

2018-06-13

§ 112 2017.475 KS

Ny- och ombyggnation av Noltorpsskolan**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen beslutade den 28 maj 2018, § 92, att återremittera ärendet gällande ny- och ombyggnation av Noltorpsskolan. Ärendet återremitterades för att tills nästa sammanträde för kommunstyrelsen utröna möjligheten att säkerställa antalet parkeringsplatser vid en minskning av läktarkapacitet till 250 personer, samt för att utröna möjligheten att inräkna konstgräsplanen som drivs av kultur- och fritidsnämnden som lek/rastutrymme och som redan nu nyttjas regelbundet vid idrott och raster för skolans elever. Ett barnperspektiv skall finnas med vid belysningen av frågorna.

Beredning

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 8 juni 2018 lämnat följande yttrande samt förslag till beslut:

Tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret, barn- och ungdomsförvaltningen och Fabs AB har utrett de frågeställningar som föranledde återremissen från kommunstyrelsen.

Barnperspektiv:

Friytan utomhus är enligt nuvarande förslag ca 20 kvm/elev. Boverkets rekommendationer är 30 kvm/elev. I det pågående planarbetet har bedömningen gjorts att 20 kvm/barn är tillräckligt. Gräsplan, konstgräsplan och naturskog står i direkt anslutning till skolfastigheten. Konstgräsplanen är inte en del av fastigheten eller skolgården och ingår således inte formellt i beräkningen av friytan. Ytan kan dock vägas in i den samlade bedömningen tillsammans med Boverkets råd om att kraven på friyta ska tillgodoseas i skäligen utsträckning om tomten redan är bebyggd. Även om konstgräsplanen formellt sett inte räknas in i friytan så beaktas miljön omkring skolan, och detta görs då i planbeskrivningen.

En idrottshall med läktare för 250 personer innebär att skolans elever kan använda hallen för större samlingar och avslutningar. Föreningslivet kommer kunna använda hallen för vissa tävlingsarrangemang, cuper mm.

En läktare för 250 personer innebär att byggnadsarean för idrottshallen utökas. Friytan minskar och idrottshallen hamnar närmare skolan vilket försämrar dispositionen mellan byggnader och skolgård, se bilaga till tjänsteskrivelsen: situationsplan.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-06-13

Parkeringssituation:

En utbyggnad av Noltorpsskolan innebär en ökad belastning på de parkeringsplatser som finns i anslutning till skolan. Planarbetet har hittills konstaterat att parkeringssituationen är ansträngd redan innan läktare tagits med i beaktande. De platser som kan nyttjas för skolans utbyggnad finns i den parkeringsanläggning som ingår i samfälligheten. Efter skolans utbyggnad kommer alla parkeringsplatser nyttjas till 100 %. Fabs AB tillsammans med andra fastighetsägare ingår i samfälligheten.

Vid byggnation av läktare med kapacitet för 250 personer kommer parkeringssituationen bli än mer ansträngd. Planarbetet kommer behöva backa för att utreda parkeringssituationen utifrån andra förutsättningar än vad som hittills gjorts. Trafikflödesanalyser kan behöva göras och detta görs då med hjälp av externa utredningar.

Om parkeringstal om 0,4 parkeringar per läktarplats ska följas kommer lösningen innebära någon form av parkeringsanläggning. Fabs AB bedömer att ett parkeringsgarage ovan mark kostar ca 150 tkr per parkeringsplats, bygger man under mark kostar det ca 250 tkr per parkeringsplats. Sammanfattningsvis skulle alltså läktare med 250 platser innebära en ökad investering med mellan 15-25 mkr för Fabs AB. Ovan är baserat på grova uppskattningar av produktionskostnader.

Samnyttjande av närliggande parkeringar kan vara möjlig, men frågan behöver utredas ytterligare tillsammans med tekniska förvaltningens gatuavdelning samt exploateringsenheten. Sammanfattningsvis behöver samhällsbyggnadskontoret utreda vilken parkeringslösning som är lämplig i det fall en läktare ska anläggas.

Tidsplan:

Antagande av detaljplan är styrande och bedöms förskjutas med 3-6 månader, alltså mellan kvartal 3-4, 2019. Bygglovshanteringen förväntas kunna genomföras inom en 10 veckors period. Byggstart beräknas då kunna ske under vårterminen 2020 med fullt färdigställande av idrottshall/skola inför höstterminen 2022.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-06-13

Ekonomisk konsekvens:

I Flerårsstrategi 2018-2020 för Alingsås kommun finns det ingen kompensation för ökade hyreskostnader eller andra typer av volymökningar för åren 2019 och 2020. Därav är de budgeterade resultaten för åren 2019 och 2020 betydligt högre än det budgeterade resultatet för år 2018.

