

Handläggare

David Gäddman
Telefon: 08-508 270 51

Till

Fastighetsnämnden
2025-03-25

Ruben Wennerberg
Telefon: 08-508 276 03

Idrottsnämnden
2025-03-25

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

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet *Ny 11-spels konstgräsplan samt kompletterande omklädnings- och servicefunktioner på Gubbängens sportfält*, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift redovisad i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagande av handlingar för projekt *Ny 11-spels konstgräsplan samt kompletterande omklädnings- och servicefunktioner på Gubbängens sportfält*, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en beräknad projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad, redovisad i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för uppförande av *Ny 11-spels konstgräsplan samt kompletterande omklädnings- och servicefunktioner på Gubbängens sportfält*.
3. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att teckna ett andrahandshyresavtal med Hammarby IF Fotboll för att hyra ut delar av omklädnings- och servicebyggnaden inför kommande genomförandebeslut.

Sammanfattning

I Farsta stadsdelsområde finns behov av ytterligare konstgräsplaner, varför förvaltningarna föreslår att en ny 11-spelsplan anläggs på Gubbängens sportfält. Förvaltningarna planerar att anlägga den nya 11-spelskonstgräsplanen på outnyttjad yta i detaljplanen som medger detta. Till bollplanen ska även planvärme installeras. Anläggandet medför även ett behov av utvecklade servicefunktioner på platsen. Det innebär en om- och tillbyggnad av befintlig servicebyggnad i den delen av befintlig byggrätt som idag inte nyttjas. Sedan utredningsbeslutet hösten 2023 har innehållet i den utvecklade servicebyggnaden arbetats om, då denna kompletterats med specifika behov för Hammarby IF Fotboll.

I ett separat projekt studerar förvaltningarna möjligheten att göra om den befintliga B-planen för rugby på Gubbängens sportfält från naturgräs till konstgräs, i syfte att utöka antalet möjliga verksamhetstimmar. Projekten ska se över möjlig samordning för att hitta synergieffekter samt kostnads- och tidsbesparingar.

På anläggningen finns befintliga förutsättningar att ta hänsyn till, bland annat markledningar, luftledningar, skyfall samt habitatnätverk.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

I Farsta stadsdelsområde finns behov av ytterligare 1,25 konstgräsplaner till 2045 baserat på identifierat nyckeltal för konstgräsplaner samt aktuell befolkningsprognos. Sommaren 2021 färdigställdes ett projekt på Gubbängens sportfält där två rugbyplaner i naturgräs anlades och en servicebyggnad med omklädningsrum, förråd och toaletter uppfördes. Dessutom utökades parkeringen till cirka 130 platser. Gubbängens sportfält används även för olika typer av evenemang, däribland den årligen återkommande handbollsturneringen Eken Cup.

I gällande detaljplan finns fortsatt utrymme för att utveckla anläggningen med bland annat ytterligare en fotbollsplan och servicefunktioner i den i dagsläget inte fullt nyttjade byggrätten.

I ett separat projekt studerar förvaltningarna möjligheten att göra om den befintliga B-planen från naturgräs till konstgräs i syfte att möjliggöra för fler verksamhetstimmar.

Hammarby IF Fotboll har visat intresse för att utveckla sin verksamhet på platsen. Dialog kring förutsättningarna pågår mellan staden och Hammarby IF Fotboll och de behov föreningen inkommit med har varit dimensionerande för förslaget i nuvarande omfattning, främst vad gäller innehållet i den utvecklade servicebyggnaden. I det fall Hammarby IF Fotboll väljer att inte flytta delar av sin verksamhet till platsen kan projektets omfattning komma att arbetas om.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut har tagits i respektive nämnd 2023-09-26.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-02-17.

Sedan utredningsbeslut

Sedan utredningsbeslutet hösten 2023 har innehållet i den utvecklade servicebyggnaden arbetats om, då denna utöver de av förvaltningarna identifierade behoven också kompletterats med specifika behov från Hammarby IF Fotboll. För att inrymma samtliga behov i en utvecklad servicebyggnad krävs att en avvikelser från gällande detaljplan medges. Stadsbyggnadsnämnden har beviljat mark- och bygglov för inkommet förslag. I beslutet avseende mark- och bygglov föreskrivs dock villkor om att byggnationen inte får försämra omkringliggande områdes skyfallshantering, så att risken för översvämning blir hanterbar. Nedströms befintlig bebyggelse ska inte utsättas för ökad översvämningsrisk som en följd av byggnationen.

