den nya konstgräsplanen tillgodoser ett behov av ytterligare fotbollsytan i Farsta stadsdelsområde.

Kommunikation

Kommunikationsplan och aktivitetsplan ska tas fram. Förutom idrottsförvaltningen som är hyresgäst berörs närboende och verksamheter i området. Därtill behövs kontinuerlig dialog med befintliga verksamheter på anläggningen inför och i samband med projektets genomförande, vilket inbegriper rugbyverksamheten samt återkommande evenemang på fältet såsom Eken Cup.

Tidplan

Genomförandebeslut	december 2025
Upphandling	december 2025
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q1 2026
Produktion start	Q2 2026
Produktion klar	Q2 2028
Inflytt hyresgäst	Q2 2028

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd redovisa samtliga kostnader.

Risker och möjligheter

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

Risker

- Befintliga mark- och luftledning utgör hinder eller begränsningar för byggnation.
- Markförhållandena är delvis okända.
- Risk för behov av sanering och deponering vid schaktarbeten.

- Ytterligare åtgärder kopplade till översvänningsrisker, kan leda till ökade kostnader.
- Under projektets genomförande kommer befintliga verksamheter på Gubbängens sportfält att påverkas, särskilt rugby, och möjligheten att arrangera evenemang under byggtiden. Detta innebär att alternativa lösningar behöver utredas för byggperioden.

Möjligheter

- Anlägga en ytterligare konstgräsplan med planvärme för att främja Stockholms föreningsliv.
- Både konstgräsplanen och servicebyggnaden kan uppföras i enlighet med detaljplanens syfte.
- Projektet innebär en vidareutveckling av Gubbängens sportfält genom att skapa nya verksamhetsytor med tillhörande servicefunktioner, samtidigt som det bidrar till att levandegöra området och stärka platsen som en central mötespunkt för idrott och rekreation.

Förvaltningarnas analys

Förvaltningarna bedömer att en utveckling av Gubbängens sportfält genom anläggning av ytterligare en konstgräsplan med planvärme kommer att skapa ökade möjligheter för verksamhet på platsen. En utbyggnad av den befintliga servicebyggnaden med fler funktioner bidrar till att skapa en mer ändamålsenlig anläggning. Projektet bedöms kunna genomföras både tids- och kostnadseffektivt, då den befintliga detaljplanen tillåter en utökning med en fotbollsplan och stadsbyggnadsnämnden redan har beviljat mark- och bygglov för både planen och servicebyggnaden. Konstgräsplanen utgör ett betydelsefullt tillskott med hänsyn till stadsdelsområdets behov.

Parallellt pågår ett separat projekt där förvaltningarna ämnar bygga om den befintliga B-planen för rugby på Gubbängens sportfält från naturgräs till konstgräs, i syfte att öka antalet möjliga verksamhetstimmor. Projektet kommer även att utvärdera möjligheter till samordning för att identifiera synergieffekter som kan leda till både kostnads- och tidsbesparingar.

Projektets omfattning har utformats utifrån de behov som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen identifierat, samt den genomförda dialogen med Hammarby IF Fotboll.

Plan för uppföljning

Förvaltningarna ämnar återkomma med lägesrapporter under projektets genomförande samt en slutredovisning efter projektets slutförande.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*
2. Hyresavtal mellan Hammarby IF Fotboll och idrottsnämnden
3. Överenskommelse avseende tidfördelning för ny uppvärmd konstgräsplan på Gubbängens sportfält.

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>