

Dokumentnummer

Objektnr/ Projektnr

33305/100852

Dokumentnamn

Redovisning förutsättningar tidplan

Multihall

Utfärdare

Jenny Wallentin/ Johan Larsson

Datum

2024-09-02

Nybyggnad Multihall Kallerstad/Stångebro

Förutsättningar tidplan

Projektbeskrivning:

Nybyggnad av 13 200 kvm BTA (12 700 kvm BRA), tre fullstora idrottshallar med tillhörande funktioner. En av hallarna har en läktarkapacitet på 2000 personer, de övriga två på 300 personer vardera.

Detaljplan laga kraft:

Troligen april 2025

Färdigställd:

Standardprocess: 2029-05-14

se bilaga 1, NYB_SP_Multihall-Tidplan-Gantt_2024-07-08

Aktuell process=Parallell process detaljplan och programarbete: 2028-11-01

se bilaga 2 Tidplan Multihall 2028

Forcerad process= Aktuell process samt upphandling samverkansentreprenad (fas 1 med möjlighet till fas 2): 2027-12-31 *OBS! Kräver att KoF godkänner överenskommelse om att förbinda sig att ta kostnaden för den ökade risken som då tas innan detaljplanen vunnit laga kraft.*

se bilaga 3 Tidplan Multihall 2027

Anm. I samtliga tidplaner ovan förutsätts att projektet inte blir överklagat i någon del, eller försenat på annat sätt som inte kan påverkas av Lejonfastigheter.

Bakgrund och detaljplanearbetet

Corem AB (fd Klöver) påbörjade tillsammans med Kultur- och fritid, detaljplanearbetet för ny Multihall på Stångebro efter samråd med kommunens politiska ledning. Detaljplanen fick positivt planbesked i mars 2020 och startbeslut i maj 2021, samråd genomfördes i april 2022.

Detaljplanen för Multihallen (del av Paletten 1) var från början en del av en större detaljplan. För att snabba på detaljplaneprocessen och snabbare bygga idrottsanläggningen gjordes ett politiskt beslut att lyfta ur området för ny Multihall ur den stora detaljplanen.

Dokumentnummer

Objektnr/ Projektnr

33305/100852

Dokumentnamn

Redovisning förutsättningar tidplan

Multihall

Utfärdare

Jenny Wallentin/ Johan Larsson

Datum

2024-09-02

När arbetet skulle formaliseras (projektet skulle upphandlas för inhyrning av Linköpings kommun genom Lejonfastigheter, hösten 2022) noterades att tillvägagångssättet inte var förenligt med LOU. Anledningen till att frågan aktualiserades just då berodde på domstolsbeslut i ett par prejudicerande rättsfall kopplat till hyresundantaget i LoU.

Lejonfastigheter redogjorde för problemställningen och fick i uppdrag att lösa frågan. Fastigheten tillträdades 2 oktober 2023 av ResMex med ett avtal med Lejonfastigheter att köpa projekt Multihallen.

Lejonfastigheter påbörjade arbetet med att sätta upp en projektorganisation och sätta sig in i projektet direkt. Uppstart av projektet i Lejonfastigheters regi skedde i November 2023

Uppstarten innebar tillsättande av ny projektorganisation inom Lejonfastigheter bestående av Fastighetsutvecklare, Lokalutvecklare, Projektledare genomförande, Fastighetsförvaltare och extern arkitekt (Tengbom).

Omstartsmöte Lejonfastigheter och Kultur- och fritidsförvaltningen gjordes i december 2023.

Multihallen är den första delen av den nya stadsdelen Stångebro som är tänkt att vara en förlängning av Innerstaden. Stångebro ska bli en levande och attraktiv stadsdel med torg, bostäder, butiker, restauranger och företag. Den nya stadsdelen är tänkt att knytas samman med nuvarande innerstad genom att flera gatustråk binder ihop stadsdelarna på ett naturligt sätt. Till exempel kan Storgatan tänkas fortsätta över ån mot Stångebro.

