

Fritidsnämnden

Inriktning för kultur- och fritidskvarter i Älta centrum

Sammanfattning

Älta centrum ska byggas om och befintligt centrumanläggning där bibliotek, kulturhus, Älta Kulturknut, och fritidsgård ligger ska rivras för att lämna plats för ett bostadskvarter.

Wallenstam är fastighetsägare av centrumanläggningen och alla verksamheter har erbjudits ersättningslokaler. Planen är ett nytt kultur- och fritidskvarter som ska byggas i anslutning till nya Älta torg. Det nya kvarteret förväntas vara inflyttningsklart 2021. Därefter rivs det befintliga centrumhuset. Redan idag har biblioteket, kulturhuset och fritidsgården behov av utökade lokaler, dels för att möta dagens behov och krav på verksamhetsanpassade ytor och dels för att möta befolkningsökning som väntas i Älta. De nya lokalerna kan byggas så att verksamheterna kan samnyttja ytorna och skapa synergieffekter för både besökare och personal.

Bakgrund

Älta centrum ska byggas om med start 2018 och samtliga lokaler som kulturnämnden och fritidsnämnden hyr i centrum är berörda av ombyggnaden. Wallenstam är fastighetsägare och planerar att bygga en ny fastighet dit alla kommunens verksamheter kan flytta. Därefter rivs nuvarande centrumfastighet. De verksamheter som berörs är biblioteket, fritidsgården och kulturhuset, Älta Kulturknut. För att kunna spela in behoven till arkitekter och fastighetsägare behöver kulturnämnden och fritidsnämnden fatta ett beslut om inriktning av lokalbehoven. Ombyggnaden innebär uppsägning av befintliga hyresavtal och förhandling om nya lokaler med långa hyresavtal. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kommer att förbereda ärendet till kommunstyrelsen som beslutar om hyresavtalet. Inriktningsbeslutet från behovsnämnderna (kulturnämnden och fritidsnämnden) ingår som en del av underlaget tillsammans med fastighetsprocessens detaljerade lokalprogram och förhandlade hyresavtal.

Befolkningsprognos

Älta kommer att växa med cirka 36 procent fram till 2030. För att möta en växande befolkning, och då främst gruppen barn och ungdomar, finns behov av utökade lokaler för såväl bibliotek, kulturhus som fritidsgårdverksamhet. Därutöver finns behov av lokaler för musik- och kulturskoleanordnare. Flera andra målgrupper som unga vuxna, nyanlända Nackabor, daglediga, vuxna och seniorer som inte ingår i nämndernas prioriterade grupper behöver också lokaler för möten och verksamheter.

Nämndernas prioriterade målgrupp, barn och unga mellan 7 - 20 år, kommer under de närmaste 15 åren att öka med drygt 1000 personer, en ökning med cirka 40 procent. Inom kulturnämndens verksamhet är barn upp till sju år också en prioriterad målgrupp som kommer att öka. Det innebär större efterfrågan och behov av utökade verksamhetslokaler för kultur- och fritidsaktiviteter. Unga vuxna 21-25 år är en åldersgrupp som redan idag har behov av aktiviteter vilket bör beaktas i den kommande utvecklingen.

Kommundel Älta	2016	2021	2026	2030
3-6 år	883	924	1 016	976
7-20 år (en ökning med cirka 40 % till år 2030)	2 556	3 161	3 552	3 589
21 - 25 år	486	465	563	627
26 - år (en ökning med cirka 36 % till år 2030)	7 718	9 068	10 448	10 478

Älta Centrum – program för detaljplan



Ritningen ovan presenterar nya Älta Centrum. Wallenstam äger centrumanläggningen och angränsande parkeringsytor. Dagens verksamheter för bibliotek, kulturhus och fritidsgård ligger i centrumanläggningen som ska rivas för att ge plats för bostäder. Ett nytt kultur- och fritidskvarter ska byggas och placeras i direkt anslutning till den fastighet som idag utgör själva entrén till Älta centrum och som inrymmer seniorbostäder. Den nya fastigheten ska stå klart för inflyttning hösten 2021. Alla verksamheter kunna flytta från befintliga lokaler direkt in i det nya kultur- och fritidskvarteret. Nuvarande parkering kommer att bebyggas

med bostadshus med kommersiella lokaler i bottenplan och ska stå klart 2021. Hit kommer butiker i nuvarande centrum att flytta, bland annat ICA.

