

Handläggare
Ira Lagercrantz
Telefon: 0850827612

Till
Fastighetsnämnden
2021-03-09

Grimsta IP, åtgärdande av uppkomna skador på läktarbyggnad och fotbollsplan

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande av driftprojekt Grimsta IP, åtgärdande av uppkomna skador på läktarbyggnad och fotbollsplan till en kostnad som redovisas i Bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden anmäler genomförandebeslutet till idrottsnämnden.

Sammanfattning

Fastighetskontoret fick 2014 i uppdrag att uppgradera Grimsta IP med en ny läktarbyggnad för att anpassa anläggningen för elitfotboll. Läktarbyggnaden färdigställdes 2016 för att tas i bruk 2017 och anläggningen fungerar nu som reservarena för Stockholms allsvenska fotbollslag.

Kontoret har sedan maj 2019 kunnat konstatera att det uppstått skador i golv och väggar på plan 1 inom läktarbyggnaden samt vissa ytskiktsskador på plan 2 och 3. Kontoret har undersökt orsaken till skadorna sedan oktober 2019 och har genom mätutrustning kunde fastställa att skadorna uppstått på grund av pågående marksättningar.

Sättningarna gör att golvplattan i läktarbyggnaden sjunker, vilket bland annat syns som sprickor mellan golv och väggar. Då sättningarna fortsatt pågår påverkar detta konstruktionens stabilitet alltmer.

Grundvattensänkningen påverkar såväl läktarbyggnaden som marken runt läktarbyggnaden. Detta har lett till att fotbollsplanen och markbeläggningar fått marksättningar och kan även komma att leda till att ledningar under marken får framtida skador. Utredning pågår gällande omfattning av skadorna på fotbollsplanen och ledningar under marken.

Utredning för att kunna göra en helhetsbedömning av marksättningarna och anledningen till hur skador har uppkommit pågår tillsammans med Trafikverket som driver byggprojekt *E4 Förbifart Stockholm* i närområdet.

Projektets syfte är att åtgärda uppkomna skador på läktarbyggnad, fotbollsplan samt omkringliggande markytor för att säkerställa att verksamheten fortsatt kan bedrivas. Bedömda kostnader framgår av Bilaga 1.

Med anledning av att de planerade åtgärderna inte kan anses som värdehöjande standardförbättringar, kommer projektet att klassificeras som ett driftprojekt och därmed att belasta nämndens resultatbudget.

Kontoret genomför utredningar för att klargöra ansvarsfrågan avseende de marksättningar som uppkommit till följd av grundvattensänkningen. Parallellt med detta driver kontoret ett försäkringsärende mot entreprenörens försäkringsbolag.

Ärendet

Bakgrund

Grimsta IP, belägen inom stadsdelen Hässelby-Vällingby, färdigställdes 1963 och innehåller en fullstor konstgräsplan (105 x 65 meter) för 11-spel med matchbelysning och läktare. På idrottsplatsen finns även en ishall samt ett fotbollstält med konstgräsplan för 7-spel. Inom anläggningen finns även en läktarbyggnad. Anläggningen är klassad för elitfotboll och verkar som reservarena för Stockholms allsvenska fotbollslag.

2014 fick kontoret i uppdrag att uppgradera anläggningen med en ny läktarbyggnad för att uppnå standard för elitspel. Enligt Svenska Fotbollförbundets manual krävs bland annat en läktarkapacitet på 3 000 platser med ryggstöd under tak. Uppgraderingen var en förutsättning för att Brommapojkarna skulle få fortsätta att spela i Superettan och möjlighet att avancera till Allsvenskan. Under 2016 färdigställde kontoret därför den nya läktarbyggnaden, som togs i bruk vid säsongstart 2017.

Idrottsförvaltningen bedriver verksamhet i byggnaden och har flera fotbollsklubbar som blir direkt berörda av den ombyggnation som beskrivs i detta ärende. Berörda föreningar informeras fortlöpande om det aktuella projektet.



Karta över Grimsta IP.

Fastighetskontoret har sedan maj 2019 kunnat konstatera att det uppstått skador i golv och väggar i plan 1 i läktarbyggnaden samt vissa ytskiktsskador på plan 2 och 3. I arbetet med att undersöka orsaken till skadorna installerade kontoret i oktober 2019 mätutrustning i byggnaden för att mäta rörelser. Utredning för att kunna göra en helhetsbedömning av marksättningarna och anledningen till hur skador har uppkommit pågår tillsammans med Trafikverket, som driver byggprojektet *E4 Förbifart Stockholm* i närområdet. Till följd av det pågående byggprojektet har grundvattennivån kraftigt sänkts och Trafikverket planerar att sänka grundvattennivån ytterligare framöver, vilket kommer ge fortsatta marksättningar inom påverkansområdet där Grimsta IP inryms.

Sättningarna gör att golvplattan i läktarbyggnaden sjunker, vilket bland annat syns som sprickor mellan golv och väggar. Då sättningarna fortsatt pågår påverkas konstruktionens stabilitet alltmer.

Grundvattensänkningen påverkar även ledningar under marken som kan få framtida skador. En utredning om åtgärdsförslag för detta pågår.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Grundvattennivån är en viktig faktor vid den nya dimensioneringen av den förstärkta konstruktionen. Mätningar i det fortsatta arbetet, efter inriktningsbeslut taget i slutet av 2020, har påvisat fortsatta markrörelser, vilket innebär att skador på läktarens konstruktion och markförhållanden under och runt läktaren fortsätter att öka i omfattning samt att markrörelserna även ger skador på fotbollsplanen.



Skador på grundkonstruktion på grund av marksättningar.



