

Slutrapport Myrsjö sportcentrum

Stadsbyggnadsprojekt för Myrsjö sportcentrum, del av fastigheterna Rensättra 2:3 och Rensättra 6:1 m.fl., i Boo



Kartan visar projektområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

Innehållsförteckning

1	<i>Sammanfattning</i>	3
2	<i>Bakgrund och syfte</i>	3
2.1	Område och avgränsningar	3
2.2	Syfte	4
2.3	Mål	4
2.3.1	Projektmål.....	4
2.3.2	Hållbart byggande.....	5
3	<i>Resultat</i>	5
3.1	Uppfyllelse av mål	5
3.2	Produkt	5
3.3	Tidplan	6
3.4	Ekonomi	6
3.4.1	Budget.....	6
3.4.2	Utfall	7
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....	7
4	<i>Slutsatser och förslag på förbättringar</i>	7
4.1	Uppföljning mot tidigare identifierade risker	7
5	<i>Bilagor</i>	7

I Sammanfattning

2017 startade stadsbyggnadsprojekt Myrsjö sportcentrum med projektmål att tillskapa en byggrätt för en simhall enligt fritidsnämndens inriktningsbeslut 1 december 2016 och att utreda vilka byggrätter för ytterligare idrottsanläggningar som kan skapas inom området. Projektet har producerat en detaljplan som medger cirka 20 000 kvadratmeter byggrätt för idrottsändamål samt 4 000 kvadratmeter byggrätt för förskoleverksamhet eller idrottsändamål. Totalt har stadsbyggnadsprojektet haft kostnader på cirka 5 800 000 kronor vilket är 200 000 kronor under beviljad budget på 6 000 000 kronor. Projektet har inte haft några intäkter.

2 Bakgrund och syfte

2.1 Område och avgränsningar

Mot bakgrund av den prognostiserade befolkningsökning i Nacka och Boo hade, vid projektets start, behovet av nya idrottsanläggningar identifierats. I översiktsplanen från 2012, den då gällande översiktsplanen, angavs att utbyggnaden kring Orminge kunde generera behov av en större idrottsanläggning samt att ett badhus borde tillkomma.

Myrsjö sportcentrum föreslogs därför bli ett större lokalt sportcentrum bland annat innehållandes en simhall. Utöver simhall identifierades också ett behov av ytterligare idrottsanläggningar. Det fanns fördelar med ett samlat sportcentrum då de olika delarna kan användas mer effektivt, fler aktiviteter kan erbjudas på samma plats, flera aktörer kan samverka och även skötseln kan utföras mer effektivt. Genom att tillskapa ett idrottskluster i Myrsjö kunde det även bidra till att underlätta utvecklingen på Västra Sicklaön.

Under början av 2017 fick projektet sitt projektdirektiv och senare sin startpromemoria som antogs i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Myrsjö sportcentrum var då ett fastighetsprojekt där ny detaljplan utgjorde ett delprojekt. Under 2018 gjordes projektet om till ett stadsbyggnadsprojekt.

Projektområdet omfattade ett cirka 4,7 hektar stort område intill Myrsjöskolan, cirka en kilometer nordost om Orminge centrum. Inom och i anslutning till området finns idag en konstgräsplan, boll- och rackethallar, en betongpark för BMX/skateboard samt en cykelpark. Inom projektområdet finns även en förskola uppförd i början av 2010-talet. Utöver ovan nämnda anläggningar bestod projektområdet utav ett skogsområde.

Projektområdet låg i direkt anslutning till det numera nybildade naturreservatet Rensättra.

Området omfattade till största delen den kommunägda fastigheten Rensättra 6:1 vilken även inrymmer Myrsjöskolan. Omgivande skogsområde, inklusive förskola, är belägna inom kommunägda fastigheten Rensättra 2:3.

Inom projektområdet arrenderar Boo KFUM ett område där befintlig boll- och rackethall är belägen. Förskolebyggnaden ägs av Nacka kommun men drivs i privat regi.



Ortofoto över projektområdet.

2.2 Syfte

Projektets övergripande syfte var att möjliggöra ett större lokalt sportcentrum i närheten av Orminge centrum och Myrsjöskolan.

2.3 Mål

2.3.1 Projektmål

Projektets mål i projektdirektivet var:

- Tillskapa en byggrätt för en simhall enligt fritidsnämndens inriktningsbeslut 1 december 2016.
- Utredda vilka byggrätter för ytterligare idrottsanläggningar som kan skapas inom området.

2.3.2 Hållbart byggande

Hållbart byggande nämns ej i tidigare styrande dokument.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
Tillskapa en byggrätt för en simhall enligt fritidsnämndens inriktningsbeslut 1 december 2016.	Ja	Projektet har levererat en lagakraftvunnen detaljplan som tillåter byggrätt för exempelvis simhall.
Utreda vilka byggrätter för ytterligare idrottsanläggningar som kan skapas inom området.	Ja	Projektet har levererat en lagakraftvunnen detaljplan som tillåter byggrätter för ytterligare idrottsanläggningar än bara en simhall.

