



Handläggare: Andrea Kurdik
Telefon: 508 26 761

Nr 14

Till
Idrottsnämnden

Byggnation av en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan samt begäran om utökad investeringsbudget

Förslag till genomförandebeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

1. Nämnden godkänner för egen del förslag till genomförandebeslut för en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan till en kostnad om 155 mnkr, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt nedan.
2. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om genomförande av projektet i enlighet med idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om utökad investeringsbudget för åren 2011-2013 med totalt 155 mnkr för finansiering av projektet.
4. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan får förvaltningen i uppdrag att påbörja upphandlingen av en ny fullstor idrottshall med tillhörande serviceytor m.m. vid Engelbrektsskolan.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Ett förslag om att bygga bostäder samt en idrottshall under mark med bollplan ovanpå, söder om Engelbrektsskolan inom fastigheten Sädesärlan 6, presenterades under 2004. Idrottsnämnden gav den 21 juni 2005 idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett utrednings- och programarbete för att klargöra förutsättningarna för att uppföra en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter inom fastigheten. Marken för bostäderna ska säljas till Veidekke Bostads- och Fastighets AB och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Projektet är ett samarbetsprojekt mellan exploateringskontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB.

I idrottsnämndens inriktningsbeslut den 12 maj 2009 anges att projektet inryms i idrottsnämndens flerårsbudget för 2010-2012. Detta utgick från att särskilda investeringsmedel skulle utgå via markexploateringsprojektet. Dessa medel har i dagsläget ej tillförts nämndens budget för de kommande åren. I arbetet med verksamhetsplanen för år 2010 har därför erforderliga medel ej kunnat inrymmas för åren 2011-2013. Det medför att projektet endast kan genomföras från idrottsnämndens sida om kommunfullmäktige tillskjuter extra investeringsmedel för 2011-2013 med 155 mkr.

Hittills nedlagda kostnader för projekteringen - till underlag för genomförandebeslutet - uppgår till ca 2,5 mkr. Kostnaden för den nya idrottsanläggningen beräknas till 124 mkr i löpande priser exklusive sprängningskostnader. Sprängningsarbetena är beräknade till 29 mkr i löpande priser och måste samordnas med sprängningen för bostäderna samt evakueringsperioden för skolan.

Efter idrottsnämndens inriktningsbeslut har idrottsförvaltningen tagit fram kalkylerbara handlingar samt påbörjat arbetet med att ta fram underlag för upphandling. Med detta ärende återkommer idrottsförvaltningen med ett förslag till genomförandebeslut som innehåller en mer detaljerad kostnadsberäkning för att uppföra en idrottshall och en bollplan, inklusive beräknad driftkalkyl för hallen.

Bostadsprojektet rymmer cirka 80 lägenheter i två stycken sex våningar höga bostadshus med inredda vindsvåningar. På gården mellan de två bostadshusen, under den nuvarande bollplanen, föreslås att en fullstor idrottshall uppförs.

Den nya idrottshallen är tänkt att sprängas ned i läge för den nuvarande bollplanen. Hallen omfattar totalt ca 4 000 kvm, inklusive teknikutrymmen för ventilation av befintlig skolbyggnad. Förutom gymnastik-, motions- och friskvårdsutrymmen

samt tillhörande omklädnings- och duschutrymmen föreslås idrottshallen innehålla nedslagsbäddar för gymnastikträning.

Bollplanen föreslås inte vara bokningsbar för föreningslivet under kvällstid på grund av risk för hög ljudnivå nära bostäderna.

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett förslag till detaljplan i enlighet med ovan nämnda idé. Planförslaget är nu antaget av kommunfullmäktige. Planen har ännu inte vunnit laga kraft på grund av överklagande.

Om detaljplanen vinner laga kraft senast under våren 2011 och nödvändiga beslut fattas hos utbildningsnämnden/SISAB och idrottsnämnden samt kommunfullmäktige, kan sprängningsarbetena påbörjas sommaren 2011 och byggandet av idrottshallen utföras under 2012 för att, efter vissa kompletteringsarbeten, stå färdig under våren 2013. Idrottshallen ska dock kunna tas i bruk för skolverksamhet till vårterminen 2013.

Förvaltningen anser att en fullstor idrottshall med 20x40m spelmått vid Engelbrektsskolan kommer vara ett mycket välkommet och välbehövligt tillskott för både skolverksamheten och föreningslivet.

