

Handläggare fastighetskontoret
Royne Julin
Projekt- och upphandlingsavdelningen
08-508 26 927
royne.julin@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
08-508 26 754
hans.eriksson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-05-22

Till
Idrottsnämnden
2018-05-22

Utveckling av Vårbergs IP.

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

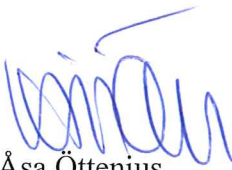
- 1 Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning för projekt utveckling av Vårbergs IP.
- 2 Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planeringsarbetet för projektet utveckling av Vårbergs IP upp till 40 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
- 3 Fastighetsnämnden hemställer förslag till inriktningsbeslut för projekt utveckling av Vårbergs IP upp till 445 mnkr till kommunfullmäktige för godkännande.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

- 1 Idrottsnämnden godkänner förslag till inriktning för projekt utveckling av Vårbergs IP.
- 2 Idrottsnämnden godkänner förslag avseende inhyrning enligt vad som redovisas i ärendet.
- 3 Idrottsnämnden anmäler inriktningsförslaget avseende inhyrning till kommunstyrelsen för godkännande.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av fastighetsnämnden att för idrottsförvaltningens räkning ta fram erforderliga handlingar inför ett inriktningsbeslut gällande utveckling av Vårbergs IP.

På idrottsplatsen föreslås en ny multihall, bestående av en teknikhall för fotboll, en fullstor idrottshall samt ytor för fritidsverksamhet. Multihallen innehåller även omklädnings- och förrådsutrymmen för idrottsanläggningens besökare samt driftpersonal.

En friliggande nybyggnation för serviceutrymmen för personal-, omklädnings-, garage- och förrådsutrymmen.

I utomhusmiljön kommer ytor för spontanidrott skapas som ett tillskott för stadsdelen, en rundbana för skolfriidrott samt en motionsslinga.

På idrottsplatsen anläggs två nya konstgräsplaner (11-spels respektive 7-spelsplan) samt omläggning av den befintliga, uttjänta, konstgräsplanen (11-spelsplan). De två 11-spelsplanerna beräknas att färdigställas under 2018 och 7-spelsplanen beräknas färdigställas under 2019. Samtliga konstgräsplaner ligger i separat ärende och omfattas ej av detta ärende.

Anläggningen kommer att fungera som en mötesplats för Vårberg med omnejd.

I samband med detta projekt utförs åtgärder för dagvattenhantering i området för ett så kallat 100-årsregn separat finansierat genom exploateringskontoret och är ej inkluderat i detta ärende.

Den preliminära tidplanen anger att utvecklingen av Vårbergs IP kan vara klar i sin helhet år 2023, men kan färdigställas i olika etapper. Konstgräsplanerna som ingår i ett separat ärende, genomförs i en första etapp. Sedan uppförs den friliggande servicebyggnaden och därefter multibygnaden. Utomhusytorna utförs efter att multibygnaden är uppförd.

Det fortsatta planeringsarbetet för projektet utveckling av Vårbergs IP omfattar underlag för ett kommande genomförandebeslut och utgiften beräknas till 40 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Kontoret bedömer att utgifterna för 2018 kommer att kunna finansieras inom planerad investeringsplan för 2018. Kontoren bedömer att det kommer att innebära svårigheter att prioritera in projektet under följande år.

Bakgrund

Vårbergs IP anlades under åren 1975-1976 och är belägen längs med Vårbergsvägen i stadsdelen Vårberg. Idrottsplatsen består idag av en konstgräs fotbollsplan (11-spels), två grusfotbollsplaner (7- och 11-spels), en ishockeyrink, en rakbana för friidrott, tekniksegment som höjdhopp, längdhopp och kula, spontanidrottsyta, servicebyggnader, förråd, omklädningsrum, servering, allmänhetens toaletter, domarrum samt klubbtrymmen.