Ett nytt kvarter planeras norr om torget med ytterligare bostäder och kommersiella lokaler vid torget. Westbygg Projektutveckling Stockholm AB och Hökerum Bygg AB är de byggherrar som fått uppgiften att utveckla denna del av centrala Älta. Detaljplan för detta område kommer på samråd under första halvåret 2017 och kulturnämnden och fritidsnämnden kommer att yttra sig. Totalt ska 950 lägenheter tillskapas i Älta Centrum i en första etapp.



Perspektiv norrut från nya Älta torg. Det nya kultur- och fritidskvarteret har sin övre entré från torget och byggnaden skymtas på vänster sida. Till vänster i bild syns det befintliga höghuset med seniorboende

Verksamheterna idag

Idag har de tre verksamheternas lokaler ingen fysisk koppling sinsemellan. När Älta Kulturknut byggdes 2011 fanns planer på att bygga en trappa som skulle binda samman bibliotekets lokaler med kulturhuset, vilket inte gjordes. Verksamheterna har önskemål att öka samarbeten och ser stora samordningsvinster om lokalerna kan planeras utifrån verksamheternas behov.

Under våren 2016 hade biblioteket problem med hot och våld och en samverkansgrupp bildades mellan kultur- och fritidsaktörerna. Tillsammans med centrumförening och fastighetsägare lyckades man komma till rätta med problemet. Samverkan mellan aktörerna har efter det ökat och under hösten 2016 arrangerades till exempelvis ett LAN-event för ungdomar i ett samarbete mellan fritidsgården och Älta Kulturknut.

Biblioteket

Biblioteket drivs idag av Diesilverkstads bibliotek AB som ett av tre bibliotek som drivs i privat regi på uppdrag av kommunen. De har besökare som spänner över alla generationer. Många barn och skolklasser till och med årskurs sex besöker löpande biblioteket. En stor mängd kulturprogram, läsecirklar, författarbesök, utställningar med mera erbjuds till medborgarna. Biblioteket har öppet sex dagar i veckan totalt cirka 2470 timmar per år.



Uppskattningar för 2017 pekar mot 106 000 besökare per år = 43 besökare per timme. All biblioteksverksamhet som erbjuds allmänheten är kostnadsfri.

Kulturhuset - Älta Kulturknut

Älta Kulturknut drivs av Älta kulturförening på uppdrag av Nacka kommun. Kulturknuten är öppen för allmänheten cirka 28 timmar per vecka och därutöver är lokalerna bemannade ytterligare cirka 10 timmar per vecka. Uppskattningsvis cirka 1750 timmar per år (räknat på 46 veckor per år).

Lokalerna hyrs främst ut för kulturverksamheter till föreningar, musik- och kulturanordnare, och grupper som arrangerar teaterföreställningar, konserter, kurser i måleri och musik med mera. Kulturhusets lokaler hyrs även av företag för konferenser och av privatpersoner för möten och evenemang.

Fritidsgårdar

Verksamheten drivs i kommunal regi. Det är en öppen frivillig verksamhet för ungdomar i åldern 13-18 år. Den syftar till att under fria former underlätta och ge utrymme till möten och erbjuda både tillfälliga eller mera varaktiga aktiviteter på fritiden. Verksamhet bedrivs eftermiddagar och kvällar, måndag-fredag och planer finnas att ha öppet även söndagskvällar. Totalt är det öppet 33 timmar per vecka = 1518 timmar per år (detta är beräknat på 46 veckor). Cirka 20 – 60 ungdomar per kväll besöker fritidsgården. På tider då fritidsgården inte har öppet kan lokalerna hyras ut till andra, det sker i liten skala idag.