Bakgrund

Inom Stockholms stad råder det en stor brist på ”fullstora” idrottshallar. Speciellt viktigt är en satsning på innerstaden som under en längre tid varit kraftigt underförsörjt på hallar. Idrottsnämnden lät i början av 2000-talet uppföra Sköndalshallen, en fullstor hall vid Sköndalsskolan och Sjöstadshallen i Hammarby sjöstad. Just nu pågår också byggandet av en fullstor idrottshall vid Frans Schartau gymnasium på Södermalm, den s.k. Skanstullshallen. Utöver planering för nya hallar i samband med nyexploateringar kvarstår att finna en lösning för Östermalm

Alternativa platser för en ny fullstor idrottshall på Östermalm som tidigare prövats och av olika skäl förkastats, var en ny hall invid skolidrottshallen vid Gärdesskolan (för liten tomt) alternativt vid kvarteret Tre Vapen på Gärdet (inte stadens mark).

Ett förslag om att bygga bostäder samt en idrottshall under mark med bollplan ovanpå, söder om Engelbrektsskolan, inom fastigheten Sädesärlan 6 presenterades under 2004. Idrottsnämnden gav den 21 juni 2005 idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett utrednings- och programarbete för att klargöra förutsättningarna för att uppföra en fullstor idrottshall med spelmåten 20x40 meter inom fastigheten.



Marken för bostäderna ska säljas till Veidekke Bostads- och Fastighets AB (enligt exploateringsnämndens genomförandebeslut den 2 april 2009, dnr 2009-511-0057) och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Projektet är ett samarbetsprojekt mellan exploateringskontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB.

När idrottsförvaltningen 2005 fick i uppdrag att studera förutsättningarna för en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan så var just denna placering en förutsättning. Valet av denna plats ska ses som en möjlighet för staden som helhet att finna plats för bostäder, idrottshall och nödvändiga förbättringar av Engelbrektsskolan inom samma detaljplan och projekt.

Att på detta sätt spränga in en hall i berg har prövats tidigare med lyckat resultat i Konradsberg vid Lärarhögskolan och med Hässelbyhallen. Anläggningarna blir i förhållande till att bygga hallar på plan mark naturligtvis betydligt dyrare. Men svårigheten att hitta lättbyggda tomter samt ambitionen med att placera hallarna invid stora skolor, har ansetts ge den bästa samhällsnyttan med användning för såväl skola och föreningsliv.

Efter idrottsnämndens inriktningsbeslut den 12 maj 2009, har idrottsförvaltningen tagit fram kalkylerbara handlingar samt påbörjat framtagandet av underlag för upphandling. Med detta ärende återkommer idrottsförvaltningen med ett förslag till genomförandebeslut som innehåller en mer detaljerad kostnadsberäkning för att uppföra en idrottshall och en bollplan, inklusive beräknad driftkalkyl för hallen och bollplanen.

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett förslag till detaljplan i enlighet med ovan nämnda idé. Planförslaget är nu antaget av kommunfullmäktige. Planen har ännu inte vunnit laga kraft på grund av överklagande. Ärendet har behandlats hos länsstyrelsen, där beslut om att avslå överklagan fattades i december 2009. Risk föreligger dock att planen nu överklagas till nästa instans.



Översiktsbild av området idag

Kvarteret Södesärlan 6 är beläget söder om Valhallavägen mellan Uggelviksgatan och Danderydsgatan. Området har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till tunnelbanans röda linje, station Tekniska högskolan, till Östra Station med Roslagsbanan och på Valhallavägen med Roslagsbussarnas terminal samt flera innerstadsbussar med bland annat stomlinje 4.

Ärendets beredning

Förvaltningen har berett ärendet inom fastighetsavdelningen efter samråd med planeringsavdelningen och administrativa avdelningen. Samråd har även skett med exploateringskontoret, utbildningsförvaltningen och SISAB.

Genomförandets mål och syfte

Inom Stockholms stad råder det en stor brist på ”fullstora” idrottshallar (idrottshallar med mått för handboll och innebandy.). Speciellt viktig är en satsning på innerstaden som idag är kraftigt underförsörjt på hallar.

En fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan blir ett mycket välkommet och välbehövligt tillskott för både skolan och föreningslivet. Förutom bollsporter som handboll, innebandy, basket m.m. är hallen tänkt att användas för gymnastik. En särskild ”gropdel” med nedslagsbäddar för gymnastikträning, liknande den som finns i Enskedehallen, är tänkt att finnas i direkt anslutning till idrottshallen. Även en yta för friskvård eller någon annan mindre ytkrävande verksamhet ingår i projektet.

Hallen är tänkt att utgöra en egen fastighet och idrottsförvaltningen föreslås svara för driften, när den har uppförts. Idrottshallen ska under dagtid användas av skolan. Under kvällstid ska idrottshallen vara tillgänglig för idrottsföreningar genom sedvanlig uthyrning via förvaltningens bokningsenhet.

Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggande och byggande av hallen föreslås ersättas genom att en ny bollplan av konstgräs anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Bollplanen får måtten 20X40 m och medger utöver spontanidrott därmed enbart 5-mannaspel.

Projektet

Exploateringsprojektet

Fastigheten Sädesärlan 6 ligger direkt söder om Engelbrektsskolans skolgård. Idag avgränsas fastigheten mot omgivande gator av cirka sex meter höga bergsbranter. Omgivande bebyggelse är huvudsakligen flerbostadshus byggda på 1910-talet med en höjd om fyra till fem våningar.

Bostadsprojektet rymmer cirka 80 lägenheter i två stycken sex våningar höga bostadshus med inredda vindsvåningar. Bostadshusen föreslås ligga utmed Uggelviksgatan respektive Danderydsgatan. På gården mellan de två bostadshusen innehåller förslaget en fullstor idrottshall, under mark, med spelmåtten 20x40 meter.