I slutet av 2010 togs ett beslut om ett start-PM avseende planläggning av Vårbergs IP och 2014-01-11 vann den nya detaljplanen för idrottsplatsen laga kraft. Den nya detaljplanen innebär att ett markområde väster om den befintliga idrottsplatsen omvandlas från parkmark till idrottsmark och medger bland annat idrottshallar för exempelvis fotboll.

Ett utredningsbeslut antogs i fastighets- och idrottsnämnden 2016-03-15 för utveckling av Vårbergs IP. Utredningsbeslutet syftade till att skapa en mer komplett idrottsanläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola, fritidsverksamhet och föreningar. Anläggningen ska också ha ett ökat fokus på unga flickor och personer med funktionsnedsättning i enlighet med det uppdaterade förslaget avseende idrottspolitiska programmet. På idrottsplatsen föreslås uppförande av en ny anläggning bestående av en multihall, en ny 11-spels samt en 7-spels fotbollsplan på konstgräs, ytor för spontanidrott, friliggande servicebyggnad med mera. Multibyggnaden består av en teknikhall för fotboll, fullstor idrottshall för inomhusidrotter som handboll, innebandy, basketboll, volleyboll, gymnastik, skolidrott samt en fritidsgård i stadsdelsnämndens regi att fungera som mötesplats. Ett separat beslut tas i stadsdelsnämnden i maj 2018 gällande inhyrningen.

Ett projekt av denna omfattning löper över många år med planering och projektering. För att tidigare nå delar av projektets mål sågs möjligheten under utredningskedet att tidigarelägga delar av projektet. I ett reviderat utredningsbeslut som fattades i fastighetsnämnden och idrottsnämnden 2017-01-31 delades därför projektet upp. Den del som kan utföras tidigare och som lagts i ett eget

ärende omfattar en ny 11-spelsplan av konstgräs med ny planbelysning, en 7-spelsplan av konstgräs och omläggning av ytterligare en 11-spels konstgräsplan tillsammans med en rundbana. Ett separat inriktningsbeslut för de tidigare lagda åtgärderna fattades i fastighetsnämnden 2016-12-12 och i idrottsnämnden 2016-12-20. Genomförandebeslut fattades i fastighetsnämnden 2017-03-12 och i idrottsnämnden 2017-02-21.

I samarbete med exploateringskontoret utförs åtgärder för dagvattenhantering i området. Dagvattenprojektet syftar till att förebygga för så kallat 100-årsregn. Dessa åtgärder projekteras och utförs i samband med detta projekt. Denna del är separat finansierad genom exploateringskontoret. Åtgärderna för dagvattenhantering, anpassas till verksamhetsytorna genom att bygga en försänkning av marken bredvid 7-spelsplanen. Försänkningen ska kunna tillfälligt lagra beräknade 5 000 m³ regnvatten så att översvämningar i området undviks. Eventuella förstärkningar av marken under 7-spelsplanen och kring densamma, på grund av planerad dagvattenmagasin ska belasta den separata finansieringsbudgeten via exploateringskontoret.

Nämnas ska att det pågår ett detaljplanearbete inom ramen för ”Fokus Skärholmen” som även innefattar nya skolor. En av dessa planerade ny skolor kan komma att placeras strax öster om idrottsplatsen och del av idrottsmarken kan komma att behöva omvandlas till skolmark för att uppnå tillräckligt med yta för skolgård. På denna del finns idag en byggrätt för idrott som då flyttas till annan plats på idrottsmark.

Detta inriktningsbeslut omfattar inomhusanläggningarna och utomhusytorna för spontanidrott, motionsslinga samt gång- och planteringsytor utanför byggnaden.