Skolor i Älta centrum

Närliggande Stavsborgsskolan kommer att beröras av om- och tillbyggnadsprojekt inom de närmaste åren. Dagens skolfastighet såldes under hösten 2016 till Hemsö. Generellt råder stor brist på skolplatser i Älta och det finns planer på att utveckla Stavsborgsskolan till en skolgalleria med minst två skolaktörer. En dialog med skolaktörerna om ett framtida samnyttjande av ytorna i kultur- och fritidskvarteret kring ateljéer, musikrum, scen och danssal kommer att initieras. Två nya sporthallar planeras också i området varav den ena ersätter befintlig gymnastikhall.

Behov av ytor och anläggningar för kultur och fritid

Dagens verksamheter hyr idag cirka 1281 kvadratmeter av Wallenstam. De utökade behoven har identifierats till 800 - 1000 kvadratmeter, totalt cirka 2200 kvadratmeter. De ytor som den nya fastigheten erbjuder är cirka 2230 kvadratmeter. De behov som identifierats i de kapacitetsrapporter som presenterats för såväl kulturnämndens behov (bibliotek och kulturhus) som fritidsnämndens (fritidsgård) kan i stort tillgodoses.

Kulturhus och bibliotek

I kulturnämndens kapacitetsrapport har behoven av utveckling gällande kulturlokaler i Älta högsta prioritet och bör ske inom den första byggetappen och stå klara 2020. Dessutom



påpekas behov av lokaler för musik- och kulturskoleverksamhet som det råder brist på i Älta. Generellt behöver ett bibliotek ha minst 500 kvadratmeter för att tillgodose alla behov och efterfrågan i takt med samtiden. Det kan jämföras med Älta bibliotek som idag drivs på 322 kvadratmeter. I dag saknas rum för exempelvis läsning, studier och möten. Dessutom saknas ytor för programaktiviteter och medborgarservice av olika slag.

Kulturnämnden har beslutat att undersöka möjligheten av MerÖppet på biblioteken i kommunen. MerÖppet innebär att lokalerna utformas så att låntagaren med sitt bibliotekskort kan besöka biblioteket även då det är obemannat. Redan ett 80-tal kommuner har infört MerÖppet i Sverige. Ett pilotprojekt med MerÖppet är planerat att ske under 2017. Om projektet faller väl ut kommer Älta biblioteket behöver en entré för att bland annat kunna erbjuda MerÖppet. Kulturhuset saknar danslokal liksom verksamhetsanpassade lokaler för bild och form. Större scenrum med utökad publikkapacitet är önskvärt liksom publik garderob och utställningsytor. Ytterligare behov är kontorsplatser och personalutrymme.

Fritidsgården

Generellt är lokalbehovet för en fullt utrustad fritidsgård cirka 400-550 kvadratmeter. Älta har idag 295 kvadratmeter. Det som saknas är ett gruppträningsrum och verksamhetsanpassade lokaler samt en utomhusyta för olika aktiviteter. När aktivitetsrum ligger i direkt anslutning till fritidsgårdens vardagsrum och café främjas trygghet, lättillgänglighet och effektivt nyttjande. Det är viktigt att en relativt begränsad personalbemanning på ett enkelt vis ska kunna ha överblick i de lokaler där ungdomarna vistas.

Framtida samverkan

Med syfte att undersöka hur kommunen ska kunna gynna verksamheternas utveckling och skapa resurseffektiva lokaler har dialog, workshop och studiebesök genomförts med personalen på kultur- och fritidsverksamheterna i Älta under hösten 2016.