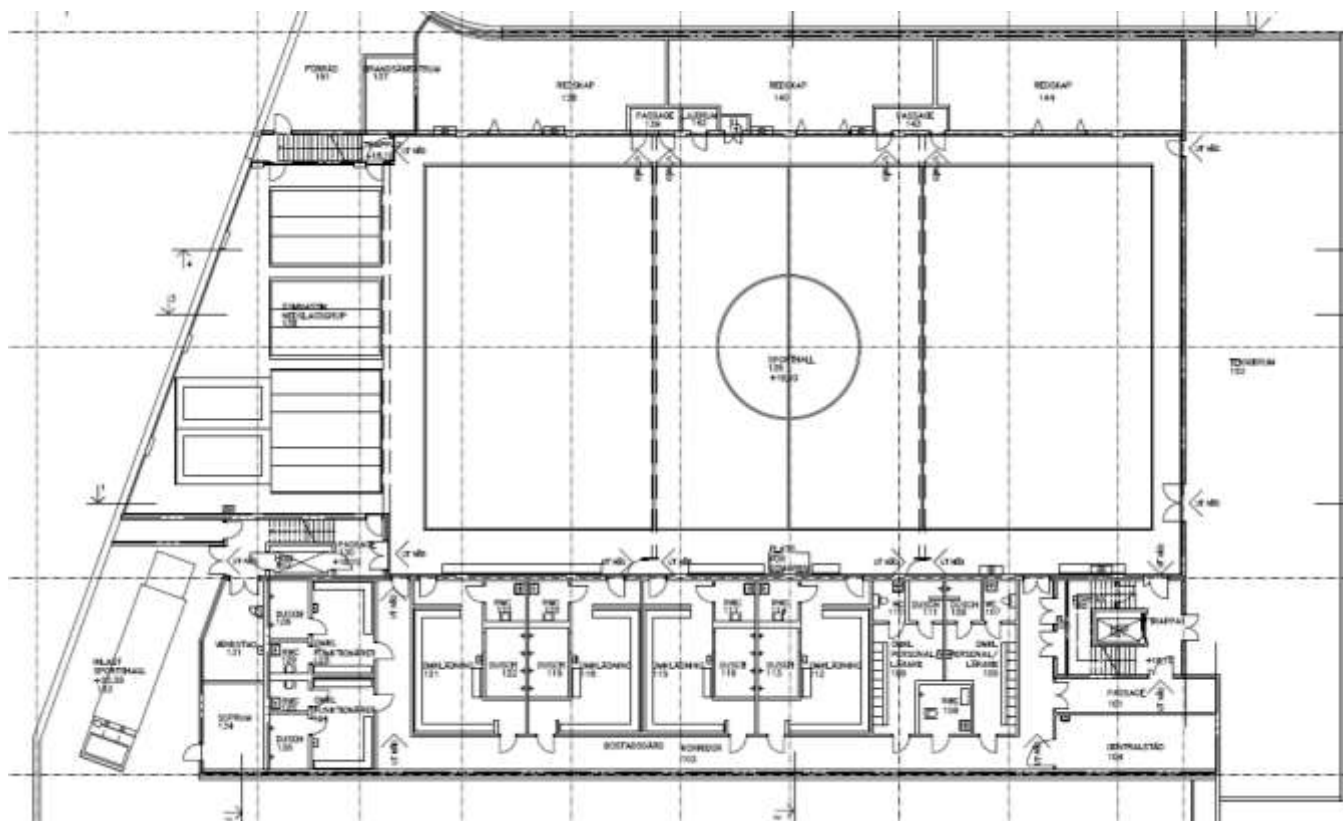


Bilden visar utformning av skolgård (Beskuren bild från Reflex Arkitekter)

Huset utefter Danderydsgatan rymmer tre trapphus med cirka 45 lägenheter och huset utefter Uggelviksgatan rymmer två trapphus med cirka 35 lägenheter. Idrottshallen markerar sig främst mot grannfastigheterna i söder i form av en granitklädd mur med växtlighet.

Projektet omfattar även en delvis omDispositionering av skolsalar och skolgård till följd av exploateringen samt ett nytt omfattande teknikutrymme som ersättning för två mindre flygelbyggnader till skolan. Dessa innehåller bland annat fläktrum samt andra verksamhetsytor som betjänar hela Engelbrektsskolan, och ska rivas för att ge mer plats för den tänkta bostadsbyggnationen. Engelbrektsskolans verksamhet kommer under byggtiden att behöva evakueras till annan plats.

Byggnade av en ny idrottshall



Bilden visar idrottshallens bottenvåning (Beskuren bild från Zenit Arkitekter AB)

En ny idrottshall är tänkt att sprängas ned i läge för den nuvarande bollplanen. Idrottshallen omfattar totalt ca 4 000 kvm, inklusive teknikutrymmen för ventilation av befintlig skolbyggnad. Förutom gymnastik-, motions- och friskvårdsutrymmen samt tillhörande omklädnings- och duschutrymmen föreslås idrottshallen innehålla nedslagsbäddar för gymnastikträning. Idrottshallen nås både direkt från Engelbrektsskolans skolgård och från Danderydsgatan genom en entré i bostadshusets bottenvåning. På så sätt kan idrottshallen, under dagtid, nyttjas av skolan och under övrig tid av föreningar och allmänhet. Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggnade och byggande av hallen föreslås ersättas genom att en mindre bollplan med spelmått 20x40 meter anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Den kringgärdas med ett fem meter högt genomsiktligt stängsel. Idrottshallen och fotbollsplanen får fullgod tillgänglighet. Bollplanen kommer inte att vara bokningsbar för föreningslivet på grund av stor risk för störningar genom hög ljudnivå nära bostäderna.

Idrottshallen ska under dagtid användas för skolverksamhet. De befintliga små gymnastiksalarna i Engelbrektsskolans huvudbyggnad är samtidigt tänkta att byggas om till lokaler för andra undervisningsändamål. Under kvällstid och helger ska idrottshallen vara tillgänglig för idrottsföreningar genom sedvanlig uthyrning via idrottsförvaltningens bokningsenhet.

Inom idrottsfastigheten, delen närmast Engelbrektsskolan, föreslås utrymmen för två ventilationsanläggningar. En ska betjäna idrottshallen och en ska betjäna Engelbrektsskolan. Inlastning och sophämtning från idrottsanläggningen sker från Danderydsgatan. Från Uggelviksgatan leder, över idrottsfastigheten, en körbar ramp upp till skolgården.

Förutsättningar

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att stadens anläggningar görs tillgängliga för alla som vill besöka dessa. Förvaltningens anläggningar ska utföras med en god standard och med en hög grad av tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. För Engelbrektshallen innebär det bland annat en väl tilltagen hiss som går genom alla plan och är placerad centralt i byggnaden, ramper med lämplig lutning, ledstråk för angoring till olika delar av hallens funktioner, handikapptoiletter, duschutrymmen med erforderliga mått m.m.

Miljökrav

Projektering och byggande ska ske på ett sådant sätt att angivna krav i förvaltningens "Program för miljöanpassat byggande" beaktas. Störningar från de planerade sprängningsarbetena - under tiden skolan är evakuerad - ska minimeras. Hur losshållet berg kan transporteras bort med så liten störning som möjligt utreds. Likaså utreds för närvarande eventuella framtida problem med ljudnivå från skolgården till de nya bostäderna.

