



Kultur- och fritidsförvaltningen  
Utbildningsförvaltningen  
Hans Mayer  
Emil Friberg  
Christer Gunnarsson

2018-09-20

Dnr KOF 2016-258  
Dnr BIN 2016-255  
Dnr BOU 2016-525  
Dnr KS 2016-958

Kultur- och fritidsnämnden  
Barn- och ungdomsnämnden  
Bildningsnämnden  
Kommunstyrelsen

## **Nya Vasahallen, uppförande och hyresavtal**

### **Förslag till kultur- och fritidsnämndens beslut**

1. Kommunstyrelsens tillstånd begärs för att beställa uppförande av Nya Vasahallen, i enlighet med Kultur- och fritidsförvaltningens förslag.
2. Kommunstyrelsens tillstånd begärs för att teckna hyresavtal för Nya Vasahallen, till en maximal årshyra om 9,3 mnkr i 2019 års prisläge.
3. Kultur- och fritidsnämnden finansierar nämndens del av totala årshyran inom nämndens budgetram.
4. Kultur- och fritidsdirektören får, under förutsättning av kommunstyrelsens godkännande, i uppdrag att beställa och teckna hyresavtal för Nya Vasahallen.

### **Förslag barn- och ungdomsnämndens beslut**

1. Kultur- och fritidsnämndens förslag tillstyrks.
2. Barn- och ungdomsnämndens andel av hyreskostnaden finansieras inom nämndens budgetram.

### **Förslag till bildningsnämndens beslut**

1. Kultur- och fritidsnämndens förslag tillstyrks.
2. Bildningsnämndens andel av hyreskostnaden finansieras inom nämndens budgetram.

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

1. Kultur- och fritidsnämnden ges tillstånd att beställa uppförande av Nya Vasahallen.
2. Kultur- och fritidsnämnden ges tillstånd att teckna hyresavtal till en maximal årshyra om 9,3 mnkr i 2019 års prisläge.

### **Ärende**

I takt med ökad inflyttning till staden samt att fler skolor byggs i centrala Linköping ökar också behovet av fler idrottshallar. Det råder idag brist på

ändamålsenliga idrottshallar för både föreningsliv och skolor (högstadium och gymnasium).

Kultur- och fritidsnämnden ser idag en stor efterfrågan på utökad hallkapacitet i centrala Linköping för föreningsidrotten.

Mot bakgrund av ett ökande elevantal inom grundskolan och gymnasieskolan ser barn- och ungdomsnämnden och bildningsnämnden ett behov av idrottslokaler som en konsekvens av utbildningsnämndernas sammantagna utbyggnad av elevplatser i området. De tre nämndernas totala behov av halltider säkerställer att hallarna nyttjas maximalt. Utökningen av platsantalet inom grundskola- och gymnasieskola på Berzeliuskolan samt utökningen gymnasieskolan på Katedralskolan föranleder även ett behov av matsalsytor för de båda skolorna.

Utifrån de behov som föreligger har kommunstyrelsen 2016-12-06, § 455 beslutat att ge kultur- och fritidsnämnden godkännande att förhyra ytterligare idrottslokaler, Nya Vasahallen. I beslutet gav kommunstyrelsen kultur- och fritidsnämnden uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen för godkännande av slutgiltigt hyresavtal.

Eftersom den Nya Vasahallen även är avsedd för skolornas idrottsundervisning samt kommer att innehålla en matsal för både Berzeliuskolan och till del Katedralskolan, så har arbetet med utredning, projektering och hyresförutsättningar för den nya hallen skett i samverkan mellan kultur- och fritidsförvaltningen, utbildningsförvaltningen samt Lejonfastigheter AB (byggherre och kommande hyresvärd).

I det förslag som nu föreligger ingår samtliga de funktioner som redovisats i tidigare beslut och som bland annat innebär att hallen kommer att vara extra anpassad för parasport, samt innehåller speciella funktioner för gymnastik.

Byggstart är planerad till hösten 2018 och färdigställande och inflyttning för att tas i bruk är planerad till höstterminen 2020.

Projektet har av Lejonfastigheter AB upphandlats som ett partneringsprojekt vilket innebär att slutgiltig lösning avseende detaljer sker i en fortsatt dialog med byggentreprenören under tiden för färdigprojektering.

Projektet bedrivs inom det riktpolis som byggentreprenören lämnat, angivet hyresbelopp är i detta läge således också ett riktpolis.