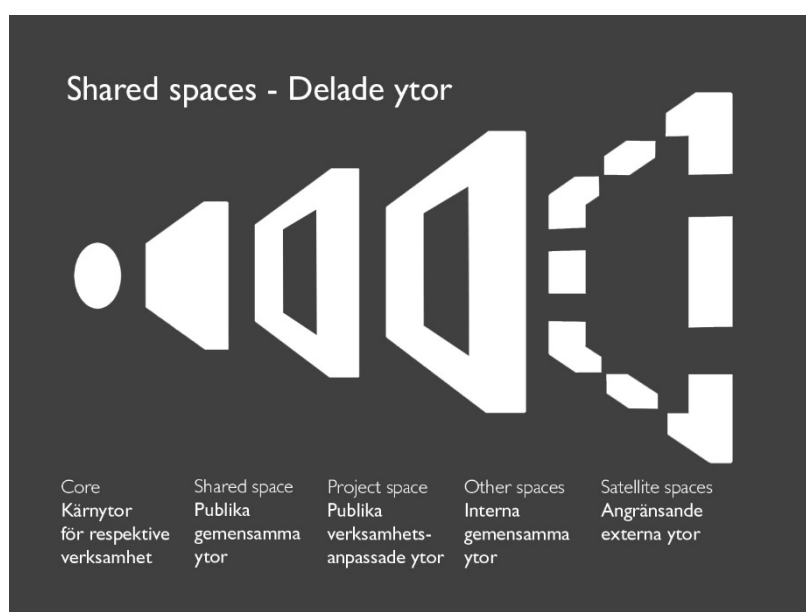
Vid dessa tillfällen har alla deltagare haft möjlighet att berätta om sina utvecklingsbehov, samarbeten man hittills haft och erfarenheter av dessa. Vidare har deltagarna kunnat beskriva hur de ser att verksamheterna skulle kunna samarbeta och hur lokalerna skulle kunna anpassas för att så bra som möjligt skapa synergieffekter.

Studiebesök har gjorts till; Messingen i Upplands-Väsby, Märstas nybyggda kulturhus Vallentuna kulturhus och Blå huset i Tensta. Kulturskola, bibliotek och fritidsgård har lokaler och verksamheterna samverkar i olika omfattning. Representanter från alla verksamheterna har deltagit tillsammans med fastighetsägare, arkitekter och representanter från kultur- och fritidsenheten.

Det finns en stark vilja att skapa nya samarbeten och alla ser möjligheter i att kunna samnyttja framtida lokaler. En verksamhetsöverskridande grupp har initierats för att starta arbetet att utveckla samverkan.

Övergripande beskrivning av lokalytorna

Behovet av nya former och funktioner för kärnverksamhet och samnyttjande av olika typer av lokaler ställer nya rumsliga och organisatoriska krav. Rätt utformade och smart kombinerat bidrar detta till en kreativ och dynamisk miljö. Genom att arbeta med modeller för samnyttjande i olika nybyggnadsprojekt går det att successivt skapa bättre anpassade lokaler som kan nyttjas av olika verksamheter. Bilden nedan försöker illustrera hur en modell för samutnyttjande kan ske där kärnverksamheter har egna ytor, delar på vissa ytor permanent och har tillgång till special ytor i varandras kärnverksamheter vid andra tillfällen. Modellen visar också hur gemensamma ytor kan delas med större målgrupper utanför den egna kärnverksamheten. Modellen har utvecklats av Peter Johansson, Futuplan AB.



Core	Kärnytor för respektive verksamhet
Shared space	Publika gemensamma ytor
Project space	Publika verksamhetsanpassade ytor
Other space	Interna gemensamma ytor
Satellite space	Angränsande externa ytor

Total yta som planeras omfattar 2230 kvadratmeter, vilket är en utökning från dagens 1281 kvadratmeter. Genom att ha tillgång till gemensamma ytor och dela vissa specialytor kan de olika verksamheternas personal och besökare naturligt få fler möjligheter till olika aktiviteter. Verksamheterna har till stor del samma målgrupper och kompetent personal finns på plats under större del av dygnet för att möta besökarna.

Med utgångspunkt i modellen ovan specificeras nedan väsentliga behov som bör beaktas i den kommande planeringen av lokalerna:



Kärnytor för respektive verksamhet

Bibliotek:

1. Medieyta för olika behov (böcker, e-böcker, film, musik) är också öppen för gemensamt nyttjande
2. Uppackningsyta, ut- och inlåningsdisk
3. Mindre kontor och förråd
4. Lucka för inlämning av media

Fritidsgård:

1. Vardagsrum med aktivitetsstationer, 1-2 mindre grupprum, mindre kök. Endast för fritidsgården.
2. Mindre kontor och förråd