Parallellt med processen att köpa projektet arbetade Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen (MoS) med strukturplanen och olika utredningar för den nya stadsdelen Stångebro. I det arbetet konstaterades ett behov av justeringar i förutsättningarna för Detaljplanen för Multihallen. Syftet med justeringarna var att bygga en bättre stad.

Justeringarna innebar bland annat att den nya kvartersstrukturen behövde anpassas efter Tekniska verkens ledningar (öster om detaljplanen för Multihallen). Ledningarna bedömdes vara extremt kostsamma att flytta. Ledningarnas läge påverkade utformningen av Ottargatan som behövde flyttas för att möjliggöra en fungerande kvartersstruktur för byggrätterna mellan Tekniska verkens ledningar och Ottargatan. I strukturplanen konstaterades även ett behov av en ytterligare väganslutning norr om Multihallen till den nya stadsdelen.

Omstart av detaljplanearbetet påbörjades i januari 2024, då med beräknad laga kraft i februari 2025.

Under våren 2024 har behov av ytterligare utredningar för bland annat skyfallskartering för alla fastigheterna inom strukturplanen identifierats. På senare år har flera stora översvämningar inträffat i Sverige till följd av skyfall och extrem nederbörd, exempelvis i Mantorp, Gävle och Åre. En otillräcklig skyfallsutredning skulle kunna leda till att

Dokumentnummer

Objektnr/ Projektnr

33305/100852

Dokumentnamn

Redovisning förutsättningar tidplan

Multihall

Utfärdare

Datum

Jenny Wallentin/ Johan Larsson

2024-09-02

Multihallen planlades för lågt och därmed ointetgjorde byggrätter mellan Ottargatan och Saabdiket. Utredningen påverkar tidplanen för detaljplanen med två månader.

Beslut om granskning av detaljplanen förväntas tas i Samhällsbyggnadsnämnden (Sbn) i november 2024, granskningen beräknas pågå till januari 2025 och därefter ska inkomna synpunkter hanteras. Beslut om antagande av detaljplanen förväntas tas i Sbn under mars månad och detaljplanen därmed vinna laga kraft i april 2025.

Bilden nedan visar tidplanen med olika delmoment i detaljplaneprocessen, för läsbar storlek, se bilaga 4 240628 DP tidplan Paletten inför granskning



Uppstart och gemensam kunskapsbas 2024

Studiebesök på referensobjekt i Malmö, Växjö, Gävle och Uppsala genomfördes i februari 2024 av projektteamet från Lejon, samt representanter från Kultur- och fritidsförvaltningen och RFSISU. Syftet med studiebesöken var att skapa en gemensam erfarenhetsbank med likande projekt och revidera lokalprogrammet med de erfarenheter gruppen fick från liknande anläggningar.

Från Lejonfastigheter deltog: Fastighetsutvecklare/projektansvarig Jenny Wallentin, Projektledare genomförande Johan Larsson, Lokalutvecklare Zelinda Palmgren och Arkitekt Patrik Ekenhill

Från Kultur- och fritidsförvaltningen deltog: Idrottsutvecklingschef Andreas Hagström, Sakkunnig Idrottsanläggningar Hans Mayer, Verksamhetschef drift idrottshallar Tobias Birgersson Egbom och Förvaltare Henrik Andersson

Från RFSISU: Verksamhetschef/idrottsstrateg Johan Råsbrink

I maj 2024 besökte samma grupp, förstärkta med Fastighetsförvaltare från Lejonfastigheter Oskar Johansson och Landskapsarkitekt Helena Hasselberg från Tengbom, referensobjekt i Linköping, även denna gång var syftet att skapa sig gemensam erfarenhet från liknande objekt och ta med värdefulla insikter till kommande Multihall.