Mål och syfte

I översiktsplanen anges Skärholmen som fokusområde. Inom ramen för projektet ”Fokus Skärholmen”, planeras minst 4 000 bostäder inom stadsdelsnämndsområdet. Enligt planen planeras bland annat två nya skolor samt att behov föreligger för fler utrymmen för kulturella verksamheter liksom övrigt föreningsliv. Planen för Skärholmen anger särskilt att ”ytor som gränsar till idrottsanläggningar bör utvecklas för spontan fysisk aktivitet och socialt umgänge, särskilt riktade till ungdomar och barn”. Genom utvecklingen av Vårbergs IP ges möjligheter för fler att idrotta både organiserat och spontant. Vårbergs IP ligger i direkt anslutning till flera av bostadsutvecklingsområdena inom Fokus Skärholmen, där

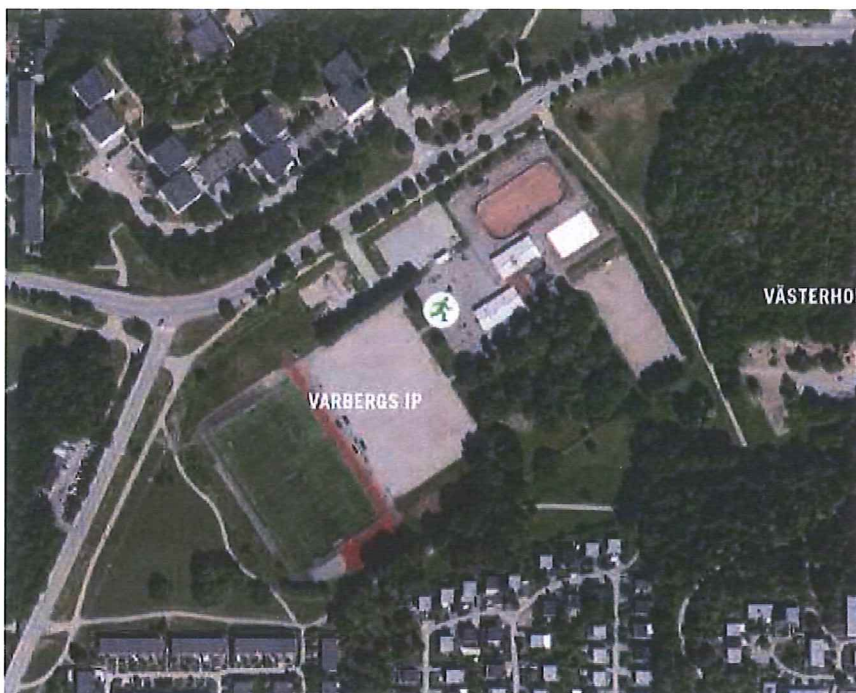
1000-1500 nya bostäder planeras i ett sammanhållet stråk mellan Vårberg och Skärholmen. Utvecklingen av idrottsplatsen är en av flera satsningar som staden gör i Vårberg för att främja en socialt hållbar utveckling.

I ett Stockholm som växer behöver staden tillgängliggöra idrotts- och fritidsverksamhet främst för de prioriterade grupperna enligt det idrottspolitiska programmet som antagits av kommunfullmäktige. Nämnas ska att ett uppdaterat idrottspolitiskt program kommer att föreläggas kommunfullmäktige för beslut före sommaren 2018. I den långsiktiga investeringsplaneringen som bland annat baseras på det idrottspolitiska programmet ska ungdomar 13-20 år och då särskilt flickor prioriteras. Vidare ska prioriteringen avse flickor 7-20 år med utländsk bakgrund, personer med funktionsnedsättning och barn och ungdomar 7-20 år med lägre socioekonomisk bakgrund än stadens genomsnitt.