Kulturhus:

1. Mindre kontor och förråd

Publika gemensamma ytor

1. Entré från Älta torg in till hjärtat av kultur- och fritidskvarteret. En central mötesplats med sittplatser, reception samt öppen planlösning med access till caféet som planeras ligga vid torget.
2. Mindre och större rum för möten
3. Utställningsytor
4. Offentlig garderob för besökare
5. Matsäcksrum för besökare
6. Liten scen
7. Mediator, tidningar med mera del av bibliotekets verksamhet
8. MerÖppet, se ovan för beskrivning

Publika verksamhetsanpassade ytor

1. Scen (med möjlighet för mörkläggnings) cirka 250 kvadratmeter och 6-7 meter i takhöjd med plats för minst 250 personer sittande, anpassning för gradäng eller mobil möblering. Lämpligt golv för att passa olika verksamheter. Utrustad med höj och sänkbar ljus- och ljudrigg, med teknikplats/beroende på gradäng.
2. Lastintag vid scenrummet.
3. Loger i anslutning till scenrummet
4. Ateljé – för kreativ verksamhet som kräver vatten, keramikugn, förvaring, cirka 80 kvadratmeter
5. Större sal cirka 200 kvadratmeter och 4 meter i takhöjd anpassad för dans med spegelvägg och dansgolv. Möjlighet att använda för olika typer av aktiviteter. Två separata omklädningsrum.
6. Mindre sal för fysisk aktivitet
7. Musiklokal större och mindre
8. Inspelningsstudio
9. Tillagningskök



Interna gemensamma ytor

1. Vaktmästeri/verkstad med möjlighet att sköta teknik och annan utrustning
2. Gemensamt personal-, vil-, kontor-, lunchrum samt omklädningsrum.
3. Stora förråd för verksamheternas olika ändamål

Angränsande externa ytor

1. Förråd
2. Rum för sophantering
3. Parkering för besökare, cykel, barnvagn och bil
4. Utomhusscenen med trappa som kan nyttjas som sittplatser
5. Utomhusyta för aktiviteter
6. Offentlig utsmyckning inomhus och utomhus

Ur arbetsmiljösynpunkt ska tungt och skrymmande material som exempelvis stolar, bord och tunga redskap förvaras i närheten av de ytor där de ska nyttjas. Väl fungerande ventilation ska anpassas till respektive yta och funktion.

Akustik måste vara väl genomtänkt för att förhindra överhörning mellan lokaler i huset, samt för att undvika störande ljud för grannarna. Då bostadshus planeras och redan finns i direkt anslutning till kultur- och fritidskvarter är det viktigt att förhindra överhörningen på ett tidigt stadium.

Utbyggt internet, med möjlighet för verksamhetsutveckling bland annat av e-sport, streaming av direktsända kulturevenemang samt trådlöst nätverk för alla besökare.

Toaletter placeras i anslutning till lokaler för fysisk aktivitet, i loger, i anslutning till centrala funktioner i fritidsgårds- och biblioteksverksamhet, i personalrum samt i anslutning till publik garderob. Alla ytor behöver vara tillgängliggsanpassade för att passa de krav som respektive verksamhet och besökare har, detta kräver vidare detaljstudier.

Specifika lokalprogram med detaljer för alla olika verksamhetsanpassningar som krävs för olika rum kommer att utarbetas mer i detalj i den fortsatta arbetsprocessen. I detta skede beskrivs inriktningen av ytorna om verksamheterna behöver.

