

Datum: 2018-06-08
Handläggare: Simon Lindau
Direktr:
Diariernr: 2017.475 KS

Kommunstyrelsen

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 utvärdera möjligheten att säkerställa antalet parkeringsplatser vid en minskning av läktarkapacitet till 250 personer, samt för att utvärdera 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.

Förvaltningens yttrande

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 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.

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 bilagd situationsplan.

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. Bygglovshandlingen 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.

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 sammanlagt 20 mkr 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.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen upphäver beslut om att detaljplanearbetet ska bedrivas med byggherredriven planprocess och beslut på arkitektävling i samband med försäljning.

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.

Finansieringen hanteras i Flerårsstrategi 2019-2021.

Beslutet ska skickas till

Fabs AB, BOU, FS 2019-2021

Anneli Schwartz
Tf. kommundirektör

Simon Lindau
Finansansvarig