

2022-11-17

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2017/422

KFKS 2022/561

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott**Investeringsbeslut ram för hantering av kostnadsökningar i projektet, Multihall Fisksätra***Investeringsbeslut***Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås fatta följande beslut.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tilldelar investeringsmedel om 66,3 miljoner kronor för kostnadsökningar inom pågående fastighetsprojekt Multihall Fisksätra, projektnummer 93100858, i enlighet med fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 17 november 2022. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2022 § 203 beviljad ram för hantering av kostnadsökningar inom fastighetsprojekt.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens beslut den 13 juni 2022, § 176.

Sammanfattning

Utbyggnaden av den nya multihallen i Fisksätra har påbörjats under hösten 2022 och den befintliga sporthallen byggs ihop med nya funktionerna med syfte att erbjuda föreningsliv, allmänhet och skolor förutsättningar och ytor för träning, motion, idrottsundervisning, lek, och rekreation. Multihallen beräknas vara färdigbyggd sensommaren 2024.

Investeringsmedel om sammanlagt 165 miljoner kronor har tidigare beslutats för genomförandet av den nya multihallen. Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats ytterligare av Rysslands krig i Ukraina.

Utöver ovan nämnda förändrade förutsättningar har det även framkommit ytterligare aspekter som förändrar projektets totala budget. Multihallen kan inte försörjas med fjärrvärme på grund av brist på kapacitet i fjärrvärmenätet vilket innebär att den måste inrymma en geoenergianläggning. Vidare har det under projekteringskedet identifierats ytor som inte var ändamålsenliga eller funktionella. Bland annat har en omflyttning av ytor för multiyta, el/tele, wc och utrymning skett i syfte att skapa en tryggare miljö.

Den befintliga sporthallens skick och tekniska funktioner har utretts mer i detalj och behöver rustas upp för att öka dess livslängd samt möjliggöra för att den blir en naturlig del av den nya multihallen. Medel för detta tas ur komponentutbyten.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås därmed sammantaget tilldela ytterligare 66,3 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 13 november 2017 (KFKS 2017/19 §307) genom Mål och budget 2018-2020, att bevilja en investeringsram om 4 miljoner kronor för förstudie. Den 16 november 2020 (KFKS 2020/40 § 343) beslutade kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 15 miljoner kronor för projektering. Den 15 november 2021 (KFKS 2017/422) beslutade kommunfullmäktige, genom Mål och budget 2021-2023 att bevilja investeringsmedel om 146 miljoner kronor för genomförandet av den nya multihallen i Fisksätra.



Projektet

Den 22 augusti 2022 genomfördes ett ”första spadtag” för byggnationen av den nya multihallen. Därefter påbörjades byggnationen genom rivning av omklädningsrumsdelen på den befintliga sporthallen. Projektets framdrift och färdigställandetid är fortfarande beroende av omkringliggande utvecklingsprojekt i området. Driftsättningen av den nya huvudvattenledningen är fortsatt en förutsättning för att multihallsprojektet ska kunna påbörja arbetena med sprängning av berg/bergschakt.

Nacka Vatten och Avfall arbetar tillsammans med Stena Fastigheter med omläggning av ny huvudvattenledning i Fisksätra centrum och Fisksätra IP som ska ersätta den gamla huvudvattenledningen. När Stena Fastigheter har förlagt sitt ledningsstråk ska denna anslutas mot Nacka Vatten och Avfalls ledningsnät. Därefter kan den nya huvudvattenledningen tas i bruk och den gamla ledningen avvecklas vilket möjliggör för multihallsprojektet att påbörja de planerade sprängningsarbetena.

Den befintliga sporthallen är stängd för allmänheten under byggtiden för att skapa en säker miljö för tredje man. Ett ersättningstält är under upprättande på den intilliggande 7-spelarplanen. Ersättningstältet inrymmer samma funktioner som befintlig sporthall och kommer att vara öppet tills den nya multihallen står klar. Ersättningstältet beräknas vara klart och lämnas över till verksamheten under januari 2023.