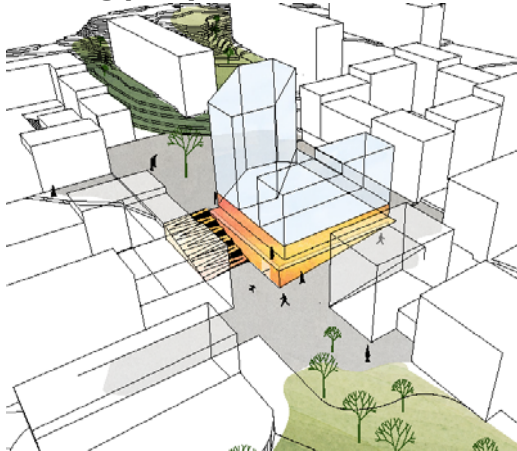
Ett utökat samarbete med en formell samverkansgrupp är planerad att starta redan under 2017. På så sätt kan verksamheterna i god tid verka för nya sätt att arbeta och vara väl förberedda när en flytt till gemensamma ytor sker. Samverkan bör omfatta framtagande av rutiner för användning av gemensamma ytor och övrig koordinering av praktisk karaktär samt verksamhetsgemensamma programaktiviteter. Gränsdragning och ansvarsfördelning gällande verksamheterna i huset ska utredas ytterligare och vara klarlagt i god tid innan inflyttning. På samma sätt måste fördelningsprinciper, taxor och bokningsrutiner utvecklas, vilket är under utredning av kultur- och fritidsenheten. Allt för att skapa möjlighet för olika slags verksamheter att nyttja lokalerna på bästa sätt.

Risk- och möjlighetsanalys

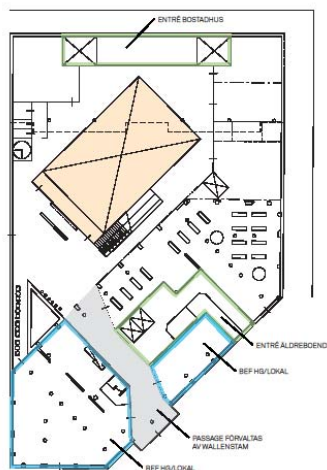
Genom en översikt av olika faktor så som styrkor och svagheter – möjligheter och hot ges en överblick av Älta Kultur - och fritidskvarter ur olika perspektiv.

Möjligheter	Hot
<p>Nå nya målgrupper Nå varandras målgrupper Spontan mötesplats för Ältaborna Generationer möter varandra Vårt hus – vi känsla Skapa nya samarbeten Spontana arrangemang i hjärtat Ökad tillgänglighet Utställningslokaler för alla Förstå de olika verksamheterna bättre Gemensamma regler Ökad mångfald av aktiviteter Verksamhetsanpassade lokaler (dans, ateljé, musik, inspelning, kök) Nytt profilhus i Älta – stärker orten Fler vuxna i rörelse Större värdskap Trygghet Bättre utnyttjande av ytor Ältamodell för att ta vara på kompetens Bättre internet – digitala möjligheter Utomhus scen Aktivitetsyta utomhus Fler studierum Fler möteslokaler med rimlig hyra Fler lokaler för musik- och kulturskoleanordnare Fler förråd Ta lärdom av befintliga anläggningar</p>	<p>Dåligt besökarantal För liten total yta för att alla verksamheter ska kunna få plats och växa Möjligheter för spontan bokning blir för få Alla gillar inte att mixa generationer Svårt att samsas om lokaler Ljudnivån stör de boende och de olika verksamheterna Svårt att skapa system för bokning av lokaler så att alla får sina behov tillgodosedda Samarbeten mellan verksamheterna fungerar inte ”Mitt/ditt” svårt att skapa tydliga gränser Mycket verksamheter skapar otrygghet</p>
Styrkor	Svagheter
<p>Ambition att vilja skapa fler samarbeten mellan verksamheterna Har löst ordningsproblem genom nya samarbeten under 2016 Kompetent och engagerad personal Stark vilja att skapa något nytt Bättre service för besökarna Attraktivare verksamheter Bra verksamheter redan idag</p>	<p>Svaga samarbetsformer historiskt Att scenytan inte blir större än idag Vissa ytor som är mörka utan ljusinsläpp Två plan kräver mer personal Hur slussar men besökare vid större arrangemang Scenrummet placering är fast Bygger nytt men med vissa begränsningar i lokalutformningen</p>

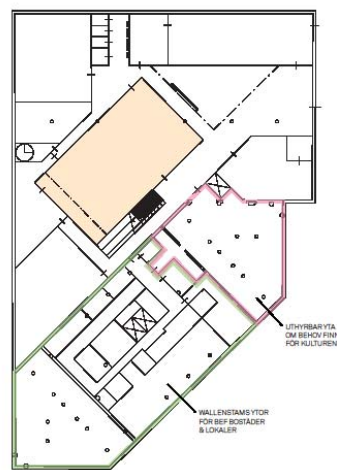
Förslag på nytt kultur- och fritidskvarter



Vy av kultur- och fritidskvarteret sett från parken.