Ekonomi

Investeringsutgifter och finansiering

Den totala utgiften för att bygga idrottshallen har beräknats till 155 mnkr i löpande priser, varav 124 mnkr avser byggnation av idrottsanläggningen och cirka 29 mnkr avser sprängning och markarbeten. Under åren 2009-2010 beräknas kostnaderna för projektering uppgå till cirka 2,5 mnkr. Priserna är beräknade med ett årligt byggkostnadsindex på 5 procent.

I idrottsnämndens inriktningsbeslut den 12 maj 2009 anges att projektet inryms i idrottsnämndens flerårsbudget för 2010-2012. Detta utgick från att särskilda investeringsmedel skulle utgå via markexploateringsprojektet. Dessa medel har i dagsläget ej tillförts nämndens budget för de kommande åren. I arbetet med verksamhetsplanen för år 2010 har därför erforderliga medel ej kunnat inrymmas för åren 2011-2013. Fortsatt projektering under 2010 har dock inrymts inom nämndens budget. Det medför att projektet endast kan genomföras från idrottsnämndens sida om nämndens investeringsbudget för åren 2011-2013 utökas jämfört med den plan för åren 2011-2012 som ingår i budget 2010.

Förvaltningen beräknar att investeringsutgifterna för idrottsanläggningen fördelas enligt följande:

År	2009	2010	2011	2012	2013
Projektering	2 000 tkr	500 tkr	1 000 tkr	2 000 tkr	0
Produktion:					
- Sprängning	0	0	26 000 tkr	7 000 tkr	0
- Byggnation	0	0	0	88 000 tkr	14 500 tkr
- Lösa inventarier	0	0	0	2 000 tkr	0
- Byggherrekostnader	0	0	2 000 tkr	4 000 tkr	500 tkr
Bollplan/idrottshallstak	0	0	0	5 000 tkr	1 000 tkr
Totalt: 155 mnkr	2 000 tkr	500 tkr	29 000 tkr	108 000 tkr	16 000 tkr

Utgifterna anges i löpande priser och är beräknade med ett årligt byggkostnadsindex på 5 %.

Enligt nämndens inriktningsbeslut från 2009 uppgick den beräknade kostnaden för projektet till totalt 110 mnkr. Den reviderade kostnadsberäkningen baserad på det i stort sett färdiga förfrågningsunderlaget innebär en fördyring av projektet med 45 mnkr jämfört med inriktningskalkylen. Kostnadsökningen orsakas dels av förändrad utformning av hallen, bland annat utökad sprängning för att uppnå full höjd, förändringar i stommens och fasadens utformning, planlösningsförändringar och utökad ventilationskapacitet. Förvaltningen har också valt att ha kvar en förhållandevis hög oförutsedd post på ca 15 procent på grund av de stora risker som fortfarande bedöms finnas i projektet. I utgifterna ingår också ett påslag om 1 procent på byggkostnaden för konstnärlig utsmyckning. Utöver dessa förändringar medför fördyringen och senareläggningen av projektet en ökad prisuppräknings med byggkostnadsindex jämfört med inriktningskalkylen.

Driftkostnader

Enligt den preliminära tidsplanen beräknas hallen tas i drift i januari 2013. Driftkostnaderna för idrottshallen beräknas i prisnivå 2009 uppgå till cirka 3,7 mnkr årligen med start 2013. Vissa igångsättningskostnader beräknas uppstå redan under sen höst 2012. I driftkostnaden ingår personal- och övriga driftkostnader, energikostnader, teknisk tillsyn, fastighetsunderhåll, försäkring m.m. Bollplanen kommer inte att vara bokningsbar för föreningslivet under kvällstid och helger. Driftkostnaderna för bollplan och övriga ytor på taket till idrottshallen bedöms uppgå till cirka 0,1 mnkr årligen. Beträffande ansvaret för dessa kostnader kommer frågan att behandlas av kommunstyrelsen i ett särskilt ärende (anläggningar för spontanidrott i parker, bostadsområden och på skolgårdar).

Hallen beräknas huvudsakligen nyttjas av skolans verksamhet dagtid, samt i övrigt även ha relativt stor andel nolltaxad verksamhet. Intäkterna som avser planhyror beräknas totalt uppgå till 0,3 mnkr årligen.