Dokumentnamn

Redovisning förutsättningar tidplan

Multihall

Utfärdare

Jenny Wallentin/ Johan Larsson

Datum

2024-09-02

Handlingsplan/aktiviteter

Parallell hantering av detaljplan och programarbete

Vid projektets omstart i november/december 2023 konstaterades att åtgärder för att effektivisera projektarbetet behövde vidtas, för att så långt möjligt möta önskemålet med en färdigställd anläggning hösten 2026. Beslut togs därför i Lejonfastigheters styrelse 2023-12-13 om program och detaljplanekostnader.

Genom att parallellt med detaljplanearbetet arbeta med programarbetet för projektet och sätta planlösningar, möjlig konstruktion och på detaljnivå lösa entréer, angöring och olika flöden inom anläggningen säkerställer projektet att detaljplanen blir genomförbar och att projektering av systemhandling/bygglovshandling kan påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Beslut om att genomföra projektet i Lejonfastigheters styrelse och kultur- och Fritidsnämnden kan då också tas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, dock med villkor att detaljplanen vinner laga kraft.

Risk: Att något arbete måste göras om vilket leder till en högre projekteringskostnad. (Bedöms dock som liten i relation till den totala projektkostnaden)

Möjlighet: Att projektet är väl genomarbetat och verksamhetens behov är omhändertaget med tillräcklig byggrätt och att utmaningar såsom angöring och parkering för rörelsehindrade löses i tidigt skede och inte upptäcks då detaljplanen vunnit laga kraft och då kanske inte vara möjliga att lösa på ett tillfredställande sätt, vilket kan leda till ett sämre projekt med i sämsta fall avsaknad av vissa funktioner eller stora kompromisser i lösningar som kan påverka projektet i tid och kostnad.

Beräknad tidsvinst: ca 6 månader

Upphandla samverkansentreprenad under pågående detaljplan (fas 1 med möjlighet till fas 2)

Genom att upphandla en samverkansentreprenad under pågående detaljplanearbete, kan projekteringen av systemhandlingen/byggghandlingen påbörjas då programarbetet är klart. Med option på fas 2 kan projektet utöver projekteringsarbetet även "spara" tiden för upphandling då denna görs parallellt med detaljplanen. Upphandling av samverkan föreslås annonseras i september 2024 med målsättningen att ha entreprenör på plats i mitten av november. Med detta upplägg kombinerat med dialog med bygglov har vi möjlighet att arbeta parallellt med projektering och bygglovsgranskning i detaljplaneskedet och bygglov kan sökas i anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft. *OBS! Kräver att KoF godkänner överenskommelse om att förbinda sig att ta kostnaden för den ökade risken som då tas innan detaljplanen vunnit laga kraft.*

Dokumentnummer

Objektnr/ Projektnr

33305/100852

Dokumentnamn

Redovisning förutsättningar tidplan

Multihall

Utfärdare

Datum

Jenny Wallentin/ Johan Larsson

2024-09-02

Risk: Oklara projektförutsättningar då entreprenör kommer in i projektet vilket ger risk för otydliga instruktioner och omtag i arbetet. Projektering av systemhandling/bygghandling inkluderar många kompetenser och därmed stora kostnader vid eventuella omtag. Att upphandla innan detaljplanen är klar och den av någon anledning inte vinner laga kraft medför risk för stora förgäves kostnader.

Möjlighet: Detaljplanen vinner laga kraft i april 2025 och då är alla handlingar och dialog med bygglov klara och bygglovet kan sökas i anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

Beräknad tidsvinst: 6-10 månader

(enligt standardprocess skulle bygglovshandlingen vara klar att skicka in för prövning 2026-04-02, enligt den processen påbörjas programarbetet efter att detaljplanen vunnit laga kraft, därefter projekteras systemhandling/bygglovshandling fram och när det är klart upphandlas en entreprenör parallellt med att bygglov sökes.)

Tidsvinst

Projektering av systemhandling/bygghandling: 6 månader

Upphandling: 4 mån

Alternativet till samverkansentreprenad är upphandling av en Totalentreprenad, men att projekteringsarbetet ändå påbörjas under hösten 2024 med inhyrda konsulter men utan entreprenör, detta förfarande skulle ge samma risk för förgäveskostnader då bestämmelser/förutsättningar i detaljplanen kan ändras innan den vinner laga kraft.

