

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-01-21

Diarienummer 0521/19

Handläggare

Ulrika Samuelsson

Telefon:

E-post: ulrika.samuelsson@ioff.goteborg.se

## Yrkande angående ombyggnation av tillfällig hall vid Skälltorpsskolan från Demokraterna, återremitterat ärende

### Förslag till beslut

1. Idrotts- och föreningsnämnden godkänner förvaltningens bedömning gällande genomförbarhet och uppskattad kostnad för anpassning/byggnation av ett nytt skal för att ersätta det befintliga uppblåsbara skalet på tillfällig hall vid Skälltorpsskolan.
2. Idrotts- och föreningsnämnden beslutar att nuvarande tätlösning på hallen bibehålls till dess att det tidsbegränsade bygglovets löper ut.

### Sammanfattning

Idrotts- och föreningsnämnden beslutade på sitt sammanträde 2019-10-22, § 160 att uppdra åt förvaltningsdirektören att skyndsamt återkomma till nämnden med en bedömning om genomförbarhet och uppskattade kostnad av anpassning/byggnation av ett nytt skal för att ersätta den uppblåsbara tillfälliga hallen vid Skälltorpsskolan i Backa.

2019-12-17 redovisade förvaltningen en översiktlig kostnadsuppskattning på ca 16-20 miljoner för anpassning av byggnationen till Idrotts- och föreningsnämndens sammanträde.

Idrotts- och föreningsnämnden beslutade 2019-12-17, § 192, att återremittera ärendet, att förvaltningen ska återkomma med ett klargörande från stadsbyggnadskontoret om tillfälligt bygglov samt återkomma med kommentar på informationen i den inkomna skrivelsen från Innebandyförbundet Backadalen, samt återkoppla vad kostnadsskillnaden består i mellan förvaltningens bedömning och den betydligt lägre uppskattningen som föreningen presenterar.

Förvaltningen har i ärendet förtydligat kostnadsposterna, jämfört dem med inkomna alternativ och redogör för vari skillnaderna består. Förvaltningen har varit i kontakt med stadsbyggnadskontoret och redogör för deras förtydligande.

Sammanfattningsvis gör förvaltningen bedömningen att föreslagen ombyggnation är möjlig men att den innebär en hög kostnad för den relativt korta användningstid som återstår.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Den ursprungliga kalkylen för uppförandet av nuvarande halllösning, den så kallade Bubblan, med omklädningsrum beräknades till cirka 17 miljoner där också kostnader för rivning och återställande av mark ingår. Avskrivningstiderna har delats upp på hallen, som löper ut 2020 och paviljongerna 2021, vilket innebär att efter dessa tidpunkter finns inga kapitalkostnader kvar. Restvärdet för övertryckshall och paviljonger bedömdes 2014 till 2 miljoner, vilket dock idag får betraktas som osäkert.

Förvaltningen har brutit ned den tidigare uppskattade kostnaden, och redovisar de olika delarna nedan. Enligt förvaltningens bedömning inkluderar föreningens redovisade kostnad om drygt 3 miljoner kronor, inte åtgärder såsom byggherrekostnader, rivning av befintlig hall med mera. Förvaltningens uppskattning landar nu på knappt 14 miljoner kronor, vilket innebär kapitalkostnader på knappt 4 miljoner kronor per år, räknat på en avskrivningstid om 4 år. Medel för såväl investeringsutgift som kapitaltjänstkostnader saknas i nu beslutad budget.

Nedan redovisas de åtgärder som krävs för att ersätta nu befintlig hall.

Åtgärder	Kostnadsuppskattning avd. fastighet idrotts-och föreningsförvaltningen	Offert Llentabhall(2016 års kostnadsläge)	Offert Visionshall(2016 års kostnadsläge)
Byggherrekostnader (ny fjärrvärmeanslutning, bygglov, projektering bygglösning mm.)	1 500 000 kr	- kr	- kr
Rivning av befintlig hall med tillhörande installationer	250 000 kr	- kr	- kr
Heltäckande väderskydd under byggtid för att behålla befintligt golv	500 000 kr	- kr	- kr
Mark/utv. VA	500 000 kr	- kr	- kr
Tak och väggar	4 500 000 kr	3 072 000 kr	3 079 000 kr
Akustik	500 000 kr	- kr	- kr
Inredning	500 000 kr	- kr	- kr
Ny ventilation	1 500 000 kr	- kr	- kr
Nya elinstallationer	1 000 000 kr	- kr	- kr
Styrinstallationer	300 000 kr	- kr	- kr
Säkerhetsinstallationer	400 000 kr	- kr	- kr
Oförutsett tidigt skede 20% osäkerhet i grundläggning och om ny platta krävs)	2 290 000 kr	- kr	- kr
Summa	13 740 000 kr	3 072 000 kr	3 079 000 kr