Tidsplan:

Tiderna nedan är med förutsättning att den nya huvudvattenledningen har tagits i bruk i november 2022.

Process	Tider
Bygghandlingsprojektering	Okt 2022 - Feb 2023
Omläggning huvudvattenledning NVOA och Stena Fastigheter	Klart Nov 2022
Genomförande	Sep 2022 - Aug 2024
Ny anläggning färdig	Aug 2024

Ekonomi

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats av Rysslands krig i Ukraina. Kommunfullmäktige beviljade den 20 juni 2022 (KFKS 2021/95) budget för hantering av ökade kostnader i pågående fastighetsprojekt med -350 miljoner kronor netto. Beslut om att ta i anspråk del av beviljade medel ska ske projektvis av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Genomförandet av multihallen har påverkats av det rådande världsläget vilket innebär att beviljade investeringsmedel om 165 miljoner kronor inte räcker till. Kostnadsökningen kopplat till den rådande inflationen och de förändrade förutsättningarna som skett inom bygg- och fastighetssektorn uppgår till cirka 35 miljoner kronor fram till idag.

Det rådande världsläget och osäkerheten kring den fortsatta utvecklingen inom fastighetssektorn, medför även att projektet äskar en utökad budgetreserv om 17 miljoner kronor för hantering av kommande utökade kostnader som beror på inflationen framåt.

Utöver ovan angivna förutsättningar har det även framkommit att den nya multihallen inte kan försörjas med fjärrvärme på grund av brist på kapacitet i fjärrvärmenätet. Detta innebär att multihallen måste inrymma en geoenergianläggning vilket medför en tillkommande kostnad om 6 miljoner kronor (men som bidrar till en långsiktig och energieffektiv förvaltning).

Under projekteringskedet har det även identifierats ytor som inte var ändamålsenliga eller funktionella. Bland annat har en omflyttning av ytor för multiyta, el/tele, wc och utrymning skett i syfte att få en förbättrad uppsikt över uppehållsytor för att kunna skapa en tryggare miljö. För att undvika att barn/unga skadar sig på utrymningstrappa eller klättrar på grind/trappa har utrymningsvägar och trappor som legat i anslutning till huvudentré och i salar flyttats. Sammantaget medför detta en viss utökning av yta i hallen till en kostnad om 8,3 miljoner kronor, varav cirka 2 miljoner kronor är kopplade till förändrade myndighetskrav avseende främst brand och utrymning. Tillkommande ytor genererar dock en mer ändamålsenlig anläggning med bättre flöden och en mer effektiv drift av fastigheten.

Sammanfattningsvis innebär ovanstående att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tilldela ytterligare 66,3 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet av multihallen. Medlen föreslås tas ur budgetramen på 350 miljoner kronor för hantering av framtida kostnadsökningar.

Tidigare beslutade investeringsmedel tillsammans med investeringsmedel för utökade kostnader om 66,3 miljoner kronor medför en total projektkostnad på 231,3 miljoner kronor.

Den befintliga sporthallens skick och tekniska funktioner har efter förstudien utretts mer i detalj. Hallen behöver rustas upp för att öka dess livslängd och möjliggöra för att den blir en naturlig del av den nya multihallen. Bland annat klarar inte takkonstruktion, tillgänglig och brandsäkerhet nuvarande myndighetskrav då dessa har skärpts sedan hallen byggdes. Utredning av akustik och efterklangstid i befintlig hall visar på att åtgärder bör utföras för att uppnå acceptabla värden och el-åtgärder bör utföras för att uppnå en likvärdig hall som den ”nya” hallen. I samband med upprustningen byts det gamla sportgolvet ut och hallen förses med ny ledbelysning. Kostnaden för detta uppskattas till ca 11,3 mnkr vilka kommer att tas i anspråk från medel för komponentutbyten.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Multihall Fisksätra			0	-165	-165		-66,3	-66,3	0	-231,3	231,3