Nuvärdesberäkning

Nuvärdesberäkning enligt stadens modell, dels enbart för idrottsnämndens andel och dels för projektet totalt inklusive bostadsexploateringen, bifogas (*bilaga 1* och *bilaga 2*). För idrottsnämndens del av projektet uppgår det negativa nettonuvärdet till en diskonterad kostnad om 249 mnkr. Totalt sett, inklusive exploateringsnämndens investeringsutgifter och försäljningsinkomster, uppgår det negativa nettonuvärdet till 159 mnkr. Det ökade negativa värdet jämfört med den beräkning som tidigare har redovisats, i exploateringsnämndens genomförandebeslut och idrottsnämndens inriktningsbeslut för idrottshallen, beror dels på den ökade investeringsutgiften för idrottshallen och dels på att framtida driftkostnader för idrottshallen inte ingick i kalkylen.

Kapitalkostnaden, beräknad med 4 procent intern ränta och en avskrivningstid på 33 år, beräknas uppgå till 10,7 mnkr år 2014. Kapitalkostnaderna minskar därefter i takt med gjorda avskrivningar.

Drift- och underhållskostnader liksom kapitalkostnader för idrottshallen måste tillföras idrottsnämnden och beaktas i budgeten från och med 2013.

Tidplan

Genomförandebeslut för idrottshallsprojektet i IdN	2010-02
Genomförandebeslut för idrottshallsprojektet i KF	2010-05
Förfrågningsunderlag för idrottshallsprojektet klart	2010-04
Senaste tidpunkt för kommunfullmäktige att fatta	

genomförandebeslut	2010-06
Senaste tidpunkt för slutgiltigt beslut om överklagan av detaljplan	2010-12
Senaste tidpunkt för detaljplan att vinna laga kraft	2011-03
Sprängningsarbeten för idrottshall och bostäder	2011-06 — 2011-12
Anbud för idrottshallsprojektet till förvaltningen	2011-09
Tilldelningsbeslut för idrottshallsprojektet IdN	2011-11
Byggstart för idrottshallsprojektet	2011-12
I brukstagande av idrottshallen för skolverksamhet	2012-12
Färdigställande av idrottshallen med bollplan	2013-04

Ovan angivna tider förutsätter att förslaget till ny detaljplan vinner laga kraft och att frågan om finansiering av projektet klaras ut.

I inriktningsbeslutet var det bedömt att idrottshallen skulle tas i drift i december 2011. Tidplanen visar nu att idrottshallen kan användas för skolverksamhet från vårterminen 2012 samt för övrig verksamhet från april 2013 då även bollplanen beräknas stå färdig. Färdigställandet är alltså senarelagt med 1-1,5 år. Detta kan förklaras med svårigheter att finna en lösning för Engelbrektsskolans evakuering samt överklaganden av detaljplanen.

På grund av förutsättningar som har framkommit under detaljprojekteringen, då idrottsförvaltningen tvingades sänka golvnivån av idrottshallen längre ned i berget, har volymen bergsprängning ökat. Det medför inte bara dyrare entreprenadkostnader utan även risk för längre tid för sprängningen, som idag är svåra att bedöma, men kan riskera att försena produktionen.

Genomförande

Utöver projekten med att bygga idrottshall och bostäder inom kvarteret Sadesärlan 6 har SISAB, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, för avsikt att samtidigt genomföra en omfattande ombyggnad för verksamhetsanpassning av Engelbrektsskolan. Bland annat ska det byggas ett nytt teknikutrymme som ersättning för de fläktrum som finns i två mindre flygelbyggnader till skolan, som är tänkta att rivas i exploateringsprojektet. Det nya teknikutrymmet för Engelbrektsskolan kommer att ligga inom idrottsfastigheten och utrymmet är tänkt att säkras via servitut, liksom nödvändig kanalisation genom bostadsfastigheterna.

Under byggtiden - för idrottshallen, bostäderna samt skolan - kommer Engelbrektsskolans undervisning att vara evakuerad till annan plats. I och med det är produk-

tionen beroende av att kunna påbörjas antingen under sommarlovet alternativt inför vårterminsstarten.

Under byggtiden kommer flera projekt vara igång samtidigt varför extra stora krav ställs på samordning. Genomförandet av bostadshusprojektet måste ske i nära samverkan med både idrottshallsprojektet och ombyggnadsprojekten i Engelbrektsskolan.