Entreprenör skulle i detta alternativ upphandlas efter laga kraft vunnen detaljplan och i samband med att bygglov söktes. Detta förfarande skulle innebära liknande kostnader som en upphandling av samverkan så även detta förutsätter att KoF godkänner en överenskommelse om att förbinda sig att ta kostnaden för den ökade risken som då tas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Lejonfastigheter förordar dock att upphandling av samverkansentreprenad görs då kommande entreprenör på det sättet är mer insatt i projektet och förstår varför olika beslut har tagits och även enklare kan medverka till smartare lösningar baserat på deras erfarenheter och risken för omtag i nästa skede minskar.

Tidsvinst

Projektering av systemhandling/bygghandling: 5 månader

Dokumentnamn

Redovisning förutsättningar tidplan

Multihall

Utfärdare

Jenny Wallentin/ Johan Larsson

Datum

2024-09-02

Bygglov

Normalt beräknad tidsåtgång för ett bygglovsärende är 4 månader. Hanteringen av ett bygglov är en myndighetsåtgärd och kan inte påverkas av Lejonfastigheter.

Extra Forcerad produktionstid och del invigning

Projektet är i tidigt skede och i nuläget finns många oklara parametrar. Lejonfastigheter bedömer produktionstiden till 24 månader. Förutsatt att planen vinner laga kraft och förutsatt att bygglov vinner laga kraft till september 2025 skulle möjligen en del av hallen kunna vara klar efter 18 månader. Lejonfastigheter kommer under processens gång att ta fram förslag på insatser för beslut i styrgrupp. När en entreprenör är på plats och detaljplan och bygglovsprocessen fallit ut gynnsamt kan vi utreda om en delinvigning under 2026 är möjlig och vilka konsekvenser det skulle medföra.

Riskhantering

Projekt Multihallen kommer löpande att jobba med risker- och möjligheter med följande perspektiv,

- Teknik, kvalitets- och utföranderisker
- Projektledningsrisker
- Ekonomiska risker
- Organisatoriska risker
- Positiva risker/Möjligheter
- Riskbenägenhet

Detaljplanarbetet är en demokratisk process som måste följa givna steg och även ger möjlighet till överklagan och överprövning, otillräckliga utredningar pga för lite tid kan leda till stora konsekvenser för Multihallen och omkringliggande fastigheter. Utöver detaljplanen har projektet extra komplexa förutsättningarna i jämförelse med ett normalt projekt, en del av dem punktas upp nedan.

- tomtytan för Multihallen är snålt tilltagen vilket kräver kreativa lösningar för att få in alla funktioner och fungerande flöden vilket också gör att en liten ändring kan ge stora konsekvenser.
- Verisures reservkraft behöver flyttas utan driftstörning för att tillskapa plats för Multihallen och omkringliggande funktioner
- all nybyggnation kräver höga klimatkrav och sedan 2024 finns nya lagbestämmelser att förhålla sig till.

Dokumentnummer

Objektnr/ Projektnr

33305/100852

Dokumentnamn

Redovisning förutsättningar tidplan

Multihall

Utfärdare

Datum

Jenny Wallentin/ Johan Larsson

2024-09-02

- provisoriska lösningar kommer att krävas på grund av att utformning och genomförande av omkringliggande allmän platsmark (gator, höjdsättning, hantering av dagvatten och skyfallsflöden) hanteras i annan detaljplan än den för Multihallen
- Tillfälliga lösningar pga att inte hela byggrätten nyttjas på en gång, men i ett senare skede ska kunna komplettera byggnaden. Projektet projekteras därmed för att fungera med enbart 3 hallar men även för 5 hallar.
- Höga gestaltningskrav med anledning av att Multihallen ska bli en publik byggnad i ett kommande attraktivt bostadsområde
- många skeden och parallella processer

Micael Antamo
Lejonfastigheter