

Tillägg till investeringsram för ombyggnad av Stadshallen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

- att bevilja servicenämnden utökad investeringsram om 49 miljoner kronor, totalt 204 miljoner kronor, för ombyggnad av Stadshallen inklusive inventarier,
- att driftskostnaderna beaktas i EVP 2021-2023.

Sammanfattning

Stadshallen har stora underhållsbehov och en upprustning planeras. I samband med detta beslutade kommunstyrelsen att gå vidare med konceptet "Från finrum till vardagsrum".

Kommunstyrelsen beviljade 12 miljoner kronor för framtagande av program och bygghandlingar. I augusti 2018 beslutade kommunfullmäktige att bevilja 143 miljoner kr för ombyggnaden. Stadshallen har därmed en total investeringsbudget på 155 miljoner kronor. Kommunstyrelsen föreslog 2020-08-12 kommunfullmäktige att utöka projektets investeringsram med 54 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-08-27, § 217 att återremittera ärendet för att få beräknat vad en 1/1-renovering av Stadshallen, enligt alternativet Kultur & Uthyrning, kostar.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2020-09-21 Tillägg till investeringsram för ombyggnad av Stadshallen
- Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2020-08-27 § 217 Tillägg till investeringsram
- Protokollsutdrag kommunstyrelsen den 12 augusti 2020 § 233 Tillägg till investeringsram
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2020-06-15 Tillägg till investeringsram
- Komplettering till tjänsteskrivelse 2020-06-30

2020-10-07

Diarienummer

KS 2016/0962

- Servicenämndens beslut den 3 juni 2020 § 44
- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-05-28

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2020-08-27 att återremittera ärendet för att få beräknat vad en 1/1-renovering av Stadshallen, enligt alternativet Kultur & Uthyrning, kostar.

Bakgrund

Stadshallen byggdes 1968 vid Stortorget i centrala Lund. Sedan dess har kraven och förväntningarna på fysisk byggd miljö ändrats och flera lagar som reglerar den fysiska miljön skärpts med villkor som gäller retroaktivt vid ombyggnationer. Detta gäller särskilt för publika byggnader som Stadshallen där kraven ställs högre än exempelvis vid ombyggnationer av villor eller skolor. De områden där kraven framförallt skärpts är Ventilation, Brand och Tillgänglighet. Andra saker som ofta behöver åtgärdas till dagens krav vid renoveringar är akustik, krav på samlingslokaler, arbetsplatser, toaletter mm.

Återremissen har tolkats som att i en 1/1 renovering skulle verksamheten vara densamma som tidigare. Utgångspunkten för kostnadsberäkningen har varit att café och restaurang utgår och att sessionssalen lämnas oförändrad.

Restaurang och café bedöms kosta 8 Mnkr, till det kommer kostnaden för parkeringslösen eftersom parkeringsplatser behövs för teknikutrymmen för restaurang och café, som uppskattats till 5 Mnkr, kostnaden för åtgärder i sessionssalen har uppskattats till 5 Mnkr. Övriga kostnader för att uppfylla tekniska krav bedöms vara desamma i 1:1 lösning som för finrum till vardagsrum. Kostnaden för 1/1 -lösning uppskattas till **191 Mnkr.**

| | Från finrum till vardagsrum | 1/1 |
|------------------------|-----------------------------|----------|
| Restaurang och café | 8 mnkr | |
| P-köp | 5 mnkr | |
| Åtgärder i sessionssal | 5 mnkr | |
| totalt | 209 mnkr | 191 mnkr |

Brand

Brandkraven är idag mycket mer långtgående än tidigare i BBR (Boverkets byggregler). BBRs regler träder ikraft även för äldre byggnader i samband med större underhållsrenoveringar. Till det finns det regler (lagar) som säger hur en fastighetsägare och en verksamhetsansvarig ska hantera sitt brandskydd. Enligt dessa ska

2020-10-07

Diarienummer

KS 2016/0962

de åtgärder vidtas som behövs för att förebygga brand och att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Argument som att huset är gammalt fråntar inte fastighetsägaren ansvar och ger inte dispens från åtgärder gällande brand.

För Stadshallens del innebär det att man måste hantera utrymningsvägar och trappor, glaspartier, brandcellsgränser, säkra bärigheten av byggnad, utrymnings- och brandlarm på ett riktigt sätt, öka brandgasventilationen mm. Åtgärderna är ofta kostsamma.