Fortfarande är ovanstående erfarenhetsbaserade kostnadsuppskattning, för det fall nämnden önskar ytterligare precision i underlag, behöver konsult avropas för att genomföra en teknisk förstudie.

Investeringsutgift för att ersätta nuvarande tätlösning med industrihall av isolerad budgetvariant beräknas enligt ovanstående uppgå till knappt 14 miljoner kronor. Uppskattningen bygger på att bottenplattan kan användas i sin helhet och att omklädningsbyggnader endast byggs samman med den nya konstruktionen. Om nytt golv krävs, kommer investeringsutgiften att öka ytterligare.

Kapitalkostnaderna för ny hallkonstruktion, räknat på investeringsutgift om knappt 14 miljoner och en avskrivningstid på 4 år, då nuvarande tidsbegränsat bygglov löper ut. Det innebär en kapitalkostnad på ca 3,8 miljoner kronor per år.

Medel för såväl investeringsutgift som driftskostnader i form av kapitalkostnader saknas i nu beslutad budget.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Nuvarande lösning med övertryckshall och uppvärmning med direktverkande el innebär vid kylig väderlek att energiförbrukning blir ineffektiv. Vid permanenta byggnationer beaktas energieffektivitet som en viktig parameter.

### **Bedömning ur social dimension**

Möjligheter till träning och idrott har en positiv inverkan på folkhälsan och deltagande i föreningsaktiviteter innebär ofta en känsla av gemenskap och samhörighet. Tillgången till välfungerande och trygga idrottshallar är en viktig aspekt.

### **Samverkan**

Samverkan med fackliga organisationer har inte skett gällande detta ärende.

### **Bilagor**

1. Yrkande (D) 2019-11-20
2. Protokollsutdrag idrotts- och föreningsnämnden 2019-10-22, § 160
3. Protokollsutdrag idrotts- och föreningsnämnden 2019-12-17, § 192

### **Ärendet**

Idrotts- och föreningsnämnden beslutade på sitt sammanträde 2019-10-22, § 160 att uppdra åt förvaltningsdirektören att skyndsamt återkomma till nämnden med en bedömning om genomförbarhet och uppskattade kostnad av anpassning/byggnation av ett nytt skal för att ersätta det uppblåsbara befintliga skalet som står där idag. Idrotts- och föreningsnämnden beslutade 2019-12-17, § 192, att återremittera förvaltningens bedömning. Ärendet beskriver nämndens föreslagna åtgärder och nämnden har nu att ta ställning till förvaltningens förslag.

Förvaltningen har nu brutit ner sin tidigare uppskattning, vilket redovisas ovan, och gör bedömningen att föreningarnas offerter inte inkluderar ett antal nödvändiga åtgärder de. Samtidigt landar förvaltningens kalkyl nu på knappt 14 miljoner kronor.

### **Beskrivning av ärendet**

Idrotts- och föreningsnämnden beslutade på sitt sammanträde 2019-10-22, § 160 att uppdra åt förvaltningsdirektören att skyndsamt återkomma till nämnden med en bedömning om genomförbarhet och uppskattade kostnad av anpassning/byggnation av ett nytt skal för att ersätta det uppblåsbara befintliga skalet som står där idag.

Idrotts- och föreningsnämnden gav 2013-04-15 § 38 förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att tillgodose behovet av en hall för inomhusidrott med en tillfällig lösning i nära anslutning till Skälltorpsskolan i Backa. Då pågick samtidigt ett detaljplanearbete för området runt Selma Lagerlöfs torg, vilket bland annat innefattade en byggrätt för en permanent sporthall. Förvaltningen fick också i uppdrag att i samverkan med stadsdelsnämnden Norra Hisingen, fastighetskontoret, byggnadsnämnden och

eventuellt andra berörda fortsätta arbetet med att ta fram förslag på en permanent lösning.