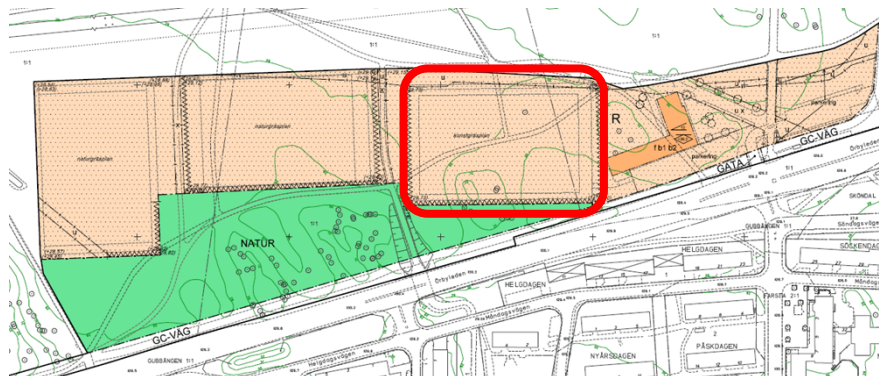
Dialogen med Hammarby IF Fotboll har sedan utredningsbeslutet fördjupats med hänsyn till potentiellt kommande hyresförhållande rörande omklädnings- och servicebyggnaden, föreningens tillgång till den nya planen samt ytterligare fotbollsplan i närområdet.

Noteras kan att det sedan utredningsbeslutet togs har inletts ett arbete med en förstudie avseende framtida stadsutveckling i Gubbängen och Hökarängen. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har medverkat i dialog med berörda förvaltningar inom staden.

Beskrivning av projektet

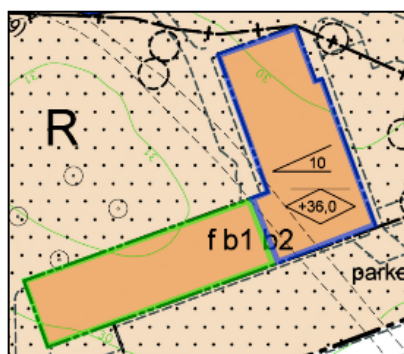
Förvaltningarna planerar att anlägga en 11-spels konstgräsplan som uppfyller funktionskraven enligt Fifa Quality Pro på outnyttjad yta i detaljplanen som medger detta. Till konstgräsplanen ska det uppföras bollstängsel och nät av erforderlig höjd, en mindre läktare

samt planbelysning. Utöver detta ska också planvärme installeras. Det ska även utredas om en bullerskärm mot Örbyleden kan ge effekt i form av minskade ljudnivåer på anläggningen och resten av fältet och på så sätt ge en förbättrad ljudmiljö.



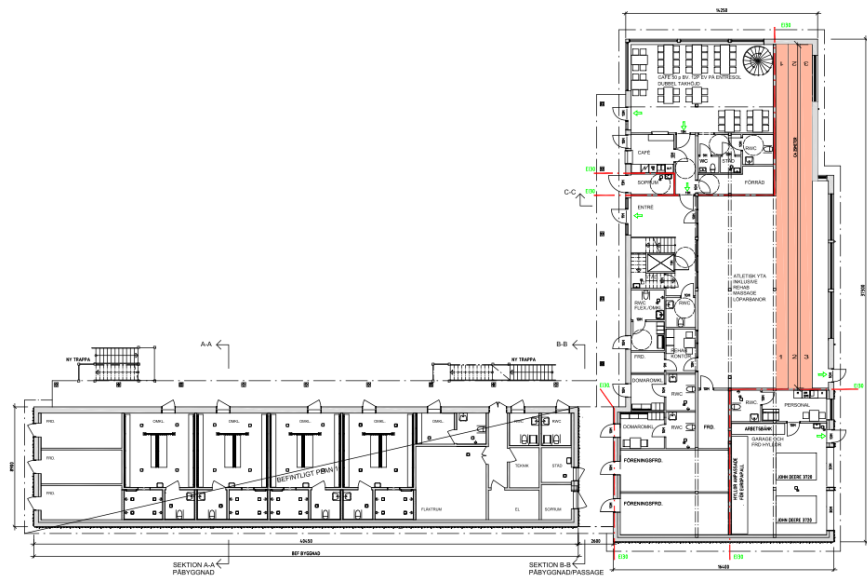
Gällande detaljplan för Gubbängens sportfält med rödmarkerad yta för ny konstgräsplan.

En ny och kompletterande servicebyggnad ska också uppföras i den delen av befintlig byggrätt som idag inte är nyttjad.

