

Handläggare
Fastighetskontoret
Karin Westling
Telefon: 0850826922**Till**
Fastighetsnämnden
2019-05-21Idrottsförvaltningen
Hans Eriksson
Telefon: 0850826754Idrottsnämnden
2019-05-21

Gubbängens sportfält, rugby med mera

Genomförandebeslut, ersättningsinvestering

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande, och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande av projekt Gubbängens sportfält och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 87 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

Idrottsnämnden godkänner hyreskostnaden om cirka 7 mnkr år 1, som en följd av genomförande av projekt Gubbängens sportfält och föreslår att kommunstyrelsen godkänner hyreskostnaden.

Håkan Falk
Tf. förvaltningschef
FastighetskontoretMarina Höglund
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

I augusti 2007 beslöt stadsbyggnadsnämnden att ett planarbete skulle påbörjas för en ny stadsdel på Årstafältet. En av förutsättningarna för projektet var att de befintliga rugbyplanerna med tillhörande servicefunktioner gick att flytta till Gubbängsfältet. Under 2017 flyttades rugbyby från Årstafältet till en tillfällig anläggning på Skarpnäcksfältet.

Mål och syfte för projektet är att ersätta den rugbyanläggning som nu försvunnit i och med exploateringen av Årstafältet.

Investeringen beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 87 mnkr. Självkostnadshyran till fastighetsnämnden beräknas till 7,0 mnkr. Invigning av anläggningen bedöms kunna ske i juni 2021.

Gubbängsfältet ligger i Fasta stadsdelsområde mellan Gubbängens centrum och Örbyleden. Projektet innebär att en del av fältets yta kommer att användas för byggnation av en rugbyanläggning bestående av i stort två gräsplaner och en servicebyggnad. På fältet arrangeras årligen Eken Cup i handboll med cirka 10 000 deltagare.

Bakgrund

I augusti 2007 beslöt stadsbyggnadsnämnden att ett planarbete skulle påbörjas för en ny stadsdel på Årstafältet. En av förutsättningarna för projektet var att de befintliga rugbyplanerna med tillhörande servicefunktioner gick att flytta till Gubbängsfältet. I december 2013 togs ett inriktningsbeslut i idrottsnämnden och fastighetsnämnden. Under 2017 flyttades rugbyby från Årstafältet till en tillfällig anläggning på Skarpnäcksfältet.

Kalkyl för projektet som föranleder ersättningsinvesteringen finns i exploateringsnämndens ärende: Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet etapp 1, beslutat i exploateringsnämnden 2015-09-24.

I november 2017 vann detaljplanen laga kraft. De beslutade medlen för att gå vidare och ta fram underlag för genomförandebeslut var då inte längre tillräckliga, och ett reviderat inriktningsbeslut togs därför i februari 2018.

Gubbängsfältet ligger i Fasta stadsdelsområde mellan Gubbängens centrum och Örbyleden. Projektet innebär att en del av fältets yta kommer att användas för byggnation av en rugbyanläggning bestående av i stort två gräsplaner och en servicebyggnad. På fältet arrangeras årligen Eken Cup i handboll med cirka 10 000 deltagare.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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



Figur 1 Illustration av bollplanernas och servicebyggnadens ungefärliga placering och storlek. Bild: google maps.

Mål och syfte

Mål och syfte för projektet är att ersätta den rugbyanläggning som nu försvunnit i och med exploateringen av Årstafältet.

Ett av stadens övergripande mål är en hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Därför finns det behov av nya idrottsanläggningar, både för att ersätta idrottsytor som planeras för bostadsexploatering men också för att svara mot den beräknade befolkningsökningen i staden och medborgarnas efterfrågan av idrottsanläggningar.

En utmaning i en växande storstad är konkurrensen om marken. En exploatering av rugbyplanerna på Årstafältet bidrar till stadens bostadsmål. Men ett fungerande Stockholm förutsätter att också idrott är en del i stadsutvecklingen. När idrottsmark tas i anspråk ska den därför ersättas på annan plats. Projektet syftar till att rugbyplanerna ersätts på Gubbängsfältet motsvarande den tidigare idrottsanläggningen för rugbyverksamhet på Årstafältet. Projektet är viktigt för att tillgodose behovet av idrott och motion, både i organiserad form och som spontanidrott.

Projektet bidrar till stadens måluppfyllelse om en funktionsblandad stad genom att skapa närhet till en idrottsanläggning som främjar en aktiv livsstil. Funktionsblandningen skapar också levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet. Genom att tillgodose stockholmarnas behov av idrott och motion i en växande stad tillhandahålls förutsättningar för god hälsa och välbefinnande.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

Ärendet

Projektet omfattar i huvudsak två fullstora gräsplaner för i första hand rugbyverksamhet, parkeringar samt en mindre servicebyggnad med omklädning, förråd och toaletter. Nödvändiga omläggningar av befintliga gång- och cykelvägar över fältet ingår också.

