

Tyresö kommun

Bernt Eklund

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-08-13

1 (8)

Dnr. 2019/KS 0371 001

Dnr. 2014 KSM 0834 301

Kommunledningsutskottet

Investeringsprojekt - Ishall, parkeringsgarage, avfallsterminal.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Investeringsanslaget för projektet ishall, parkeringsgarage och avfallsterminal utökas med 72 mnkr.
2. Beslutet inkluderas i investeringsprogrammet vid kommunfullmäktiges nästa beslut om detta.
3. Ökade driftskostnader för ishall och parkeringsgarage finansieras genom ökade anslag till berörda förvaltningar. Ökade driftskostnader för avfallsterminal finansieras inom ramen för avfallstaxan.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

4. Redovisningen av uppdraget noteras.



Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

1] Sammanfattning

Eftersom prognosen för investeringsprojektet ”ishall, parkeringsgarage och avfallsterminal” i våras pekade på att budgeten för projektet kommer att överskridas fick kommundirektören i uppdrag den 18 mars 2020 § 13 av kommunledningsutskottet att utreda vilka åtgärder som krävs för att kunna nå en budget i balans i projektet.

Orsaken till skillnaden mellan tidigare budget och nu estimerad slutkostnad beror på flera faktorer. De största avvikelserna från tidigare kalkyl är antalet kvadratmeter, markarbeten/ grundläggning samt byggnadsvolymen.

Under produktion av etapp ett, som i princip omfattar grundläggning och parkeringsgarage, konstateras att de geotekniska förhållandena är betydligt sämre än vad undersökningarna visat. Att byggnaden behöver pålas var känt, men att det i vissa delar var betydligt djupare och sämre bärighet i marken samt att berget lutar brant nedför, detta har föranlett en annan pålningsmetod än vad som antagits. För att pålarna inte skall ”hasa” ner på bergstupet måste dessa borraras fast, en dyrare metod som också tar betydligt längre tid.

Stora bergsblock i marken har även orsakat störningar i schakten samt delvis förändrad spontningsmetod som är dyrare och tar betydligt längre tid.

Genomlysningen av projektet visar att det finns några olika alternativ att arbeta med för att minska utgifterna för projektet. Genomlysningen visade även att etapp ett, som omfattar viss grundläggning, parkeringsgarage, och delar av avfallsterminalen, inte är möjlig att påverka i någon betydande utsträckning då den är upphandlad och redan pågår.

Den 23 juni 2020 hölls en workshop med berörda tjänstemän och politiker i syfte att utvärdera och bedöma de olika förslagen till besparingar. Eftersom det finns ett stort behov av en modern ishall i Tyresö var den allmänna uppfattningen hos de som närvarade på workshopen att inte förändra projektets omfattning i någon större utsträckning utan att använda tidigare projektbeställning men med en del justeringar för att på så sätt sänka investeringsutgifterna. Det handlar bland annat om att projektera om till fjärrvärme, se över gestaltningen, utförande och material samt minska avfallsterminalens byggnadsvolym.

Den ursprungliga budgeten för projektet är 277 Mkr. Utifrån kalkyler framtagna hösten 2019, verkligt utfall till och med Juni 2020 och idag kända förutsättningar visar slutkostnadsprognosen en uppskattad kostnad på 369 Mkr. Med föreslagna besparingarna om 20 Mkr skulle det innebära att ytterligare 72 miljoner kronor behöver tillskjutas projektet.

Fördelningen av tillkommande kostnader redovisas i slutet av dokumentet, där kan konstateras att det är garaget som står för den största delen. Estimerad slutkostnad för själva ishallen avviker inte anmärkningsvärt och större delen av ökningen kan hämtas hem genom föreslagna besparingar.

I samband med grundläggningsarbetena påträffades markföroreningar som orsakat betydande kostnader och tidsförlängning. Idag är dessa kostnader och konsekvenser inte kända.