Till exempel är vissa brandceller för stora för att kunna godkännas idag. Det gör att ytskikt och vissa byggnadsdelar inte klarar dagens krav på brandmotstånd. Det är en kostsam åtgärd som måste åtgärdas om man vill kunna använda Stadshallen som tänkt.

Installation av sprinkler är en av åtgärderna för att säkerställa brand- och utrymningskraven. Utöver kostnader för själva installationen kräver det mer teknikutrymme.

Gångbroarna är en del av utrymningsstrategin för Stadshallen. De sakkunniga konsulter som arbetar med projektet anser att gångbroarna är den totalekonomiskt bästa lösningen för dagens krav på tillgänglighet och utrymningsvägar.

Öppningen av fasaden mot Botulfsplatsen behövs för att klara rökgashantering av Stadshallen vid brand eftersom det krävs storlek på öppningsbara luckor, fönster eller dörrar. Genom att öppna upp mot Botulfsplatsen klaras dessa krav. Vid sammanvägning av krav på utrymningsvägar och rökgashantering har inte någon lämpligare placering av öppningsbara ytor i fasad kunnat identifieras.

Tillgänglighet

BBR och HIN (Enkelt avhjälpna hinder) anger krav gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Kraven som föreskrivs i HIN gäller retroaktivt men tolkas olika strikt beroende på omständigheter kring fastigheten. Kraven ställs exempelvis hårdare på fastighetsägaren att åtgärda i samband med underhållsarbete och särskilt för publika byggnader såsom Stadshallen.

För Stadshallen innebär det bland annat att krav om att hissar måste bytas till större, ramper ska byggas, hörselslingor, taktila stråk, toaletter för rörelsehindrade, kontrastmarkeringar, bredder på passager/dörrar måste ändras, dörrautomatik, akustikåtgärder osv. Det är heller inte möjligt att bygga ut hisschaktet vid befintlig placering med hänsyn till installationer och bärighet i bjälklag. Därför krävs en ny hiss med annan placering.

2020-10-07

Diarienummer

KS 2016/0962

Arbetsmiljö

Dagens arbetsmiljökrav ställer generellt högre krav på teknikutrymmen för att klara ett säkert arbete, säkra tillfartsvägar och i vissa fall även utrymningsvägar. Det gör att teknikutrymmen kräver mer plats än tidigare.

Föredragning

Återremissen har tolkats som att i en 1/1 renovering skulle verksamheten vara densamma som tidigare. Utgångspunkten för kostnadsberäkningen har varit att café och restaurang utgår och att sessionssalen lämnas oförändrad.

Restaurang och café bedöms kosta 8 Mnkr, till det kommer kostnader för parkeringslösen eftersom parkeringsplatser behövs för teknikutrymmen till restaurang och café, som uppskattats till 5 Mnkr, kostnaden för åtgärder i sessionssalen har uppskattats till 5 Mnkr. Kostnaden för 1/1 -lösning uppskattas till 191 Mnkr.

Denna kostnadsuppskattning över lägre kostnader för en 1/1 lösning bygger på förutsättningen att denna lösning var projekterad från början. Kostnadsuppskattningen är i 2020 års prisläge. Om denna 1/1 lösning skulle varit projekterad från början skulle det varit i 2018 års prisbild. Sedan 2018 har faktorprisindex ökat med ca 6%.

Ett beslut om en ändrad inriktning medför ökade kostnader för omprojektering, stillestånd samt uteblivna intäkter under längre tid än beräknat.

Gradänglösningen för sessionssalen skall utgå även i alternativet finrum till vardagsrum varför tilläggsäskandet sänks med 5 mnkr till 49 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunkontoret i samråd med serviceförvaltningen.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har ej bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär en ytterligare ökad investeringskostnad för ombyggnad och uppgradering av Stadshallen med 49 mnkr. Investeringsramen om 155 Mnkr beräknades ge kapital- och driftskostnader för den renoverade byggnaden på 13 Mnkr per år. Den utökade investeringsramen ger ökade driftskostnader. Denna kostnad bör beaktas i EVP 2021-2023.

2020-10-07

Diarienummer

KS 2016/0962

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Servicenämnden

För kännedom:
Kommunkontoret, utredning, ekonomi