Den i det reviderade inriktningsbeslutet planerade konstgräsplanen medförde behov både av stora markstabiliserande åtgärder och av flytt av Ellevios fem markförlagda högspänningskablar på hela deras sträckning över fältet, vilket skulle ha ökat projektets kostnader i mycket stor utsträckning. Risken att denna typ av åtgärder skulle vara nödvändiga beskrevs i det reviderade inriktningsbeslutet. Kabelflytten skulle också ha inneburit en kvarstående kostnadsrisk, då Ellevio avgör kablarnas nya sträckning.

Därför gjordes en genomlysning och åtgärderna har inför detta beslut planerats om för att även fortsatt kunna rymmas inom ramen för ersättningsinvesteringen.

För att projektet ska vara möjligt att utföra inom budget har därför idrottsförvaltningen och fastighetskontoret i samråd valt att lyfta ut konstgräsplanen ur projektet.

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret. Fastighetskontoret ansvarar för att ta fram de handlingar som krävs för byggnation såväl som för framtida drift och förvaltning. Idrottsförvaltningen ska delta aktivt i processen för att precisera krav och behov.

Idrottsförvaltningen ansvarar för kravställning inför programhandlingar, för lösa inventarier och kontakter med föreningar och andra verksamheter som kommer att vara aktiva på sportfältet.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ansvarar båda för att arbeta för att kravställningen hålls på en nivå som motsvarar stadens investeringsvilja.

Ekonomi

Projektet är en ersättningsinvestering på grund av exploateringsplanerna på Årstafältet. Investeringsutgiften beräknas av fastighetskontoret uppgå till cirka 87 mnkr.

Ersättningsinvesteringen finns sedan tidigare inrymd i fastighetskontorets utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar med

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

anledning av att projektet syftar till att ersätta den rugbyanläggning som nu försvunnit i samband med exploateringen av Årstafältet.

I kontorets underlag till budget för 2020 med inriktning för 2021 och 2022 konstaterar kontoret att prognosen för ersättningsinvesteringar väl överstiger nämndens budget för ersättningsinvesteringar under hela planperioden. Eftersom projektet konkurrerar med en rad andra angelägna projekt medför detta osäkerheter kring möjligheten att kunna inrymma projektet inom budgeten. För år 2019 bedömer kontoret att utgifterna kommer att kunna inrymmas.

Utgifterna bedöms fördela sig över åren enligt följande tabell:

År	T.o.m. 2018	2019	2020	2021
Utgift	9 mnkr	6 mnkr	54 mnkr	18 mnkr

Hyran för idrottsförvaltningen beräknas till 7,0 mnkr per år.

Kalkyl för projektet som föranleder ersättningsinvesteringen finns i exploateringsnämndens ärende: Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet etapp 1, beslutat i exploateringsnämnden 2015-09-24 .

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Självkostnadshyran till fastighetsnämnden beräknas till 7,0 mnkr. Beräknade driftkostnader för personal, enklare underhåll och energi beräknas uppgå till totalt 0,7 mnkr när Gubbängens sportfält är färdigställt. Utgifter för inköp av verksamhetsanknutna inventarier beräknas uppgå till cirka 0,3 mnkr. Eftersom det är en ersättningsinvestering beräknas inte intäkter, kostnader och utgifter totalt sett påverkas för idrottsnämnden.

Tidplan

Under förutsättning att nödvändiga beslut tas senast Q3 2019 kan byggstart ske sommaren 2020 (efter Eken Cup).

Invigning av anläggningen bedöms ske i juni 2021.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Eken Cup är en årlig handbollsturnering med cirka 10 000 deltagande barn och ungdomar, och det är prioriterat att den hålls som vanligt. Anläggningen av bollplanerna kan därför påbörjas först efter turneringens slut, men måste också färdigställas innan kylan omöjliggör sådant markarbete och det nya gräset måste vara

etablerat innan nästa års turnering. En svår vinter kan orsaka förseningar i färdigställandet.

Bygghandlingar tas fram under nästa skede, vilket innebär att det kan framkomma information om exempelvis behov av särskilda produkter, detaljutformningar eller metoder som påverkar kostnaderna. Detta kommer att hanteras genom att eftersöka besparingar.

Det är nödvändigt att löpande under projektets gång bevaka att inga arbeten planeras in som påverkar överenskommelsen med Ellevio om att låta högspänningskablarna ligga kvar i fältet.