Sprickor i väggar i omklädningsrum.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Tidigare beslut

2020-12-08 fattades ordförandebeslutet *Begäran om inriktningsbeslut gällande återbyggande platta på Grimsta läktare samt genomförandebeslut för upphandling av evakueringsbodas under byggtiden* (dnr 2020/603-3).

Beskrivning av projektet

För att åtgärda uppkomna skador på läktarbyggnaden, samt för att minimera risk för skador på grund av sänkning av grundvattennivå, kommer grundförstärkning av läktarbyggnaden att behöva utföras. Befintlig pålning behöver utökas och nya pålfundament, fribärande golv samt grundbalkar gjutas.

För att undvika framtida skador på grund av sättningar, vilka förväntas uppkomma på grund av grundvattensänkning, ska samtliga rör och ledningar fästas mekaniskt upp till bottenplattan.

Grund för sättningsberäkningar utgörs av de nya grundvattennivåerna, angivna av Trafikverket.

För att åtgärda marksättningarna på fotbollsplanen samt omkringliggande markområden planeras att gräva ut tunga jordmassor som ska ersättas av lättflyllnadsmassor. Detta för att minska massornas vikt och på så vis förebygga framtida omfattande marksättningar.

Projektets omfattning avser hela plan 1 med vissa mindre åtgärder på plan 2 och 3. Kontoret har i samråd med idrottsförvaltningen beslutat att stänga läktarbyggnaden under projektgenomförandet. Verksamheten som bedrivs på plan 1 evakueras till evakueringslokaler, i form av inhyrda baracker placerade söder om fotbollsplanen.

Kontoret fortsätter följa utvecklingen av markrörelser och grundvattennivåer för att utarbeta kortsiktiga och långsiktiga åtgärdsplaner för anläggningen. Kontoret utreder i samråd med idrottsförvaltningen en lämplig tidpunkt för utförande av åtgärderna för att minska påverkan på verksamheten.

Miljö

Projektet har genom en rivningsplan säkerställt att allt rivningsavfall kan sorteras i fraktioner och att projekteringen följer byggvarubedömningen. En projektspecifik miljöplan upprättas.

Tidplan

Bygghandlingsprojektering, start	2020-10-14
Inriktningsbeslut	2020-12-08
Upphandling av entreprenad	2021-02-19
Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	2021-03-09
Demontering installationer	2021 mars
Evakuering av verksamhet	2021 mars
Genomförandebeslut i kommunfullmäktige	2021 april
Produktionsstart	2021 juni
Återflytt hyresgäst	2022 maj

Ekonomi

Ytterligare utredningar har utförts efter att inriktningsbeslut fattades. Dessa visar att uppkomna marksättningar fortgår och att grundvattensänkningarna har förorsakat större skador på läktarbyggnaden samt de omkringliggande markytorna än vad kontoret tidigare bedömt. Utredningarna visade också att skador nu även har uppkommit på fotbollsplanen som behöver åtgärdas. Dessa åtgärder behöver med jämna intervaller upprepas framgent, vilket kommer att medföra ökade kostnader i samband med framtida utbyte av konstgräs.

Med anledning av ovanstående har den tidigare bedömningen av de totala kostnaderna, som redovisades i inriktningsbeslutet, justerats.

De planerade åtgärderna kan inte anses som värdehöjande standardförbättringar och projektet kommer därför att klassificeras som ett driftprojekt och kommer därmed att belasta nämndens resultatbudget. Kontoret har i samband med kommunfullmäktiges budget 2021 erhållit 30 mnkr i den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar avsatta för detta projekt. Dessa medel kommer inte nyttjas då åtgärderna inte klassas som ett investeringsprojekt.

Kostnaderna kommer få en direkt påverkan på fastighetsnämndens resultat för 2021-2022. Kontoret ser inga möjligheter att kunna inrymma ett eventuellt underskott inom nuvarande budget för 2021 och 2022.

Kontoret genomför utredningar för att klargöra ansvarsfrågan avseende de marksättningar som uppkommit till följd av grundvattensänkningen. Parallellt med detta driver kontoret ett försäkringsärende mot entreprenörens försäkringsbolag på grund av brister i ursprunglig konstruktion. Kontoret arbetar för att projektets kostnader ska finansieras genom skadestånd- och försäkringsersättningar.

Kostnaden för nämnda åtgärder redovisas i Bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivarna har kontoret beslutat om en ny ordning, där beloppen i investeringsbesluten kommer att sekretessbeläggas så länge projekten pågår. När projektet slutredovisas för nämnden görs all information offentlig.

Risker och möjligheter

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet, vilka är hanterade i riskpåslag:

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Befintlig konstruktion och grundläggning	medel	Vissa konstruktionsdelar i byggnaden kan inte kontrolleras då de är dolda. I de fall dolda konstruktionsfel påträffas upprättas en åtgärdsplan.
Oförutsedda kostnader för åtgärder för marksättningar	medel	Utredningar av markåtgärder pågår. I dagsläget finns inte kalkylerbara handlingar.

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att samordna kommunikationen med berörda fotbollsföreningar samt övriga berörda föreningar.

Kommunikation

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen arbetar för att säkerställa att fotbollsklubbarna får kontinuerlig information om projektets genomförande. En kommunikationsplan är framtagen.

Kontorets analys

Byggnaden är i akut behov av förstärkt grundläggning och golvkonstruktion för att förebygga ytterligare skador på grund av pågående marksättningar, så att idrottsverksamhet fortsatt kan bedrivas i lokalerna. Om inte projektet utförs kan det föranleda att läktarbyggnaden måste stängas till följd av omfattande konstruktionsskador.

Slut

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning, sekretessbelagd enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-03-04
Lars Cha, Avdelningschef	2021-03-04