I den långsiktiga investeringsplanen framgår att fler idrottsplatser ska bli idrottscentrum där både utomhus- och inomhusidrotterna samsas på idrottsplatsen liksom att idrottscentrumen ska ha ett rikare utbud. Inom planeringsperioden föreslås bland annat att en sådan utveckling sker på Vårbergs IP. I idrottsförvaltningens redovisning över erforderliga investeringar av nya idrottsanläggningar baserat på prognostiserad befolkningsutveckling för Skärholmen framgår att behovet fram till 2022 bland annat är:

- Två nya konstgräsplaner
- En teknikhall för fotboll

Utöver angivna anläggningstyper så sker ett regelbundet samarbete med utbildningsförvaltningen gällande tillkomsten av idrottshallar för schemalagd idrottsundervisning. Detta samarbete har för Skärholmen resulterat i ett starkt påtalat behov av att uppföra en traditionell idrottshall på Vårbergs IP för att tillgodose behovet från befintliga skolor och kommande planerade skolor. Ett samarbete pågår även med stadsdelsnämndsförvaltningen om att inrymma lokaler för en fritidsgård i stadsdelsnämndens regi som planeras få en idrottsprofil.



Situationsplan Vårbergs IP – befintlig utformning

Åtgärder

De anläggningar som ingår i detta inriktningsbeslut omfattar:

Multihallen:

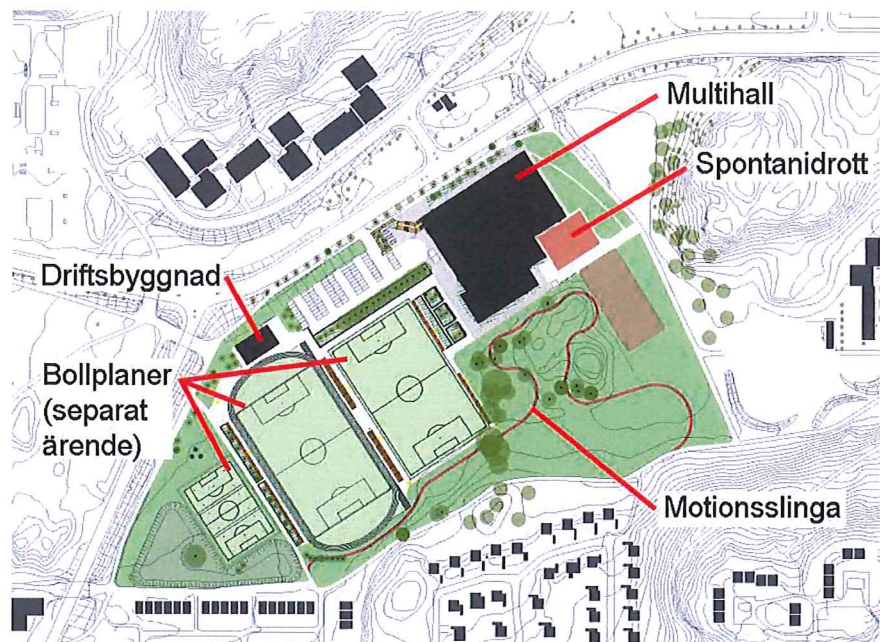
- Teknikhall för fotboll för 7-spelsplan med enklare läktare.
- Tillhörande omklädningsytor och serviceytor med mera för de som nyttjar teknikhallen.
- En idrottshall med fria måtten 24x43 meter och med minst 7 meter invändig fri takhöjd över hela idrottsplanen för inomhusidrotter som handboll, innebandy, basketboll, volleyboll, gymnastik och skolidrott. Idrottshallen får en läktare för cirka 100-150 sittande personer.
- En fritidsgård i stadsdelsnämndens regi som planeras få en idrottsprofil. I denna del byggs en hall om cirka 400 kvm för exempelvis dans, gymnastik, enklare föreställningar med mera. Tillhörande serviceutrymmen som omklädningsrum, mötesrum samt servering. Total lokalarea för fritidsgård är cirka 650 kvm.
- Pentry och servering, inklusive omklädning, städ, wc och förråd eventuellt som del av fritidsverksamhetens lokaler.
- Omklädningsrum och flexrum i erforderlig omfattning, dels för funktionärer men även för driftpersonal.
- Fjorton omklädningsrum för aktiva.