För att inte riskera ytterligare tidsförlängning och fördyrning är det nödvändigt att förfrågan för etapp 2 går ut på upphandling Q4 2020. Innan förfrågningshandlingarna skickas ut behöver de justeras och granskas. Det innebär att beslut i ärendet behöver ske enligt tidplanen för de olika instanserna senast i oktober 2020.

2] Beskrivning av ärendet

När statusrapporten, som används för att månatligen följa upp kommunens investeringsprojekt, i våras visade att prognosen för projektet ”ishall, parkeringsgarage och avfallsterminal” inte kommer kunna hålla den av kommunfullmäktige beslutade budgeten, gavs kommundirektören i uppdrag den 18 mars 2020 av kommunledningsutskottet att utreda vilka åtgärder som krävs för att kunna nå en budget i balans i projektet.

Den genomlysningen som gjordes efter detta visar att det finns några olika alternativ att arbeta med för att sänka utgifterna i projektet. Beroende på vilket alternativ som väljs kommer det dock uppstå olika grader av förgäveskostnader i projektet, eftersom vissa delar som är projekterade inte kommer att genomföras. Dessutom sänks den från början tänkta standarden.

Genomlysningen har även visat att etapp ett, som omfattar grundläggning, parkeringsgarage, och delar av avfallsterminalen, inte är möjlig att påverka i någon större omfattning eftersom den är upphandlad och arbetet redan pågår. De olika alternativen som har utretts är därför:

- 0) ett justerat ursprungsförslag (nollalternativ)
- 1) att minska byggnadens storlek
- 2) att ej inreda övervåningen
- 3) att flytta nuvarande stomme av Ishallen
- 4) att sätta upp en tältlösning på tänkt plats av ny Ishall

I juni 2020 hölls en workshop i syfte att utvärdera och bedöma de olika förslagen till besparingar. Efter att ha fått genomgångar av och möjlighet att ha synpunkter på de olika förslagen, och andra idéer som framkom under workshopen, var den allmänna uppfattningen att inte Tyresö kommun inte ska förändra projektets omfattning utan att även fortsättningsvis utgå från den befintliga projektbeställningen men att göra vissa justeringar. Det handlar om att

projektera för fjärrvärme istället för bergvärme, minska avfallsterminalens storlek samt att se över gestaltningen, utförande och materialval i övrigt. Detta vägval innebär emellertid att ytterligare medel måste skjutas till för att kunna färdigställa projektet.

2.0] Justerat ursprungsförslag (nollalternativet)

Nollalternativet innebär att inte förändra projektets omfattning utan att även fortsättningsvis utgå från den befintliga projektbeställningen. Dock skall en översyn av förfrågningshandlingarna och justeringar av dessa utföras i besparingssyfte. De idag uppskattade besparingarna är att ansluta fjärrvärme i stället för bergvärme, minska avfallsterminalens storlek men behålla sopsugarna med tillhörande utrustning inomhus medan ytor för lastbilars in- och utfart samt lastning av container sker utomhus, förändra fasadens gestaltning och förändra vissa material och utförande. Det uppskattas till en kostnadsminskning med 20 miljoner kronor.

2.1] Minska byggnadens storlek

Här finns det två alternativ det ena handlar om att minska ytor, ta bort delar av projekterad hall och avfallsterminal. Svenska Ishockeyförbundets krav kan uppfyllas dock inte beställarens krav i alla delar. Se bilaga 2. I detta förslag minskas hallens fotavtryck och avfallsterminalens yta och utlastning kommer få ske utomhus. Även omklädningsrum och förråd och kafédelar minskas. Dessutom tas, gymdelen bort. Totalkostnad för projektet inklusive garage och avfallsterminal uppskattas till 322 miljoner kronor. Förgäveskostnader uppskattas till 10 miljoner

2.2] Ej inreda övervåningen

Det andra alternativet är att bygga hela hallen som projekterat men inte inreda plan 2 i detta skede. Med en del omdisponering av plan ett uppfylls Svenska Ishockeyförbundets krav, även beställarens krav kan tillgodoses även om samtliga önskemål inte uppfylls. Totalkostnad för projektet inklusive garage och avfallsterminal uppskattas till 319 miljoner kronor. I detta skede borde all projekteringsarbete kunna användas, således uppstår det inga förgäveskostnader.