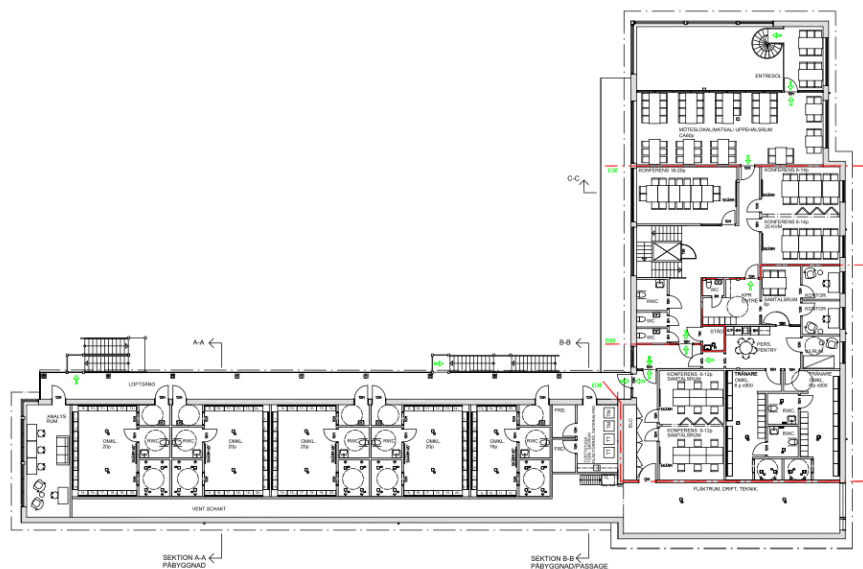


Befintlig byggrätt med ungefärlig outnyttjad byggrätt inom blå markering.

Denna byggnad kommer att innehålla bland annat omklädningsrum, café, atletisk yta, teorirum samt driftutrymmen och kommer att nyttjas av såväl allmänhet som föreningar. Se ritningar nedan, mindre justeringar kan komma att ske inför genomförandebeslut.



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



Planritning ny- och tillbyggnad, övervåning.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Situationsplan över ny konstgräsplan för fotboll samt utökad servicebyggnad. Bild: Ahlsénarkitekterna



Visionsbild som visar utökad servicebyggnad. Bild: Ahlsénarkitekterna

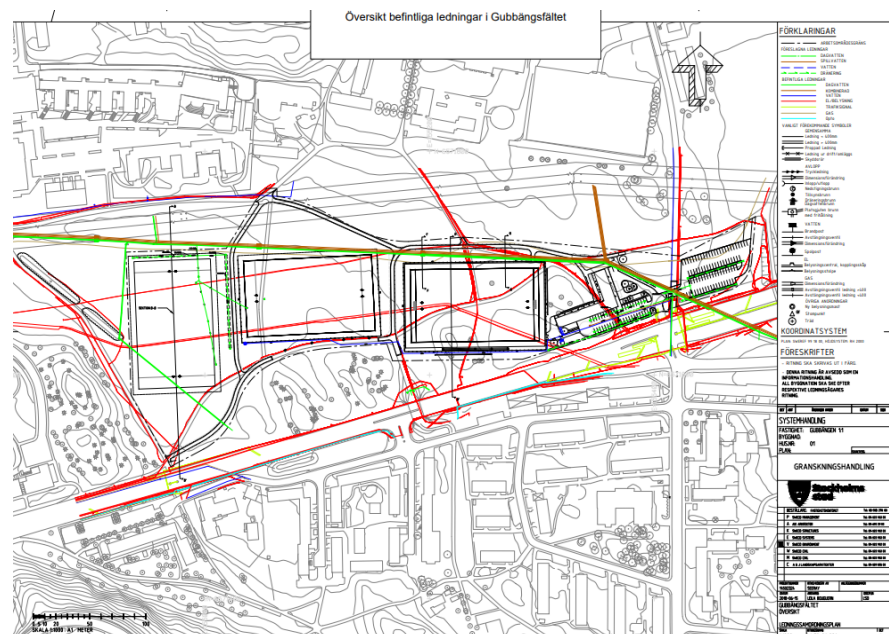
Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



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

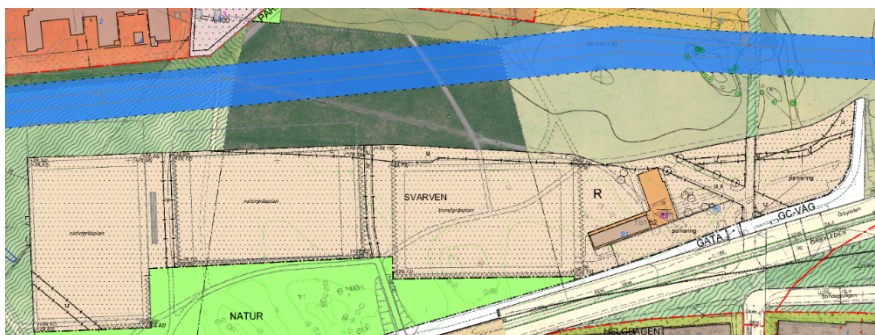
På anläggningen finns befintliga förutsättningar att ta hänsyn till, bland annat markledningar, luftledningar, skyfall samt habitat-nätverk. Nedan redovisas dessa:



Ledningssamordningsplan, översikt befintliga markledningar på fältet 2018-06-15.

