

Handläggare
Jan Lind
0850826951
jan.lind@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-11-21

Byggnation av ny läktare med tillhörande servicebyggnad på Grimsta IP.

Slutrapport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner redovisad slutrapport över genomförd byggnation av ny läktare med tillhörande servicelokaler på Grimsta IP.

Sammanfattning

Syftet med projektet var att rusta upp idrottsplatsen på Grimsta så anläggningen skulle uppfylla Svenska Fotbollförbundets krav på spel i Superettan respektive Allsvenskan. Brommapojkarna, med hemmaplan på Grimsta IP, hade tillsammans med Svenska Fotbollförbundet länge efterfrågat en läktare som uppfyllde dessa krav.

Fastighetskontoret fick 2013 i uppdrag att utreda kostnaden för en uppgradering av Grimsta läktare till nivå Superettan - Allsvenskan. Denna uppgradering innebar bland annat nyproduktion av en ny läktarbyggnad för 2000 personer och efter godkänt inriktningsbeslut och godkänt genomförandebeslut pågick projektering under 2013/2014.

Förfrågningsunderlaget för nyproduktion av Grimsta läktare lades ut på upphandling under sommaren 2014, dock erhöles inga anbud för projektet. Fastighetskontoret tillfrågade då en entreprenör som tidigare visat gott resultat och som var intresserad av uppdraget. Tyvärr kan kontoret konstatera att förfrågningsunderlaget var mer bristfälligt än vad som tidigare varit känt. Många handlingar, som i normala fall krävs för en entreprenad av denna komplexitet saknades helt. När nu entreprenören räknar samman sina kostnader visar det sig att entreprenören har ett underskott motsvarande cirka 20 mnkr på utfört arbete jämfört med lämnat anbud

Projektets genomförandetid har förlängts från reviderat genomförandebeslut med planerat avslut våren 2017, till godkänd

slutbesiktning i oktober 2017. Projektets utgifter har ökat från 58 mnkr till 87 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

Brommapojkarna, med hemmaplan på Grimsta IP, har tillsammans med Svenska Fotbollförbundet länge efterfrågat en läktare som uppfyller Svenska Fotbollförbundets krav då de vid tidpunkten låg i allsvenskan.

Fastighetskontoret fick 2013 i uppdrag av idrottsförvaltningen att utreda kostnaden för en uppgradering. Denna uppgradering innebar bland annat nyproduktion av en ny läktarbyggnad för 2000 personer. Läktaren projekterades under 2013/2014. Fastighetskontoret tog fram handlingar för byggnation tillsammans med ramavtalad totalentreprenör.

I inriktningsbeslutet 2013-11-19 beskrevs att de nya kraven för allsvenska arenor gäller från och med säsongen 2014. Det innebar att den nya läktaren inte skulle hinna stå klar till dess. Planen vara att bli klar till våren 2015. Tidplanen då var beräknad på ett års byggtid och 6 månaders projektering inklusive upphandling. Redan då var eventuell lovprocess borträknad i tiden men med som en risk. Brommapojkarna erhöll en dispens på ett år gällande de nya arenakraven i avvaktan på färdigställande av den nya läktaren.

Större delen av idrottsplatsens mark innanför staketet är prickad Y-mark enligt gällande plan. Det innebär att marken inte får bebyggas. Bygglov och dispens har emellertid sökts och beviljats enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 24 april 2014. För byggnaden gäller tidsbegränsat bygglov, giltigt i 15 år.

Programhandlingar och projektering utfördes av den ramavtalade totalentreprenören och genomförandebeslut fattades 2014-03-18 om 47 mnkr med oförändrad tidplan. Efter att systemhandlingar färdigställts gjordes en kalkyl/offert som låg betydligt över planerad budget. Detta innebar att idrottsförvaltningen i samråd med fastighetskontoret beslutade att dra ner på ambitionsnivån för att hålla budget och även avbryta avtalet med entreprenören.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Den dåvarande entreprenören hade inledningsvis ett pris på 67 mnkr som sedan förhandlades ner till 64 mnkr.

Dessvärre var det bråttom och projektet skulle handlas upp omedelbart och vara klart till fotbollssäsongen 2015. Detta resulterade i att nedskärningen aldrig konkretiserades i projektet trots att det reviderade genomförandebeslutet från 2014-12-16 om 58 mnkr kvarstod.