Att inte inreda övervåningen i samband med övrig byggnation skulle enbart skjuta kostnaderna framåt och det skulle sannolikt bli dyrare att anpassa och inreda lokalerna i efterhand.

2.3] Flytta nuvarande stomme av Ishallen

Vid en flytt av befintlig hall är det möjligt att behålla delar av stommen till själva ishallen. Omklädningsrum personalutrymmen, förråd etc. måste byggas nytt och samtliga installationer måste bytas ut. Avfallsterminalen behöver även byggas.

Det måste utföras vissa ombyggnationer av stommen och förstärkningar av grundläggningen. Dessutom måste en ny fasad utföras som möter upp mot gestaltningskravet. Detta alternativ kommer att kräva en omfattande omprojektering.

Totalkostnad för projektet inklusive garage och avfallsterminal uppskattas till 376 miljoner kronor. Förgäveskostnaderna uppskattas till 20 miljoner kronor.

2.4] Tälthall

Det är möjligt att bygga en tälthall som uppfyller Svenska Ishockeyförbundets och beställarens krav. Däremot är det osäkert om kraven på gestaltning kan uppnås eftersom det blir en duklösning.

Omklädningsrum personalutrymmen, förråd etc. måste byggas nytt. Avfallsterminalen måste byggas som planerat, eftersom den delen kommer inte kunna inrymmas i en tältlösning. Driftkostnaden kommer att bli högre med anledning av dels att duken kommer behöva bytas ut oftare dels att uppvärmningskostnader kommer bli avsevärt dyrare. Det kommer inte vara möjligt att upprätthålla samma klimat i anläggningen som är kravet i nuvarande projektbeställning.

Detta alternativ kommer också att kräva en omfattande omprojektering för att kunna genomföras. I det fall detta alternativ skulle vara en lösning att föredra behöver kostnader om utförande, livslängd och driftkostnadsförändringar utredas vidare.

Totalkostnad för projektet inklusive garage och avfallsterminal uppskattas till 333 miljoner kronor. Förgäveskostnader knutna till detta alternativ uppskattas till 20 miljoner

3] Förslag på uppdaterad budget för projektet

Av de ovan föreslagna alternativen är det enbart nollalternativet som innebär att standarden från den ursprungliga projektbeställningen behålls. Eftersom det finns ett stort behov av en modern ishall i Tyresö är förslaget att projektet fortsätter enligt ursprunglig beställning men genomför mesta möjliga besparingar för att sänka investeringsutgifterna. Det för dagen föreslagna justeringar är:

- Ansluta objekten till fjärrvärme istället för bergvärme
- Minska avfallsterminalens byggnadsvolym
- Förändra fasadens utförande men ändå uppfylla gestaltningskraven
- Se över materialval och utförande

Nedan redovisas en uppskattad uppdaterad budget för projektet. Budgeten innebär att ytterligare 72 Mkr föreslås tillskjutas.

| | Ursprunglig budget | Ny budget |
|--|--------------------|-----------|
| Ishall | 175 100 | 187 000 |
| Avfallsterminal | 15 800 | 25 000 |
| Parkeringsgarage | 71 300 | 118 000 |
| Ny C plan | 0 | 0 |
| Finplanering (kostanden har kunnat sänkas då större delen av entrétorget finansieras genom NTC) | 14 800 | 6 000 |
| Budget reserv för reglerposter i mängdförteckning samt oförutsedda förändringar, störningar och hinder | 0 | 33 000 |
| Besparingsförslag att ansluta till fjärrvärme, förändra fasaden, byta ut vissa material och ändra vissa utföranden, minska avfallsterminalens byggnad | | -20 000 |
| Totalt | 277 000 | 349 000 |