- Verksamhetsyta för boule med 4 bouleanor med sittmöjligheter, omklädningsrum och en föreningslokal. Total lokalarea för boulehall är cirka 350 kvm.
- Total lokalarea för multihallen är cirka 8 200 kvm.
- En ny friliggande driftsbyggnad för serviceutrymmen som personal-, omklädnings-, garage- och förrådsutrymmen för idrottsdriften. Total lokalarea cirka 400 kvm.

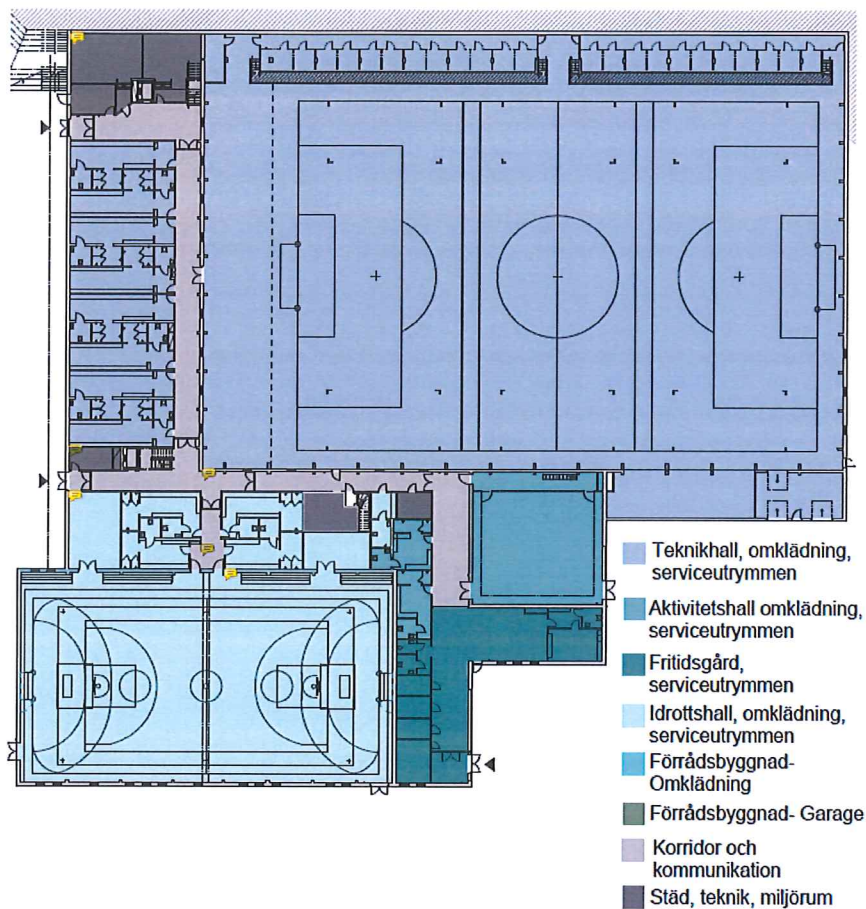
Utomhusytor:

- Ytor för spontanidrott och motionsringa. Anläggningen kommer under säsong att nyttjas samtliga dagar i veckan från klockan 07.00 till 23.00 av skola, fritidsverksamhet, allmänhet och föreningar.
- Gångytor, ytor för dagvattenhantering, ytor för drift och besökare.