Vissa delar av idrottshallsbygget bedöms av tekniska, tidsmässiga och säkerhetsmässiga skäl, samt inte minst ur etableringssynpunkt, nödvändiga att utföras av samma entreprenör som för bostadshusen. Det gäller främst sprängning, grundläggning och uppförande av stomme. Dessa delar finns med i exploateringskon-torets överenskommelse med Veidekke och ska därefter upphandlas med separata entreprenadavtal av idrottsförvaltningen. För resterande delar (stomkomplettering, inredning, installationer etc.) av idrottshallsbygget genomför idrottsförvaltningen en sedvanlig entreprenadupphandling. Avsikten är att idrottshallen ska vara klar att tas i bruk samtidigt som ombyggnaden av Engelbrektsskolan är klar.

Om detaljplanen vinner laga kraft senast under våren 2011 och nödvändiga beslut fattas av utbildningsnämnden/SISAB och idrottsnämnden samt kommunfullmäktige kan sprängningsarbetena påbörjas sommaren 2011 och idrottshallen uppföras under 2012 med vissa kompletteringsarbeten till i början av 2013.

En promemoria som förtydligar ansvar och gränsdragningar i samband med byggnation och drift mellan berörda förvaltningar bör tas fram gemensamt inför genomförandebeslut till kommunfullmäktige. Delar av detta finns som del i genomförandebeslut taget av exploateringsnämnden, men bör utvecklas.

Sammanfattning av risker och osäkerhetsfaktorer

Flera osäkerhetsfaktorer finns i fråga om att hålla uppgjord tidsplan för projektet. I första hand gäller det ett överklagande av detaljplanen där osäkerheten främst ligger i uppskattad tidsåtgång för berörda instanser. Länsstyrelsen har i december 2009 beslutat att avslå överklagan om detaljplanen, men risk finns för överklagan till nästa instans. En överklagandetid på ca tio månader är medräknad i projektets tidsplan.

I idrottsnämndens inriktningsbeslut den 12 maj 2009 anges att projektet ryms i idrottsnämndens flerårsbudget för 2010-2012. I arbetet med verksamhetsplanen för år 2010 har erforderliga medel dock inte kunnat inrymmas för denna period. Det medför att projektet endast kan genomföras från idrottsnämndens sida om



kommunfullmäktige tillskjuter extra investeringsmedel för 2011-2013 med 155 mnkr i löpande priser.

I beskrivningen av genomförande och tidsplanen ovan redovisas att sprängningen handlas upp först, och parallellt som dessa arbeten pågår så handlas själva byggnationen av hallen upp. Om anbudet på denna del blir höga så kommer alltså en stor kostnad redan vara upparbetad vilket är en stor ekonomisk risk. Förvaltningen har därför tagit med en oförutsedd andel om 15 procent istället för som normalt 10 procent i detta skede.

Kostnadsläget vid upphandlingen av byggnationen är alltid en stor osäkerhetsfaktor i denna typ av projekt. Upphandlingen av byggnadsarbetena ligger drygt 1,5 år framåt i tiden och idag är det svårt att bedöma utvecklingen på grund av rådande finansläge. Under föregående år såg förvaltningen en utveckling mot lägre kostnader, men det är osäkert hur länge detta kan hålla i sig. Prisutvecklingen som är vald i kalkylerna är 5 procent.

Projektet är produktionstekniskt komplicerat såtillvida att det är flera byggnadsprojekt som pågår vid sidan om varandra (bostadsbyggandet, idrottshallen samt ombyggnad av skolan). Dessa tre projekt är starkt sammankopplade både fysiskt och tidsmässigt, vilket kräver en väl fungerande samordning och logistik för att inte riskera förseningar och ökade kostnader.

På grund av förutsättningar som har framkommit under detaljprojekteringen – då idrottsförvaltningen tvingades sänka underkanten av idrottshallen längre ned i berget – har volymen bergsprängning ökat. Det medför inte bara dyrare entreprenadkostnader utan även risk för längre tid för sprängningen. Hur lång tid är idag svårt att bedöma, men risken finns att produktionen försenas.



Bilagor

Bilaga 1, Nuvärdeskalkyl – Sädesärlan, idrottshallen

Bilaga 2, Nuvärdeskalkyl - Sädesärlan totalt projektet – idrottshall samt bostäder