Hyreskostnaden för hallen fördelas efter färdigställande mellan kultur- och fritidsnämnden, barn- och ungdomsnämnden och bildningsnämnden.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Nya Vasahallen, uppförande och hyresavtal, 2018-09-04

## Bakgrund

I takt med ökad inflyttning till staden samt att fler skolor byggs i centrala Linköping ökar också behovet av fler idrottshallar. Det råder idag brist på ändamålsenliga idrottshallar för både föreningsliv och skolor (högstadium och gymnasium).

Kultur- och fritidsnämnden ser idag en stor efterfrågan på utökad hallkapacitet i centrala Linköping för föreningsidrotten.

Mot bakgrund av ett ökande elevantal inom grundskolan och gymnasieskolan ser barn- och ungdomsnämnden och bildningsnämnden ett behov av idrottslokaler som en konsekvens av utbildningsnämndernas sammantagna utbyggnad av elevplatser i området. De tre nämndernas totala behov av halltider säkerställer att hallarna nyttjas maximalt. Utökningen av platsantalet inom grundskola- och gymnasieskola på Berzeliusskolan samt utökningen gymnasieskolan på Katedralskolan föranleder även ett behov av matsalstutor för de båda skolorna.

Kultur- och fritidsnämnden begärde den 10 november 2016, § 182, kommunstyrelsens godkännande att förhyra två idrottshallar vid Berzeliusskolan.

Bildningsnämnden beslutade den 17 november 2016, § 143, att tillstyrka förslag till beslut.

Barn- och ungdomsnämnden beslutade den 24 november 2016, § 114, att tillstyrka förslag till beslut.

Kommunstyrelsen beslutade den 6 december 2016, § 455, att ge kultur- och fritidsnämnden godkännande att förhyra två idrottslokaler.

Representanter från de tre ingående nämnderna har tillsammans med Lejonfastigheter under 2017 tagit fram ett förfrågningsunderlag som beskriver behov och målbild för den framtida anläggningen. Projektet omfattar två fullstora idrottshallar, omklädningslokaler samt skolmåltidslokaler.

För start av projektets projektering (Fas 1) tecknades en projektöverenskommelse mellan Lejonfastigheter AB som byggherre och Linköpings kommun genom Kultur- och fritidsförvaltningen och Utbildningsförvaltningen, Projekteringsöverenskommelsen träffades efter beslut av berörda nämnder i december 2017.

Lejonfastigheter AB har sedan projekteringsöverenskommelsen skrevs upphandlat en entreprenör genom partnering vilket innebär att projektet drivs i nära samverkan mellan Lejonfastigheter som byggherre, entreprenör och nämnderna som framtida hyresgäster. Denna avtalsform innebär inte att

byggkostnaden är helt låst då byggnationen börjar, utan att projektet drivs på ett avtalat riktpolis.

Fram till att entreprenören vid månadsskiftet april/maj lämnat sitt riktpolis har projektet drivits bra och till en lösning som både Lejonfastigheter AB och inblandade förvaltningar är nöjda med. För att få till bra funktioner för parasport och kunna ha många personer i rullstol i hallen har viss utökning av ytor skett. Den lösning till hall som nu tagits fram medger också en ökad flexibilitet i hur byggnaden kan användas. Kvalitetshöjningar på fasader har även skett för att minimera risken vid bygglovshantering. Under projektet har även ytor utökats för matsal och utbyggd köksfunktion mot bakgrund av barn- och ungdomsnämndens och bildningsnämndens behov.

I den bearbetning av projektet som förvaltningarna gjort både avseende byggnadens utformning och innehåll, samt avseende lösning av finansiering gör dock förvaltningarna bedömningen att förslaget ger ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler av bra kvalitet som ryms inom respektive nämnds budget.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Framtida hyreskostnader för de berörda nämnderna fördelas mot bakgrund av respektive nämnds behov samt utifrån beslutade investerings- och lokalplaner. Den förändring av ytor som skett gällande matsal, köksfunktion och utökat utrymme för parasport finansieras inom berörda nämnders budget. Fördelning av eventuella hyreskostnader som ej ryms inom nämndernas avsatta medel fördelas utifrån respektive nämnds nyttjande av lokalytorna.

Lejonfastigheter AB har till nämnderna lämnat en indikerad hyresnivå som uppgår till 9 055 tkr per år. Detta belopp är ett riktpolis. Partneringförfarandet innebär att parterna (entreprenörer, byggherre och framtida hyresgäst) i det fortsatta projektet aktivt arbetar med lösningar för att hålla/komma under riktpolis. Framtida hyra kommer reduceras i det fall projektet bedrivs under riktpolis. Maximal framtida hyreskostnad per år är reglerad till 9 300 tkr per år.