ÖVRE PLAN SKALA 1:400/A3



NEDRE PLAN SKALA 1:400/A3

Ritning på övre och nedre plan.

En ny fastighet byggs samman med nuvarande hus som inrymmer seniorbostäder. Byggstart planeras när detaljplanen vunnit laga kraft, cirka hösten 2018. Huset blir det nya kultur- och fritidskvarteret och fastigheten vars lokaler skräddarsys för dessa verksamheter; biblioteket, kulturhuset, fritidsgården, behov för kulturkursanordnare, föreningar och civilsamhället. Inflyttning planeras till hösten 2021. Inga ersättningslokaler behövs utan verksamheterna flyttar från befintliga lokaler direkt till nya lokaler. Ambitionen är att skapa ett levande kvarter som är öppet för kommuninvånarna under stor del av dygnet och skapar ett pulserande hjärta med aktiviteter för alla generationer. Huvudentrén blir från den nya torgytan och huset spänner över två våningar med ett scenrum i mitten. Ett café planeras vid torget, det ligger i anslutning till huvudentrén till kultur- och fritidskvarteret. På nedre plan finns en entré som vetter mot park som leder mot Stavsborgsskolan och kommande sporthallar.

En stor del av ytorna har goda möjligheter till dagsljus dock finns det ytor på nedre plan som inte har tillgång till dagsljus. Här föreslås förråd, scen, dansytor och inspelningsstudio placeras. Målet är att skapa bra och funktionella lokaler för olika typer av verksamhet, besökare och personal. Av betydelse är även den fysiska gestaltning och den offentliga konsten för att skapa ett attraktivt kultur- och fritidskvarteret. Samtliga aspekter kommer att vara en viktig del i hyresförhandlingarna med Wallenstam.

Referensobjekt

I kulturhuset Messingen i Upplands Väsby samnyttjas ytor av kulturskola, bibliotek och en gymnasieskola. Ytan för biblioteket, kulturskolan och vissa samnyttjade lokaler är cirka 3850 kvadratmeter. Märstas nybyggda kulturhus för bibliotek, kulturskola och konsthall, är totalt cirka 5050 kvadratmeter och Vallentuna kulturhus där biblioteket samnyttjar lokaler med kulturskolan och kulturförvaltningen.

I Spånga Tensta Stadsdelsförvaltning pågår sedan två år ett förändringsarbete när det gäller Blå Huset på cirka 1600 Kvadratmeter där en fritidsgård och Stockholms kulturskola samnyttjar huset. Här finns en stor mängd olika lokaler för dans, teater, musik, inspelningsstudio, innebandyrum, bild och form, mötesrum, omklädningsrum med dusch, verkstad, kontorsytor, flera entréer och ett vardagsrum med mindre café och kök. I huset finns även en boxningsanläggning med gym vars lokaler också kan nyttjas på vissa tider.



N3 i Trollhättan



Blå Huset i Tensta

I Lunds kommun driver kommunen Mötesplats Klostergården där bibliotek och fritidsgård samnyttjar lokaler. Här finns musik- och dansverksamhet och föreningar kan hyra in sin i lokalerna. Totalt är lokalerna cirka 1000 kvadratmeter.

I Trollhättan har kommunen satsat på ett hus, N3 för ungdomar 13 – 25 år som är en mötesplats för ung kultur. Där finns replokaler, dans- och dramasalar, musikrum, black box, klubbscen, bildsalar, mediastudio, ljudstudio och lokaler för det oväntade. Öppet alla dagar och i entrén finns ett café. Förmiddagar är det fullt av aktiviteter för skolor och ytorna hyrs även ut till föreningar, orkestrar med mera. Totalt är huset cirka 5000 kvadratmeter.