Påverkan på miljö

Projektets genomförande innebär i huvudsak att en typ av grönyta förändras till en annan typ av grönyta, vilket enligt detaljplanebeskrivningen innebär att naturvärden och förutsättningar för biologisk mångfald endast påverkas i liten grad.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har utförts inom detaljplanearbetet. Slutsatsen är att den planerade idrottsanläggningen på Gubbängsfältet är positiv för barn och unga då den uppmuntrar till delaktighet i föreningslivet, tillför en tydlig mötesplats samt skapar rörelse och social kontroll på det fält som i dag kan upplevas som ödsligt.

En negativ effekt som nämns är att tillkomsten av anläggningen minskar ytan för spontan lek och rörelse på Gubbängsfältet, i och med att planerna blir bopningsbara. Eftersom bara en mindre del av Gubbängsfältet kommer att anläggas i projektet, så kan effekten ändå anses begränsad. Planen är positiv för folkhälsan och bidrar till att uppfylla stadens mål om att öka den fysiska aktiviteten hos befolkningen.

Jämställdhetsanalys

Bollplanerna planeras i första hand för rugby. Enligt tillgänglig statistik svarar pojkar för närmare 90 procent av nyttjandetiden inom rugby. Anläggningen kan även användas för fotboll, där könsfördelningen enligt idrottsförvaltningens undersökningar är cirka 75 procent pojkar och 25 procent flickor.

Den planerade anläggningen skapar något bättre förutsättningar för att kunna genomföra Eken Cup, genom bland annat tillskapandet av serviceutrymmen. Handbollen är en idrott där könsfördelning i utövandet är cirka 50 procent flickor och 50 procent pojkar.

Samråd

Samråd har skett med stadsledningskontoret enligt stadens riktlinjer för stora projekt.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl fastighetskontoret
2. Investeringskalkyl Stockholms stad

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

Investeringsskalkyl												
FSK	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total ex. tidigare utg.	Total inkl. tidigare utg.
Utgifter*	-6 973 080	-53 169 737	-17 868 518	0	0	0	0	0	0	0	-78 071 395	-87 163 503
Deltagna investeringsutgifter	0	0	0	-97 410	-99 358	-101 345	-103 372	-105 440	-107 549	-109 699	-724 174	
Förändrade löpande drifts- och underhållskostnader	0	0	0	-1 648 035	-1 680 996	-1 714 616	-1 748 908	-1 783 837	-1 819 564	-1 855 956	-12 251 962	
Förändring framtida reinvesteringar	0	0	0	-1 745 445	-1 780 354	-1 815 961	-1 852 281	-1 889 326	-1 927 113	-1 965 655	-12 976 136	
Deltagna övriga utgifter/kostnader	-6 973 080	-53 169 737	-17 868 518	-1 745 445	-1 780 354	-1 815 961	-1 852 281	-1 889 326	-1 927 113	-1 965 655	-90 987 471	-100 139 639
Summa negativa kassaflöden*												
Inkomstier**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deltagna investeringsinkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningsinkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deltagna försäljningsinkomster	0	0	0	6 761 218	6 754 478	6 748 435	6 743 105	6 738 501	6 734 638	6 731 530	47 211 904	
Intäkter interna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter externa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deltagna övriga inkomster/intäkter	0	0	0	6 761 218	6 754 478	6 748 435	6 743 105	6 738 501	6 734 638	6 731 530	47 211 904	
Summa positiva kassaflöden**												
Nettokassaflöde exklusive restvärden	-6 973 080	-53 169 737	-17 868 518	5 015 773	4 974 123	4 932 474	4 890 824	4 849 174	4 807 525	4 765 875	-43 775 567	
Restvärden***												
Intäkter interna										109 482 866	109 482 866	
Intäkter externa										0	0	
Intäkter övrigt										0	0	
Kostnader										-66 832 271	-66 832 271	
Summa restvärden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42 850 594	42 850 594	
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	-6 973 080	-53 169 737	-17 868 518	5 015 773	4 974 123	4 932 474	4 890 824	4 849 174	4 807 525	47 416 469	-1 124 972	
Diskonteringsfaktor	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64		
Nettonuvärde, diskontering 5%	-6 973 080	-50 637 845	-16 207 273	4 332 813	4 092 224	3 864 722	3 649 608	3 446 218	3 253 922	30 565 079	-20 618 611	
	-20 613 611											