Utifrån angivet riktpolis om 9 055 tkr fördelas den framtida hyreskostnaden preliminärt mellan berörda nämnder enligt nedanstående tabell.

	Årshyra (tkr)
Kultur- och fritidsnämnden	5 321
Barn- och ungdomsnämnden	1 291
Bildningsnämnden	2 443
<b>Total årshyra</b>	<b>9 055</b>

Slutligt hyresbelopp fastställs efter färdigställande och transparent slutredovisning från hyresvärden av projektets ekonomi.

Priser i hyresnivå 2019 och avser helårseffekt. Hyran kommer sedan årligen att indexregleras. I hyran ingår kostnader för el, värme och vatten.

### **Kommunala mål**

I koalition för Linköpings övergripande mål för mandatperioden 2015-2018 anges:

#### *En sammanhållen kommun med framtidstro och delaktighet*

Oavsett var i kommunen man bor ska man ha möjlighet att påverka och bidra till Linköpings utveckling. Jämlikheten ska öka och alla invånare ska kunna känna trygghet, såväl socialt som ekonomiskt. Sociala insatser ska vara förebyggande, ha barnen i fokus samt bygga på samverkan, helhetssyn och långsiktighet.

#### *En kommun med höga kunskapsambitioner och trygga uppväxtvillkor*

Alla barn och ungdomar ska ges likvärdiga förutsättningar att nå kunskapsmålen och sin fulla potential. Kommunen ska verka för att utjämna uppväxtvillkoren för barn och ungdomar och ge möjlighet till en trygg miljö från förskola till gymnasium. I Linköping ska det finnas en mångfald av pedagogiska inriktningar och utbildningsutbud. Skolan ska fungera som en mötesplats för personer med olika bakgrunder och erfarenheter Linköpings kommun ska ha en nära och strukturerad samverkan med universitetet i syfte att höja kunskapsresultaten.

#### *En kommun där alla kan leva ett hälsosamt och meningsfullt liv.*

Alla linköpingsbor ska ges förutsättningar att leva ett hälsosamt liv och till en meningsfull tillvaro med inflytande över sin vardag. Linköpingsborna ska ha god tillgång till ren luft, rent vatten och en giftfri miljö. Den som är i behov av stöd och hjälp ska kunna få det enkelt. Stöd-, vård- och omsorgsinsatser ska utmärkas av trygghet, hög kvalitet, ökat självbestämmande för den enskilde och goda villkor för personalen.

#### *En kreativ kommun*

Ett varierat kultur - och fritidsutbud som riktar sig till alla Linköpingsbor ska finnas i kommunens olika stadsdelar och orter och även locka besökare. I Linköping ska det finnas en god samverkan mellan kommun och föreningsliv. Alla barn och unga ska kunna ta del av ett rikt och meningsfullt fritids- och kulturliv samt möjligheten att skapa själva.

### **Jämställdhet**

Jämställdhet och jämlikhet ska genomsyra idrotten. Medborgare ska utifrån behov och intressen ha likvärdiga förutsättningar att utöva idrott och motion. Tillgänglighet, bemötande och kunskaper om pojkars och flickors olika förutsättningar beaktas både i befintliga anläggningar och i projektering av nya anläggningar. Två fullstora idrottshallar skapar goda förutsättningar för skola och föreningsliv att bedriva en verksamhet riktad till såväl pojkar som flickor, kvinnor och män.

## Samråd

Samråd har skett med ekonomichef för Utbildningsförvaltningen och Kultur- och fritidsförvaltningen som tillstyrker förslaget till beslut

Samråd har skett med kommunens lokalstrateg som tillstyrker förslaget till beslut.

Samråd och dialog har under projektets framskridande även skett med representanter för idrotten, parasporten och idrottslärare.

## Uppföljning och utvärdering

Då detta projekt är det första egentliga partneringsprojektet mellan nämnderna och Lejonfastigheter så kommer en utvärdering av arbetsmodellen och resultatet av projektet redovisas för nämnderna och kommunstyrelsen efter färdigställande och inflyttning.

## Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Projektet har även redovisats vid central ritningsgranskning utan erinran.

Kommunledningsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen

Paul Håkansson

Karin Olanders

Utbildningsförvaltningen

Anne Hallberg

Beslutet skickas till:  
Kultur- och fritidsnämnden  
Barn- och ungdomsnämnden  
Bildningsnämnden  
Kommunstyrelsen