I Höganäs finns kulturskolan och fritidsgård samlad i Eric Ruuth Kulturhus, en före detta skola på cirka 3000 kvadratmeter med olika verksamhetsanpassade lokaler för musik, dans, Black box, vardagsrum med café där alla ytor samnyttjas. Sedan verksamheten startade 1998



har aktiviteterna fördubblats. En symfoni- och en traditionell orkester hyr lokaler i huset för sina verksamheter.

Enhetens samlade bedömning

Centrala Nacka och Saltsjöbaden berörs av utvecklingen när Nacka bygger stad, liksom även Orminge och Fisksätra centrum som ingår i större stadsutvecklingsprojekt. Älta kultur- och fritidskvarter kan bli vägledande för hur kultur- och fritidsverksamheter kan integreras i utvecklingen av andra kommundelcentrum i Nacka.

Det planerade kultur- och fritidskvarteret kan skapa en intressant profil till nya Älta centrum och bidra till en levande stadsdel och attraktiv boendemiljö. Kvarteret har även potential att bli ett populärt mål för besökare från andra delar av Nacka och övriga kommuner. Den nya anläggningen förväntas leda till en ökning av deltagandet inom kulturnämndens och fritidsnämndens verksamheter, samt ge en ökad mångfald aktiviteter i Älta. Utvecklingen är även viktig ur ett hälso- och trygghetsperspektiv och ger förutsättningar för inkludering av nya målgrupper i aktuella verksamheter.

Det kommer att bli en utmaning att skapa ett resurseffektivt samarbete och samnyttjande i de nya lokalerna. Genom tydlig gränsdragning och ansvarsfördelning i tidigt skede kan dock samverkan underlättas och bidra till en positiv utveckling i linje med Nackas mål. Utvecklingsprojektet förutsätter även en effektiv samverkan mellan flera enheter inom kommunens organisation för att uppnå önskat resultat i tid. Därför kommer en projektorganisation skapas som innefattar alla berörda verksamheter. Denna organisation ska bildas så snart som möjligt.

Nästa steg

Projektet innebär uppsägning av befintliga hyresavtal och förhandling om nya lokaler med långa hyreskontrakt där kommunstyrelsen (KS) är beslutande organ. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kommer att förbereda ärendet till KS. Inriktningsbeslut från behovsnämnderna (kulturnämnden och fritidsnämnden) ingår som en del av underlaget. Lokalenheten kommer att förhandla med Wallenstam med inriktningsbeslutet som underlag.

Samrådshandlingarna för Älta centrum kommer under första halvåret 2017 då kommer kulturnämnden och fritidsnämnden yttra sig kring hela området omfattande kultur- och fritidskvarteret som är en viktig del.

Ekonomiska konsekvenser

Vid beslut av kommunstyrelsen att teckna ett avtal om ökad yta kommer hyreskostnaden för respektive nämnd från och med sista kvartalet 2021. De exakta beloppen är inte möjligt att säga ännu då förhandlingarna med Wallenstam återstår om utformning och behov. Nedan finns en estimering av kostnaderna utifrån ökad kvadratmeteryta och dagens snitthyra per kvm på liknande ytor. Varje nämnd kommer att få en exakt hyra att ta ställning till när förhandlingarna är klara och ytorna fastställda.



Idag hyr Nacka kommun följande ytor av Wallenstam:

Lokal	Antal kvm	Hyra/kvm	Årshyra
Älta bibliotek	322+20	2 145	733 590
Älta Kulturknut	595+49	3 291	1 958 145
Älta Fritidsgård	295	2 298	781 320
Totalt	1 281	2 711	3 473 055

Enligt nytt förslag,
estimerade belopp:

	Antal kvm	Beräknad hyra/kvm	Årshyra	Kostnadsökning
Älta bibliotek	500	2 200	1 100 000	366 410
Älta Kulturknut	1 000	2 700	2 700 000	741 855
Älta Fritidsgård	400	2 200	880 000	98 680
Gemensamma ytor	330	2 200	726 000	726 000
Totalt	2 230	2 424	5 406 000	1 932 945