Resultatanalys											
	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total
Resultatpåverkan närmast**											
Löpande intäkter	-	-	-	6 761 218	6 754 478	6 748 435	6 743 105	6 738 501	6 734 638	6 731 530	47 211 904
Drifts- och löpande underhållskostnader	-	-	-	97 410	99 358	101 345	103 372	105 440	107 549	109 699	-724 174
Internränta	-	-	-	850 810	809 161	767 511	725 861	684 212	642 562	600 912	-5 081 029
Avskrivningar	-	-	-	4 164 963	4 164 963	4 164 963	4 164 963	4 164 963	4 164 963	4 164 963	-29 154 739
Revinster/förjuster	0	0	0	1 648 035	1 680 996	1 714 616	1 748 908	1 783 887	1 819 564	1 855 956	12 251 962
Summa resultatpåverkan FSN	0	0	0	1 648 035	1 680 996	1 714 616	1 748 908	1 783 887	1 819 564	1 855 956	12 251 962

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppet

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Stockholms Stad

Investeringskalkyl											
tkr	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total
Utgifter*	-6 973 080	-53 169 737	-17 868 518	0	0	0	0	0	0	0	-78 071 335
Delsumma investeringsutgifter	0	0	0	-97 410	-99 358	-101 345	-103 372	-105 440	-107 549	-109 699	-724 174
Förändrade löpande driftskostnader FSN	0	0	0	-1 648 035	-1 680 996	-1 714 616	-1 748 908	-1 783 887	-1 819 564	-1 855 956	-12 251 962
Förändring löpande underhåll	0	0	0	-1 745 445	-1 780 354	-1 815 961	-1 852 281	-1 889 326	-1 927 113	-1 965 655	-12 976 736
Delsumma övriga utgifter/kostnader	-6 973 080	-53 169 737	-17 868 518	-1 745 445	-1 780 354	-1 815 961	-1 852 281	-1 889 326	-1 927 113	-1 965 655	-90 987 471
Summa negativa kassaflöden*											
Inkomster**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma investeringsinkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningsinkomst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma försäljningsinkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkt interna	0	0	0	6 761 218	6 754 478	6 748 435	6 743 105	6 738 501	6 734 638	6 731 530	47 211 904
Intäkt externa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoförändring annan nämnd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering intäkt annan nämnd	0	0	0	-6 761 218	-6 754 478	-6 748 435	-6 743 105	-6 738 501	-6 734 638	-6 731 530	-47 211 904
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa positiva kassaflöden*											
Nettokassaflöde exklusive restvärden	-6 973 080	-53 169 737	-17 868 518	-1 745 445	-1 780 354	-1 815 961	-1 852 281	-1 889 326	-1 927 113	-1 965 655	-90 987 471
Restvärden***											
Intäkter interna											
Intäkter externa											
Intäkter övrigt											
Kostnader (Drift/underhåll)											
Intäkter Sthlm Stad											
Justering annan nämnd											
Summa restvärden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	-6 973 080	-53 169 737	-17 868 518	-1 745 445	-1 780 354	-1 815 961	-1 852 281	-1 889 326	-1 927 113	-1 965 655	-90 987 471
Diskonteringsfaktor	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64	
Nettonuvärde, diskontering 5%	-6 973 080	-50 637 845	-16 207 273	-1 507 781	-1 464 702	-1 422 853	-1 382 200	-1 342 709	-1 304 346	-1 266 757	-126 590 546
	-126 590 546										

Resultatanalys

Resultatanalys											
tkr	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total
Resultatpåverkan FSN y**											
Löpande intäkter/kostnader	-	-	-	6 761 218	6 754 478	6 748 435	6 743 105	6 738 501	6 734 638	6 731 530	47 211 904
Drifts- och underhållskostnader	-	-	-	97 410	99 358	101 345	103 372	105 440	107 549	109 699	-724 174
Internränta	-	-	-	850 810	809 161	767 511	725 861	684 212	642 562	600 912	-5 081 029
Avskrivningar	-	-	-	4 164 963	4 164 963	4 164 963	4 164 963	4 164 963	4 164 963	4 164 963	-29 154 739
Reavinster/förluster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Summa resultatpåverkan FSN	0	0	0	1 648 035	1 680 986	1 714 616	1 748 908	1 783 887	1 819 564	1 855 956	12 251 962
Resultatpåverkan Annan nämnd y**											
Självkostnadsryta	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total
Övrig nettoförändring	0	0	0	-6 761 218	-6 754 478	-6 748 435	-6 743 105	-6 738 501	-6 734 638	-6 731 530	-47 211 904
Summa resultatpåverkan annan nämnd	0	0	0	-6 761 218	-6 754 478	-6 748 435	-6 743 105	-6 738 501	-6 734 638	-6 731 530	-47 211 904
Summa resultatpåverkan Sthlm Stad	0	0	0	-5 113 183	-5 073 481	-5 033 819	-4 994 196	-4 954 614	-4 915 073	-4 875 575	-34 959 942

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)