I enlighet med handlingsplanen Effekt kommer Fabs AB att genomföra hyressänkningar gentemot kommunen om sammantaget 20 mnkr innevarande år. Detta är inräknat i nuvarande Flerårsstrategi 2018-2020. Det pågår ett arbete med att identifiera vilka lokaler det rör sig om och hur stor hyressänkning det blir per lokal.

Om kommunstyrelsen beslutar att godkänna att påbörja ny- och ombyggnation av Noltorpsskolan enligt redovisade underlag innebär det att finansiering av hyresjusteringen behöver hanteras i flerårsstrategi 2019-2021. Enligt den förstudie som Fabs genomförde i april månad 2017 framgår att den preliminära hyreshöjningen av ny- och ombyggnationen enligt förslag 3 uppgår till 14,5 mkr/år, exklusive läktare. Denna kalkyl framtogs för över ett år sedan och det finns därför viss osäkerhet kring storleken på den kommande hyreshöjningen.

Ny- och ombyggnationen kommer att genomföras i etapper och därför kommer även den ökade hyreskostnaden att ske i etapper. Det är inte säkerställt hur stor hyreshöjning ny- och ombyggnation av Noltorpsskolan kommer att medföra med bakgrund av arbetet med hyressänkningen samt att projektering och upphandling behöver genomföras innan Fabs AB kan ta fram en preliminär framtida hyreskostnad.

Den ekonomiska konsekvensen av att anlägga en läktare i den tänkta sporthallen innebär en större investering för Fabs AB samt en högre hyreskostnad för kommunen. Fabs AB har gjort en grov uppskattning att byggnation av en läktare med kapacitet för 250 personer ger en ökad hyreskostnad för kommunen om 1,2 - 1,5 mkr/år för ett parkeringsgarage ovan mark. För ett parkeringsgarage under mark är en grov uppskattning att hyreskostnaden för kommunen ökar med 2 – 2,5 mkr/år. I det fall den högre hyreskostnaden på grund av läktare kommer påverka barn- och ungdomsnämndens hyreskostnad kommer det även påverka bidragen till fristående skolor. Det är även relevant att i sammanhanget belysa att om det är så att Fabs AB till följd av ett eventuellt beslut om en läktare till sporthallen har behov av ytterligare lånefinansiering så är detta något som även påverkar kommunen. Kommunledningskontoret avråder därmed från att anlägga en läktare till sporthallen.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-06-13

Förslag till beslut:

1. Kommunstyrelsen upphäver beslut om att detaljplanearbetet ska bedrivas med byggherredriven planprocess och beslut på arkitekttävling i samband med försäljning.
2. Kommunstyrelsen godkänner genomförda utredningar och att dessa slutsatser kan ligga till grund för genomförande av övriga beslutspunkter i ärendet samt att ny- och ombyggnationen av Noltorpsskolan kan påbörjas omgående. Detta innebär att det byggs en idrottshall utan läktarkapacitet och inget beslut fattas om att placera några läktarmoduler vid fotbollsplanen.
3. Finansieringen hanteras i Flerårsstrategi 2019-2021.

Yrkande

Anita Brodén (L) yrkar avslag till punkt 2 i förslag till beslut.

Proposition

Ordföranden finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bifalla punkt 1 och 3 i förslag till beslut.

Ordföranden ställer bifall eller avslag till punkt 2 i förslag till beslut och finner att arbetsutskottet beslutar att bifalla förslaget.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen för beslut:

1. Kommunstyrelsen upphäver beslut om att detaljplanearbetet ska bedrivas med byggherredriven planprocess och beslut på arkitekttävling i samband med försäljning.
2. Kommunstyrelsen godkänner genomförda utredningar och att dessa slutsatser kan ligga till grund för genomförande av övriga beslutspunkter i ärendet samt att ny- och ombyggnationen av Noltorpsskolan kan påbörjas omgående. Detta innebär att det byggs en idrottshall utan läktarkapacitet och inget beslut fattas om att placera några läktarmoduler vid fotbollsplanen.
3. Finansieringen hanteras i Flerårsstrategi 2019-2021.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-06-13

Reservation

Anita Brodén (L) lämnar följande reservation:

Kultur- och fritidsnämnden pekade år 2016 ut en inriktning vad gäller idrottsanläggningar. Två fullmåttsidrottshallar med läktarkapacitet på 300 platser pekades ut i Stadsskogen och i Noltorp.