3.2 Produkt

Antal nya bostäder		
• Bostadsrätter		Ej aktuellt
• Hyresrätter		Ej aktuellt
• Småhus		Ej aktuellt
Yta verksamheter, kvm BTA.		24 000 kvm
Välfärdsfastigheter		
• Skola/Förskola		2 000 kvm
• LSS		Ej aktuellt
• Annat		Ej aktuellt
Antal meter nya VA-ledningar		Ej aktuellt
Antal meter och kvm nya gator		Ej aktuellt
Antal kvm nyanlagd park		Ej aktuellt
Konsten att skapa stad		Ej aktuellt

3.3 Tidplan

	Tidplan start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Markanvisning, utskick	Ej relevant	Ej relevant
Antagen detaljplan	2019	Q2 2020
Byggstart allmänna anläggningar	Ej relevant	Ej relevant
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Ej relevant	Ej relevant
Start inflyttning	Ej relevant	Ej relevant
Godkänd slutbesiktning	Ej relevant	Ej relevant
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Ej relevant	Ej relevant
Projektavslut	-	Q3 2021

En bidragande orsak till att antagande av detaljplanen blev förskjutet var att projektet inför granskning var tvunget att invänta olika artinventeringar. Dessa inventeringar kunde bara genomföras en specifik tid på året vilket gjorde att projektet inte kunde gå ut på granskning under den tidsperiod som först var tänkt. Andra bidragande orsaker till förskjutningen var att utredning kring placering och utformning av planerade idrottsanläggningar blev mer omfattande än vad som var planerat från början.

- Tid mellan start-pm och planantagande: 36 månader.
- Tid mellan planantagande och laga kraft: 8 månader.
- Tid mellan planantagande och slutbesiktning: Ej aktuellt.
- Tid mellan slutbesiktning och projektavslut: Ej aktuellt.
- Tid mellan start-pm och projektavslut (KS-beslut beräknat): 52 månader.

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget

2015 beviljade kommunfullmäktige 2 miljoner kronor för utredning och programarbete för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo.

I slutet av 2017 beviljade kommunfullmäktige en utökning av budgeten med 4 miljoner kronor. Utökningen avsåg kostnader för genomförande av förstudier, fastställande av upphandlingsstrategi av extern leverantör och planarbete.

	Beslutstidpunkt samt beslut		SUMMA (tkr)
	2015-06-15	2017-11-13	
	§164 D nr KFKS 2014/240-241	§307 D nr KFKS 2017/19	
Inkomster/intäkter	0	0	0
Utgifter	-2 000	-4 000	-6 000
TOTALT BEVILJAD BUDGET	-2 000	-4 000	-6 000

3.4.2 Utfall

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Planarbete	0	-5 800 000	-5 800 000
Netto	0	-5 800 000	-5 800 000

Stadsbyggnadsprojektet har producerat en detaljplan för cirka 5 800 000 kronor, vilket är 200 000 kronor lägre än budgeterade 6,0 miljoner kronor. Detaljplanen, som vann laga kraft i januari 2021, medger cirka 20 000 kvadratmeter byggrätt för idrottsändamål samt 4 000 kvadratmeter byggrätt för förskoleverksamhet eller idrottsändamål. Det ger en kostnad på 242 kronor/kvadratmeter ny byggrätt. Eftersom detaljplanen endast berört kommunal mark samt att det inte har skett någon markanvisning så har det inte funnits någon extern byggherre som har kunnat ta delar av kostnaderna och generera några intäkter till kommunen. Vidare ingår genomförandet utav detaljplanen, såsom byggnation av idrottsanläggningar samt tillhörande infrastruktur, inte i stadsbyggnadsprojektet.

3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Ej aktuellt då utbyggnad av allmänna anläggningar inte ingår i detta projekt.

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

I projektgruppens diskussioner i och med avslutet för projektet är den främsta reflektionen för vad som kunde gjorts bättre kopplat till den interna organisationen för denna typ av projekt. I stadsbyggandsprojekt finns det ofta en extern byggherre som har en tydlig bild av vad den vill bygga och vad det då också får kosta. Det saknades för detta projekt. För Myrsjö sportcentrum var det flera interna processer som behövde samverka; kultur- och fritid, fastighet samt stadsbyggnad, där det från projekts sida upplevdes som otydligt vad som kommunen (i rollen som byggherre) ville. Det bidrog till flera omtag och förseningar, bland annat att projektet gick från ett fastighetsprojekt till ett stadsbyggnadsprojekt samt att det var oklart vilka slags anläggningar som skulle inrymmas och var de skulle placeras. Förslag från projektgruppen för framtida liknande projekt är att det tydligare måste finnas en intern byggherre som har ett tydligt uppdrag av vad som ska byggas.

4.1 Uppföljning mot tidigare identifierade risker

Tidigare styrande dokument har inte behandlat risker.

5 Bilagor

Bilaga: Ärendeöversikt.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