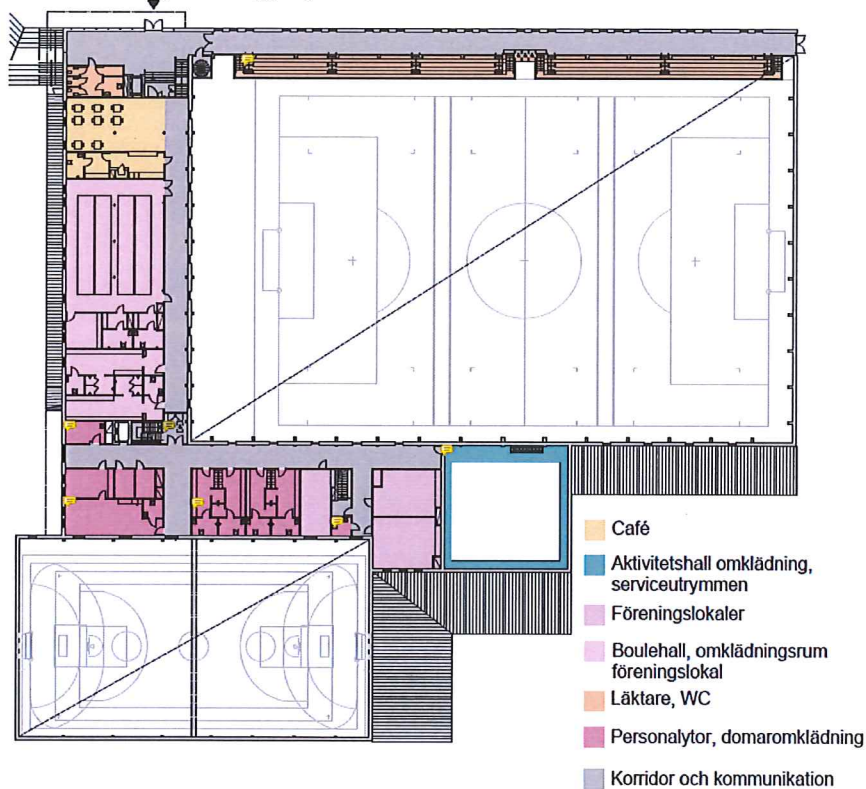
Förberedande arbeten i form av ledningsflyttar för fjärrvärme och dagvatten krävs och kommer att utföras innan byggstart. Befintliga omklädningsbyggnader kommer att rivas. För att klara verksamheterna på idrottsplatsen gällande fotbollsplaner och rundbana, när nuvarande servicebyggnad med omklädningsutrymmen med mera rivs, kommer tillfälliga bodar att ställas upp innan en ny servicebyggnad står klar.



Situationsplan Vårbergs IP



Plan bottenvåning multianläggning.



Plan övervåning multianläggning. Entré från Vårbergsvägen.

Tidplan

Den preliminära tidsplanen anger att utvecklingen av Vårbergs IP kan vara färdigställd 2023 men kan färdigställas i olika etapper. Prioriterat är idrottshallen och utrymmen till fritidsgården och dess verksamhet.

Bygglov ansökt hösten 2016, beviljat 2017-11-14. Programhandling är färdigställd.

Översiktlig tidplan

Systemhandling	kv. 4 2018
Förfrågningsunderlag för utförandentreprenad	kv. 3 2019
Genomförandebeslut	kv. 4 2019
Beslut kommunfullmäktige	kv. 1 2020
Omläggning fjärrvärme och dagvatten	kv. 2 2019
Upphandling entreprenör	kv. 2 2020
Byggstart	kv. 3 2020
Rivning befintliga byggnader	kv. 4 2020
Invigning	kv. 3 2023

Organisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret och en styrgrupp är formerad bestående av förvaltningschefer, avdelningschefer samt enhetschefer från idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. Idrotts- och stadsdelsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera verksamheternas krav och behov. En referensgrupp bestående av brukare formas inför systemhandlingsskedet. Samverkan sker löpande med exploateringskontoret gällande den nya detaljplanens påverkan samt åtgärder för dagvattenhantering.

Ekonomi

För uppförandet av multianläggningen beräknas investeringsutgiften till cirka 445 mnkr. Jämfört med utredningsbeslutet så har behoven för anläggningen förtydligats. Tillkommande verksamhetsytor är till exempel ytterligare 10 stycken omklädningsrum, utökade ytor för boule med ytterligare 2 banor samt omklädningsrum och föreningslokal. Även utökade ytor för fritidsgården samt en fördubbling av aktivitetslokalen. Huvuddelen av verksamhetsutrustningen ingår nu i projektet. Investeringssumman inkluderar projektets samtliga kostnader, det vill säga utredning- och projekterings-kostnader, entreprenadkostnad, byggherrekostnader, budgetreserv och index. Konstnärlig utsmyckning enligt 1 procent regeln ingår i budgeten. Arbetet pågår löpande med att hitta

kostnadseffektiva lösningar för att sänka projektets totala utgift. Kontoret bedömer att de beräknade investeringsutgifterna för 2018 kommer att kunna finansieras inom fastighetsnämndens investeringsplan för 2018. Förvaltningarna bedömer att det kommer att innebära svårigheter att prioritera in projektet under följande år.