Stadsskogshallen med 300 läktarplatser är färdigställd. Då Noltorpsskolan planeras att byggas om och till med en tillhörande idrottshall anser Liberalerna att det vore olyckligt att inte fullfölja kultur- och fritidsförvaltningens inriktning att samtidigt komplettera med en läktarkapacitet.

För att hitta en framkomlig väg har vi varit beredda att minska läktarkapaciteten. Noltorpsområdet och Noltorpsskolan skulle få ett värdefullt tillskott då exempelvis flercuper, matcher, kulturaktiviteter och skolevenemang skulle ha stor nytta av läktarkapacitet. En stor efterfrågan finns i hela kommunen att få tillgång till såväl fullskalehall som tillhörande läktare.

Fabs AB pekar på en besvärlig trafiksituation med brist på p-platser och stora svårigheter att i området anlägga nya p-platser som krävs efter nuvarande parkeringsnorm. Den norm som används vid Noltorp är 0,4. Den som användes vid Stadsskogen var endast 0,2.

Enligt parkeringsnormen krävs det för samlingslokaler utanför stadskärnan 35 p-platser per 1000 kvm byggnadsyta. Byggnadsytan i Noltorpshallen uppgår enligt handlingar till 2100 kvm.

Behovet skulle då vara ca 70 p-platser (med en läktarkapacitet på 250 platser). Färre p-platser krävs om läktarkapaciteten minskas ytterligare eller om samma norm som i Stadsskogen används. Fabs framför att "Samnyttjande av närliggande parkeringar kan vara möjlig, men frågan behöver utredas ytterligare tillsammans med tekniska förvaltningens gatuavdelning samt exploateringsenheten."

Liberalerna konstaterar att det finns 178 fria parkeringsplatser i Noltorps närområde. Att samnyttja dessa med bland annat skolan och vårdcentralen torde vara möjligt då verksamheterna inte sker samma tid på dygnet/ tillika helger.

(Noltorpsskolan 46 platser, Vårdcentralen 52 platser samt parkeringen vid Kiks klubbstuga 80 platser). Nohaga parkeringsplatser är ej inräknade.

Liberalerna konstaterar samtidigt att det i Stadsskogshallens närhet finns 69 parkeringsplatser, (några ockuperas av omkringboende). Utefter Stadsskogsgatan 12 platser (oftast ockuperade av boende eller besökare) samt 25 platser på Björkhagegatan och vändrondellen.

Antalet p-platser i Stadsskogen understiger sålunda den norm som krävs att gälla i Noltorp.

Den andra frågan Liberalerna önskade utreda i samband med vår återremiss har fått ett positivt svar. Det är möjligt utrymmesmässigt att förse sporthallen med läktare. Anslutande skogs/naturområde samt gräs-och konstgräsplan kan inräknas i lektyta för barnen.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-06-13

Reservation, forts

Kommunledningskontoret skriver följande:

"Gräsplan, konstgräsplan och naturskog står i direkt anslutning till skolfastigheten. Konstgräsplanen är inte en del av fastigheten eller skolgården och ingår således inte formellt i beräkningen av friytan. Ytan kan dock vägas in i den samlade bedömningen tillsammans med Boverkets råd om att kraven på friyta ska tillgodoses i skälig utsträckning om tomten redan är bebyggd. Även om konstgräsplanen formellt sett inte räknas in i friytan så beaktas miljön omkring skolan, och detta görs då i planbeskrivningen".

Med hänvisning till ovan beskrivning reserverar vi oss emot beslutet att inte inrymma läktarkapacitet i Noltorpshallen, då vi anser att en läktare skulle tillföra området, föreningar och skolan ett stort mervärde. Det är av vikt att de parkeringsutredningar som krävs görs skyndsamt så att byggstartens fördröjning blir så kort som möjligt.

Anteckning

Simon Waern (S) lämnar följande protokollsanteckning:

Behovet av nya och bättre samlingsplatser i Noltorp är stort. Socialdemokraterna anser emellertid att en läktarinvestering vid Noltorpsskolan inte är berättigad med hänsyn till den fördyring och försening av byggnationen samt den inskränkning av elevernas friyta som en sådan skulle innebära. Vi menar att vi istället borde utreda möjligheten att eventuellt bygga om den befintliga Alströmerhallen, som är betydligt bättre lokaliserad ur flera perspektiv. Noltorp som stadsdel behöver på många olika vis lyftas. Ett helhetsgrepp är därför helt nödvändigt.