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, blåmarkerat stråk – ledningsrätt (befintlig luftledning) 0180K-2000-11407.1.



Skyfall och flödesvägar (2018) Habitatnätverk (2007)

Stadens skyfallsmodeller har sedan dessa togs fram uppdaterats. Inom projektet kommer skyfallssituationen behöva omhändertas så att projektgenomförandet inte förvärrar skyfallssituationen för omgivningen.

Utöver nämnda förutsättningar finns det även berg i dagen som behöver hanteras, vilket kan bli kostnadsdrivande.

Projektet ska även se över samordning med det projekt som syftar till att göra om B-planen för rugby på Gubbängens sportfält från natur- till konstgräs, i syfte att hitta synergieffekter, kostnads- och tidsbesparingar.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter och konst

Befintligt konstverk ska bevaras. Projektet omfattas av enprocents-regeln, vilken anger att en procent av entreprenadkostnaden vid ny-, om- och tillbyggnad i Stockholms stad ska avsättas för konstnärlig gestaltning.

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. En barnkonsekvensanalys ska genomföras.

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 utreds på de tillkommande byggnadernas tak. Där så är möjligt tillskapas gröna tak.

Det ska utredas, och om lämpligt projekteras för, återanvändning av material där befintlig byggnad byggs på med en extra våning.

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.

Mål och syfte

Målet med projektet är att utveckla anläggningen med fler och kompletterande funktioner för att öka nyttjandet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmarna 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.

Preliminär tidplan

| | |
|--|-----------|
| Inriktningsbeslut | mars 2025 |
| Genomförandebeslut i nämnderna | Q2 2025 |
| Genomförandebeslut i kommunfullmäktige | Q3 2025 |
| Produktionsstart | Q3 2025 |
| Projekt klart/tillträde hyresgäst | Q2 2027 |

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 presenteras all information.

Risker och möjligheter

Risker

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

- Befintliga mark- och luftledningarna försvårar eller förhindrar byggnation.
- Delvis okända markförhållanden.
- Risk för sanering och deponi vid schaktarbeten.
- Villkor i beviljat mark- och bygglov med hänsyn till översvämningsrisker kan medföra kostnadsökningar.
- I det fall Hammarby IF Fotboll väljer att inte flytta delar av sin verksamhet till platsen kan projektets omfattning komma att arbetas om, vilket kan ha effekter både vad gäller tidplan och ekonomi.
- Under projektets genomförande kommer befintliga verksamheter på Gubbängens sportfält att påverkas, främst berörs rugby samt möjligheten att arrangera evenemang under produktionstiden. Detta föranleder behov av att se över alternativa lösningar under byggperioden.

Möjligheter

- Tillskapa en ytterligare konstgräsplan med planvärme för Stockholms föreningsliv.
- Byggnation av både konstgräsplan och servicebyggnad är förenligt med detaljplanens syfte.
- Projektet innebär en vidareutveckling av Gubbängens sportfält, vilket utöver att tillskapa nya verksamhetsytor med tillhörande servicefunktioner även skapar förutsättningar att ytterligare levandegöra området och stärka platsen som målpunkt för idrott och rekreation.

Förvaltningarnas analys

Förvaltningarna anser att utveckling av Gubbängens sportfält med ytterligare en konstgräsplan med planvärme kommer att leda till ökade möjligheter för verksamhet på platsen. Utveckling av befintlig servicebyggnad med utökade funktioner skapar förutsättningar för en ändamålsenlig anläggning. Projektet bör kunna bedrivas tids- och kostnadseffektivt då befintlig detaljplan medger utökning med en fotbollsplan samt att stadsbyggnadsnämnden medgivit mark- och bygglov för utbyggnad av planen samt servicebyggnaden. Konstgräsplanen bidrar med ett värdefullt tillskott med hänsyn till stadsdelsområdets behov.

I ett separat projekt studerar förvaltningarna möjligheten att göra om den befintliga B-planen för rugby på Gubbängens sportfält från naturgräs till konstgräs, i syfte att utöka antalet möjliga verksamhetstimmar. Projektet ska se över möjlig samordning för att hitta synergieffekter som kan leda till kostnads- och tidsbesparingar.

Projektomfattningen är dimensionerad utifrån av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen identifierade behov, men också utifrån pågående dialog med Hammarby IF Fotboll. Inför ett kommande genomförandebeslut kommer denna dialog fördjupas och konkretiseras, för att ytterligare klargöra förutsättningar för ett kommande hyresförhållande inom anläggningen.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|-----------------------|------------|
| Anders Göran,Kindberg | 2025-03-13 |
| Britta Marina,Högländ | 2025-03-13 |