Projektbudgeten är fördelad enligt nedan:

Utredningsfasen: 6 mnkr

Under utredningsfasen har nödvändiga utredningar genomförts och olika alternativa lösningar har belysts. En programhandling är framtagen.

Planeringsfasen: 34 mnkr

En systemhandling tas fram. Under systemhandlingskedet utformas och fastställs alla tekniska system så som ventilation, avlopp, el etcetera. På systemhandling kommer en kalkyl att upprättas. Framtagen riskanalys uppdateras och arbetas om under och efter framtagen systemhandling.

Ett förfrågningsunderlag för utförandeentreprenad tas fram. Detta innebär att detaljprojektering genomförs och därefter kan entreprenör upphandlas för produktionen. Kalkyl för genomförandebeslut upprättas.

Utgifterna omfattar konsultkostnader för projektering, byggherrekostnader, del av oförutsedda kostnader samt samordningskostnader för bollplansprojektet.

Utrednings- och planeringsutgifter

Avser (mnkr)	Utreda fasen	Planera fasen
- Programhandling - Systemhandling - Förfrågningsunderlag	6	8 26
Total	6	34

Genomförandefasen: 405 mnkr

Den kalkyl som är upprättad för projektet innehåller samtliga kostnader som kan identifieras i dagsläget. Även kostnader för verksamhetsanknuten inredning ingår. Kalkylen inkluderar riskpåslag för entreprenadarbeten. Kalkylen är indexuppräknad fram till och med inflyttningsår.

Investeringsutgifter

Avser (mnkr)	
- entreprenad och byggherrekostnader	295
- budgetreserv och index	110
Total	405

Totala investeringsutgiften fördelas över åren enligt nedan:

Investering								
Inkl. index	Utfall	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
(mnkr)								
	6	4	30	68	135	135	67	

Den självkostnadshyra som idrottsnämnden och stadsdelsnämnden beräknas betala består av fastighetsnämndens kostnader för drift, underhåll och kapitalkostnader.

Driftkostnaden består av rondering, service, myndighetsåtgärder, besiktningar samt försäkringskostnader och gemensam administration/OH.

I underhållet ingår fastighetsnämndens kostnader för felavhjälpande underhåll och planerat yttre underhåll av byggnaden.

Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt 1,05 procent internränta. Hyreskonsekvensen för idrottsnämnden innebär en hyresökning med cirka 25,0 mnkr år 1 beräknat enligt självkostnadsprincipen.

Ett separat avtal kommer att tecknas mellan fastighetskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning om att hyra en del av multihallen. Tillkommande intäkt för fastighetsnämnden för inhyrningen beräknas till cirka 0,8 mnkr år 1. Inhyrningen behandlas i stadsdelsnämndens sammanträde i maj 2018.

Självkostnadshyra (mnr)	År 1
Drift och underhåll	2,9
Kapitalkostnad, komponentavskrivning	22,9
Summa:	25,8

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna driftkostnader för Vårbergs IP. Totala kostnader för personal, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 2,2 mnr år 1. Därutöver tillkommer utgifter för inköp av verksamhetsanknutna inventarier och skötselmaskiner med cirka 2,5 mnr. Intäkter för planhyror beräknas uppgå till cirka 1,0 mnr/år.

Samråd

Detta projekt hanteras i enlighet med stadens regler för projekt överstigande 300 mnr. Investeringsråd har skett med stadsledningskontoret den 31 oktober 2017 och 5 april 2018.