Förfrågningsunderlaget för nyproduktion av Grimsta läktare lades ut på upphandling under sommaren 2014. Inga anbud kom in. Kontoret fattade då beslut att upphandla entreprenaden enligt kapitel 4§5 i Lagen om offentlig upphandling, LOU, som säger att man får upphandla utan föregående annonsering, om man inte har fått in några anbud. Förutsättningen för att få direktupphandla entreprenaden enligt kapitel 4§5 LOU är att förfrågningsunderlaget inte förändras. Fastighetskontoret tillfrågade då en entreprenör med goda referenser. Entreprenören lämnade sedan ett fast pris inom på 58 mnkr på de handlingar som fanns tillgängliga på upphandlingsverktyget OPIC TendSign.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Enligt dåvarande fastighetsdirektör och idrottsdirektör var det viktigt att skyndsamt komma igång med läktarbygget på Grimsta och i brådskan uteblev delar som normalt ingår i upphandling totalentreprenader av den här komplexiteten. Kontrakt med entreprenören skrevs i september 2015 och produktionen startade. Tyvärr kunde kontoret konstatera att förfrågningsunderlaget var mer

bristfälligt än vad som tidigare varit känt. Många handlingar, som i normala fall krävs för en entreprenad av denna komplexitet, saknades helt. Utöver detta tillkom en del nödvändiga åtgärder under projektets gång i samråd mellan förvaltningarna.

Entreprenaden följer ABT 06 (allmänna tekniska beskrivningar), och på grund av ovanstående komplexitet har extra tonvikt lagts på god kommunikation och samverkan för att få ett gott resultat. Projektet har haft fortlöpande dialog och har inom ramen för den allmänna lojalitetsplikten visat varandra förtroende och öppenhet. Entreprenören har trots bristande handlingsunderlag enligt ovan visat samarbetsvilja och konstruktivitet.

När entreprenören har räknat samman sina kostnader visar det sig att entreprenören har ett underskott motsvarande ungefär 20 mnkr på utfört arbete jämfört med lämnat anbud. Entreprenören kan i detalj redovisa var kostnadsavvikelse har skett och kan, för att styrka sitt krav, begära ersättning för tillkommande arbeten som vida överstiger kontraktssumman. Entreprenören har dock sagt att de nöjer sig med ett plus minus noll resultat. Entreprenören har också erbjudit kontoret fullständig tillgång till företagets bokföring, så kallade ”öppna böcker”.

Läktaren invigdes i våras i samband med Brommapojkarnas första hemmamatch i april.

Mål och syfte

Målet med beslutet är att rusta upp idrottsplatsen på Grimsta så att anläggningen möter Svenska Fotbollförbundets krav på spel i Superettan respektive Allsvenskan.

Syftet med projektet var att rusta upp idrottsplatsen på Grimsta så att anläggningen skulle uppfylla Svenska Fotbollförbundets krav på spel i Superettan respektive Allsvenskan. Brommapojkarna, med hemmaplan på Grimsta IP, har tillsammans med Svenska Fotbollförbundet länge efterfrågat en läktare som uppfyller dessa krav. För att Brommapojkarna skulle få fortsätta att spela fotboll i Superettan respektive Allsvenskan krävdes bland annat en läktarkapacitet på 3 000 platser med ryggstöd under tak, enligt Svenska Fotbollförbundets manual. Den tidigare läktaren på Grimsta idrottsplats hade en kapacitet på cirka 1 000 platser med ryggstöd under tak.

Åtgärder

Ny läktare har byggts längs Grimsta idrottsplats långsida. Den nya läktaren har 2 000 nya sittplatser under tak och förses även med 970 kvadratmeter servicelokaler såsom domarrum, omklädningsrum, dopingrum och övriga funktioner enligt Svenska Fotbollförbundets manual. Den nya läktaren uppfyller de tillgänglighetskrav som finns för personer med funktionsnedsättning.

Tidsplan

Entreprenaden har godkänts i mitten av oktober och har då överlämnats till idrottsförvaltningen.

Organisation

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Projektet har haft ett nära samarbete mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

Ekonomi

Beställning på byggnation av läktare med tillhörande servicebyggnad (58 mnkr) inklusive planbelysning (3 mnkr).

Orsaker till fördyring

Förskjutningen av tidplanen har orsakat ökade kostnader, främst i form av tillkommande markarbeten, och tillkommande programändringar samt konsultarbeten på 6 mnkr samt ett ingående kapital med 3,2 mnkr.

Fördyringen beror också på bristande underlag i upphandlingen vilket ledde till stora ÄTA-kostnader (ändringar, tillägg, avgående: det vill säga ändringar som sker under arbetets gång).

Projektet med nuvarande omfattning hade en för låg budget i förhållande till kraven. Erfarenheten av detta är att projekt som riskerar att bli för dyra inför genomförandebeslut bör ses över ordentligt inför ett eventuellt omtag.

Totalt kommer projektet att sluta på 87 mnkr.

Projektets totalkostnad med nuvarande entreprenör:

- Totalentreprenad: 74,5 mnkr
- Konsultarbete: 6 mnkr
- Byggherrekostnader: 1,5 mnkr
- Tidigare förbrukat i projektering samt byggherrekostnad: 3,5 mnkr

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Miljökonsekvenser

Anläggande av markarbeten har utförts i enlighet med gällande ”program för miljöanpassat byggande”.

Slut

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2017-11-09
Helena Rönnerberg (Ansvarig)	2017-11-09