

Kommunstyrelsen

Överenskommelse om förtida upphörande av hyresavtal, ersättningslokaler mm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslagen överenskommelse med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga till tjänsteskrivelsen daterad den 26 augusti 2020.

Sammanfattning

Älta växer och en ny detaljplan för Älta centrum har tagits fram. En konsekvens av detaljplanen är att de nuvarande lokalerna för bibliotek, fritidsgård samt Älta kulturknut kommer att rivas och behöver ersättas. En process som involverat fastighetsägaren, kultur och fritidsenheten samt fastighetsförvaltning har resulterat i ett förslag till ersättningslokaler baserat på vad de berörda aktörerna som driver verksamheten tagit fram i eget förslag. Wallenstams förslag har sedan förhandlats och det föreslås att kommunstyrelsen ska ta ställning till aktuell överenskommelse om ersättningslokaler. Överenskommelsen innebär i huvudsak att kommunen och Wallenstam överenskommer om vilken yta som kommer att förhyras som ersättningslokaler för de lokaler som behöver lämnas.

Ärendet

Älta växer och en ny detaljplan för Älta centrum har tagits fram. En konsekvens av detaljplanen är att de nuvarande lokalerna för bibliotek, fritidsgård samt Älta kulturknut kommer att rivas och behöver ersättas. Nacka kommun hyr lokalerna av Wallenstam Fastighets AB Älta (nedan Wallenstam) som har skyldighet att om möjligt erbjuda ersättningslokaler. Wallenstam har presenterat förslag på placering av ersättningslokalerna och i december 2017 skrevs en ”överenskommelse om framtida upphörande av hyresavtal och ersättningslokaler med mera” mellan Wallenstam och Nacka kommun om ersättningslokaler. Det nuvarande hyresavtalet är på totalt 1290 kvadratmeter för de tre verksamheterna. Överenskommelsen gällde 1294 kvadratmeter. En justering gjordes sedan i mars till 1333 kvadratmeter.

Frågan om ersättningslokaler har varit föremål för debatt under 2018 och 2019. Det som främst har varit föremål för diskussion är ytor för Älta bibliotek och Älta Kulturknut. I maj

2019 arrangerades ett öppet möte i Älta Kulturknut där representanter från alla politiska partier närvarade. Vid kulturnämndens sammanträde den 18 juni 2019 gav nämnden kultur- och fritidsdirektören i uppdrag att samla berörda föreningar och kulturaktörer till ett samrådsmöte och där presentera liggande förslag, inhämta synpunkter och svara på eventuella frågor. I oktober 2019 arrangerades ett dialogmöte och inkomna synpunkter presenterades för kulturnämnden den 22 oktober 2019. Arbetsgruppen för Älta kulturhus som består av de berörda aktörerna engagerade sedan själva arkitektfirman Nypon arkitekter och presenterade i januari 2020 ett alternativt förslag som innebar utökade ytor för biblioteket och kulturknuten och som tog flera planerade bostäder i anspråk. Förslaget presenterades för ledamöterna i kulturnämnden som gav tjänsteorganisationen i uppdrag att effektivisera ytorna och minska antalet tillkommande ytor. På kulturnämndens sammanträde den 26 maj 2020 presenterades två förslag som tagits fram av fastighetsägaren Wallenstam. Det större alternativet om totalt 1720 kvadratmeter förordades där biblioteket får så rationella ytor som möjligt. Förslaget tar en bostad mindre i anspråk än det förslag som arkitektfirman Nypon tagit fram.

Ytor i de olika förslagen

Tal i kvadratmeter	BEFINTLIGT HYRESAVTAL	AVTAL ERSÄTTNING	PROGRAM MARS 2018	NYPON JAN 2020	WALLENSTAM ALT 3
Älta Kulturknut	595	697	683	950	955
Älta Bibliotek	322	302	355	508	480
Älta fritidsgård	295	295	295	300	290
TOTAL	1290	1294	1333	1758	1725

Wallenstams förslag har sedan förhandlats och det föreslås att kommunstyrelsen ska ta ställning till aktuell överenskommelse om ersättningslokaler. Överenskommelsen innebär i huvudsak att kommunen och Wallenstam överenskommer om vilken yta som kommer att förhyras som ersättningslokaler för de lokaler som behöver lämnas. Det fortsatta arbetet består i att ta fram lokalprogram och detaljstudera alla ytor med de specifika krav som finns för olika rum. I detta arbete kommer de olika verksamheterna att bjudas in separat och tillsammans för att på bästa sätt se till att dispositionen av ytorna blir så effektiv och välplanerad som möjligt. En planritning lämnas över till Wallenstam 1 september 2020. Tidplan och genomförande är villkorat av att detaljplanen för Älta centrum vinner laga kraft.

Förslaget har också presenterats vid ett kulturnämndens sammanträde den 25 augusti 2020.

Vid sidan av ersättningslokalerna kommer också lokaler för kultur och fritidsverksamhet att finnas i den nya Stavsborgsskolan som byggs av Hemsö med kommunen som hyresgäst. Stavsborgsskolan ligger 300 meter från Älta centrum. Flera av kommunens kulturskolor



driver redan idag verksamheter i skolans lokaler efter skoltid. Den nya skolans lokaler är planerade för att kunna samnyttjas med olika aktörer efter skoltid. De lokaler som är verksamhetsanpassade för musik, bild och form, slöjd och hemkunskap ligger i den byggnad vid Almvägen och har samma entré som blir till den nya sporthallen och andra sportytor. Här finns även specifika lokaler planerade för kulturskoleverksamhet och förråd för deras behov. Andra lokaler lämpade för möten, i såväl mindre grupprum, konferensrum men även större lokaler som skolan matsal. Totalt är cirka 700 kvadratmeter möjliga för samnyttjande. Det är även tänkt att civilsamhället ska kunna hyra dessa lokaler för olika aktiviteter.

Ekonomiska konsekvenser

De nya ersättningslokalerna innebär att hyran ökar från dagens 3,1 miljoner kronor till cirka 4,1 miljoner kronor per år. Ytan ökas då från dagens 1212 till 1725 kvadratmeter. Kommunen kommer att få projekteringskostnader för planering av lokalerna samt inredningsprojektering upp till 2,5 miljon kronor som tillkommer.

Konsekvenser för barn

Välplanerade lokaler för såväl bibliotek, kulturhus som fritidsgård och som ligger centralt belägna i Älta centrum kommer att vara av stor betydelse för främjandet av ett rikt utbud av aktiviteter för barn och unga i Älta. Detta i kombination med utökade ytor i Stavsborgsskolan som är väl anpassade för samnyttjande av bland annat kommunens olika kulturskolor och idrottsföreningar kommer att skapa goda förutsättningar för olika aktiviteter efter skoltid.

Bilagor

Avsiktsförklaring mellan Wallenstam och Nacka kommun med bilagor;

Bilaga 1 Illustrationsplan

Bilaga 2 Lokalytor för kultur och fritid

Bilaga 3 Ritning del av biblioteket

Bilaga 4 Fördyrande omständigheter

Bilaga 5 Avbetalningsplan

Kersti Hedqvist

Enhetschef

Enheten för fastighetsförvaltning