I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet sker samråd löpande med idrotts- och stadsdelsförvaltningarnas kontaktpersoner som deltar i hela projekterings- och byggprocessen. Eventuella ändringar som behöver ske i förhållande till tidigare beslut, hanteras enligt den överenskomna beslutsprocessen mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt det miljöprogram som staden tagit fram. Byggnader kommer att projekteras för att miljöcertifieras med Miljöbyggnad silver.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet är omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Verksamheten som planeras på Vårbergs IP har potential att nå ut till de prioriterade målgrupperna. Fritidsverksamheten som är planerad att inrymmas är tänkt att få en idrottsprofil för att framför allt nå de barn och ungdomar som inte är med i en förening. I samband med framtagandet av handlingar inför en ny detaljplan för idrottsplatsen togs en särskild barnkonsekvensanalys fram.

Jämställdhetsanalys

Den föreslagna utvecklingen av idrottsplatsen bedöms till ungefär lika stora dela gynna flickor och pojkar i alla åldrar när det gäller idrottshallar och friidrottsytor. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt högre för pojkar med 53 procent och 47 procent flickor. Basket som är den mest inbokade idrotten i de stora hallarna inom staden uppfyller målen för att anses vara en jämställd idrott. Omkring 53 procent av de barn och ungdomar som spelar basket i en förening är flickor. Beträffande friidrotten så visar forskningen att 55 procent av friidrottens utövare är flickor. De planerade fotbollsytorna inklusive specialhallen för fotboll bedöms i högre grad gynna pojkar än flickor. Här visar forskningen på att pojkar utgör cirka 68 procent av fotbollens utövare. Idrottsförvaltningens undersökningar visar att möjligheten till konstgräsbelagda fotbollsplaner står mycket högt upp på ungdomars önskemål om vilka anläggningar som bör prioriterats. I multihallen kommer aktiviteter som kan locka de flickor som bor i området kunna ordnas. Till exempel dans och ledarledd motion i grupp.

Risker

För att minimera osäkerheterna i projektet i ett tidigt skede har redan vissa översiktliga utredningar genomförts till exempel en geoteknisk utredning för att identifiera förhållandena och minska risken för kostnadsökningar vid osäkra markförhållanden. En miljöinventering har gjorts där man funnit vissa förorenade massor. Kompletterande undersökningar kommer att göras inför genomförandebeslut för att bedöma omfattningar och behov av åtgärder. En uppskattad kostnad för marksanering är inkluderad i budgeten och den kan komma att behöva justeras.

Solceller

Anläggningen kommer att förses med solceller. En uppskattad kostnad för projektering och utförande är inkluderad i budgeten för detta ärende och den kan komma att behöva justeras.

Ledningsflytt för fjärrvärme och dagvatten

Fortum har fått en förfrågan om omläggning av ledning. Fortum kan i dagsläget ej beräkna kostnaden för detta arbete. Utredning kommer att påbörjas om kostnaden ska tas av idrottsprojektet eller av det kommande exploateringsprojektet för området. Detta kommande projekt är betjänt av denna omläggning. Uppskattade kostnader för ledningsflyttar för fjärrvärme och dagvatten är

inkluderade i budgeten men är mycket osäkra och kan komma att behöva justeras.

Genomförandebeslut beräknas till januari 2019. En reserv om 10 mnkr för index är inkluderad i budgeten för en eventuell förskjutning av beslutet till hösten 2019.

Övrigt

Exploateringskontoret utreder omläggningen av vägen och trafiksituationen tillsammans med trafikkontoret.

Trots de utredningar som genomförs kan oförutsedda åtgärder krävas som kan leda till kostnadsfördyringar eller tidsförskjutning. En budgetreserv på 20 procent för oförutsett är inkluderad i investeringsbudgeten.

Plan för uppföljning

Slutrapport sker enligt stadens modell.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl fastighetsnämnden
2. Investeringskalkyl Stockholms stad