Vid sitt sammanträde 2014-02-10 § 19 gav idrotts- och föreningsnämnden förvaltningen i uppdrag att skyndsamt upphandla en tillfällig idrottshall i Backa med ambitionen att denna skulle kunna tas i drift från och med hösten 2014. Tanken var att denna tillfälliga hall skulle användas fram till dess att den permanenta sporthallen vid Selma Lagerlöfs torg var byggd.

Tidsbegränsat bygglov söktes och beviljades, och den tillfälliga sporthallen uppfördes därefter som en övertryckshall och till hallen dockades omklädningsrum och personalutrymmen som enklare paviljonger. Byggnaden placerades på den östra delen av den befintliga grusplanen intill Skälltorpsskolan.

Förvaltningen har därefter åter sökt tidsbegränsat bygglov då det första löpt ut, nu gällande bygglov gäller till och med 2024-07-01.

Vad gäller den permanenta sporthall som planerades vid Selma Lagerlöfs torg, har den privata aktören dragit sig ur och tomtens ändamål har justerats till att omfatta endast bostäder och lokaler.

Den provisoriska hallen har haft problem bland annat med inomhusklimatet och ljudmiljön, vilket inneburit att hallen inte varit tillfredsställande för de föreningar vars verksamhet hallen var avsedd att inhysa. Förvaltningen har vidtagit en rad åtgärder, och också hyrt in en annan hall i närområdet för att tillgodose vissa föreningars behov. Hallen har dock i dagsläget förhållandevis hög bokningsgrad, vilket indikerar ett behov i området, vilket också föreningslivet i området framfört. En ny fullmättshall vid Brudbergsskolan, som kommer kunna nyttjas av både skolan dagtid och föreningslivet kvällstid, bedöms kunna stå klar tidigast 2023.

Den provisoriska hallen står på mark som egentligen utgör skolgårdsyta, och konsekvensen har blivit att Skälltorpsskolan i dagsläget i princip inte har någon skolgårdsyta alls. Lokalsekretariatet har för skolans räkning signalerat att skolan inte har något behov av den tillfälliga hallen samt att det med hänsyn taget till skolans behov av friyta inte är lämpligt att den tillfälliga hallen står kvar längre än till och med då det tidsbegränsade bygglovet löper ut.

## **Förvaltningens bedömning**

En översiktlig bedömning visar att det torde vara möjligt att ersätta nuvarande tärtlösning med en industrihallskonstruktion av isolerad budgettyp. Förvaltningens uppskattning av de olika kostnaderna under rubriken ”Ekonomisk dimension”. Totalt bedömer förvaltningen att investeringsutgiften uppgår till knappt 14 miljoner kronor samt kapitalkostnader på 4 miljoner kronor. Såväl investeringsmedel som driftsmedel saknas i nämnden nuvarande budget. För att nuvarande tärtlösning ska kunna ersättas med en industrihallskonstruktion, behöver nämnda äska extra medel för såväl investeringsutgiften som för kapitalkostnaderna.

Nuvarande tidsbegränsade bygglov löper ut 2024. Stadsbyggnadskontoret har meddelat att ” *Utifrån Plan- och bygglagen kan man förlänga hallen ytterligare 5 år efter 2024, då man totalt kan ge 15 år tidsbegränsat lov, och hallen har nu fått 10 år totalt. Det kräver dock att man fortfarande har ett tidsbegränsat behov av hallen som man kan motivera. Det måste också stämmas av med Lokalförvaltningen och skolan eftersom man tar*

*skolgård i anspråk. Skulle de motsätta sig bygglovet kan vi neka ytterligare förlängning efter 2024.”*

Nuvarande tältlösning har inte varit optimal för verksamheten som bedrivs i hallen och förvaltningen har vidtagit en rad åtgärder för att förbättra inomhusmiljön. Förvaltningen har även hyrt in en hall i närområdet för att tillgodose vissa föreningars behov.

Samtidigt som det är tekniskt möjligt att ersätta nuvarande tältlösning med en industrihallskonstruktion, gör förvaltningen bedömningen att lösningen är kostsam i förhållande till den användningstid som återstår.

Anders Ramsby

Lotta Lidén Lundgren

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Utveckling & administration