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget												Årsprgnos		Totalt		
	2022			2023			2024			2025			2025=>		2022-2025=>		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Multihall Fisksätra	0	-2,3	-2,3	0	-37	-37	0	-27	-27	0	0	0	0	0	0	-66,3	-66,3

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Mnkr,Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Multihall Fisksätra	-2,7	-9,5	-0,9	-3,9	202408

Den årliga kapitalkostnaden bygger på en avskrivningstid om 35 år och är en genomsnittlig kapitalkostnad över avskrivningsperioden. Kapitalkostnaden utgår även ifrån den nya beslutade internräntan om 1,25%. Den årliga kapitalkostnaden för multihallen kommer att vara 9,5 miljoner kronor.

Den årliga totala driftkostnaden för befintlig sporthall är cirka 1,5 miljoner kronor. Total årlig driftkostnad för den nya multihallen uppskattas till 3,9 miljoner kronor.

Preliminär hyreskostnad för den nya hallen inklusive åtgärder i befintlig sporthall är 13,4 miljoner kronor och kommer efter färdigställande att belasta fritidsnämnden i enlighet med kommunens hyresmodell.

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Multihall Fisksätra	Total	2022	2023	2024	2025=>
Total investeringsutgift	-231,3	-27,7	-108,8	-94,8	0
varav:					
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-195	-15,0	-102,5	-77,5	0
Material	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-19,0	-3,0	-8,0	-8,0	0
Övriga kostnader	-17,3	0	-8,6	-8,6	0
Total investeringsinkomst					0
Netto	-231,3	-28	-109	-95	0

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2022	2023	2024=>
Sanering	0	0	0
Rivning	-2,0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	-4	-6	-2,6
Evakuering	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0
Montage	0	0	0
Demontage	0	0	0
Restvärde	-8,6	0	0
Summa	-14,6	-6,0	-2,6

Projektet har tidigare redovisat engångsdriftkostnader om 5,2 miljoner kronor. Varav 3,5 miljoner kronor är restvärde.

Projektets engångsdriftkostnader har ökat med 12,6 miljoner kronor för ersättningstält under byggtiden, 0,3 miljoner kronor för rivning och 5,1 miljoner kronor i restvärde.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kommer den nya multihallen inte att kunna byggas enligt gällande bygglovshandlingar. Projektet behöver då ta ett omtag och plocka bort vissa funktioner/



innehåll för att få en lägre investeringskostnad. Nedlagda kostnader kommer belasta fritidsnämnden. Vid eventuell försenad investering senareläggs projektets sluttid.

Alternativa lösningar för investeringen

De utökade kostnaderna beror på omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Den enda alternativa lösningen är att minska utbudet/funktionerna i den nya anläggningen, vilket skulle resultera i att multihallen snarare blir en ny idrottshall i Fisksätra.

Påverkan på annan nämnd

När multihallen är klar kommer fritidsnämnden att hyra lokalerna genom enheten för fastighetsförvaltning. Det uppstår en hyrespåverkan för fritidsnämnden, den preliminära hyran beräknas till 13,4 miljoner kronor per år vilket är en ökning med 4,4 miljoner kronor per år mot tidigare uppskattade hyra.

Investeringsprojektets gränsdragningslista genererar även en engångskostnad för fritidsnämnden för inventarier och system.

Konsekvenser för barn

Ökade ytor för idrott bidrar till att fler kan ägna sig åt idrott och rörelse på fritiden. Med ytor för friidrott tillskapas en multihall som innebär nya funktioner och möjliggör för breddning av utbudet i Nacka. En ny fritidsgård är planerad i den nya multihallen, något som genererar en naturlig plats och en trygg miljö för barn och unga i Fisksätra.

Therese Alvé
Fastighetschef
Fastighetsenheten

Mats Fryxell
Gruppchef Bygg
Fastighetsenheten

Emilia Köhler
Projektledare
Fastighetsenheten