

Kommunfullmäktige

## Placering och vidare arbete med multihall i Fisksätra

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta förljande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar, med ändring av kommunfullmäktiges beslut den 19 juni 2017, dnr KFKS 2017/422, att gå vidare med placering av multihall vid befintlig idrottshall i Fisksätra, Nacka kommun, samt att tidigare beslutad investeringsram kan tas i bruk för att ta fram ett program inklusive kalkyl.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2017, dnr KFKS 2017/422, om placering av en planerad multihall på Hamnvägen i Fisksätra, Nacka kommun, vilket skulle kräva detaljplanearbete. Under arbetet med detaljplan och markanvisning visade det sig att produktionskostnaden skulle bli orimligt hög samt att inga externa intressenter var villiga att bygga multihallen med de förutsättningar som erbjöds. En enklare utredning har visat att det inom befintlig detaljplan istället är möjligt att komplettera befintlig idrottshall som är i gott skick med multihallsfunktion. Det innebär en möjlighet att tillskapa ytterligare kapacitet för Fisksättras och hela Nackas behov med nära placering till kollektivtrafik.

### Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2017 beslut om placering av en planerad multihall i Fisksätra, Nacka kommun, Dnr KFKS 2017/422. Beslutet innebar en placering på Hamnvägen vilket kräver detaljplanearbete. Utgångspunkten var att hitta en extern aktör som ville bygga multihallen och att Nacka kommun skulle hyra den tid som krävdes för kommunalt finansierade verksamheter. Under arbetet med detaljplan och markanvisning visade det sig att produktionskostnaden skulle bli orimligt hög samt att ingen av de 9 externa intressenter som anmälde intresse var villiga att bygga multihallen med de förutsättningar som erbjöds. När beslut om lokalisering fattades var ett antal utredningar inte genomförda. Tanken var att multihallen delvis skulle finansieras med byggande av nya bostäder. Den mycket kuperade terrängen gör att det blir svårt att få plats med både en multihall och bostäder. Vidare visade det sig att det var mycket få marknadsaktörer som var intresserade av att bygga multihallen med de villkor som angavs i projektet.

För att gå vidare med projektet föreslås att pröva den alternativa placeringen av multihallen i enlighet med alternativ två i underlaget för kommunfullmäktiges tidigare beslut.

Alternativ två som redovisades var platsen där nuvarande idrottshall ligger.



I tjänsteskrivelsen som låg till grund för kommunfullmäktiges tidigare beslut angavs om det alternativet:

*”Fördelar med lokalisering 2 vid Fisksätra IP är att lokaliseringen är central Fisksätra, i nära anslutning till Fisksätra station och befintlig idrottsplats som ger synergier för drift och verksamhet genom kopplingar till andra fritids- och idrottsaktiviteter. Området skulle gynnas av mer liv och rörelse som skapar trygghet för boende i området. Fritidsnämnden har beslutat om en inriktning gällande upprustning av Fisksätra IP.*

*Nackdelar med lokalisering vid Fisksätra IP är svårigheten med att inrymma en multihall med tillkommande parkering och utombusaktiviteter samt en upprustning av Fisksätra IP. Ytterligare nackdelar är tillgängligheten till området med underdimensionerade vägar där biltrafik inte kan mötas. En placering av multihallen på IP kräver därför att tillfartsvägen breddas vilket kräver sprängning vilket ger en dyrare anläggning. Vidare krävs att trafik till en multianläggning på Fisksätra IP ska passera plankorsning över Saltsjöbanan som planeras få en ökad turtäthet från år 2021. Dessa faktorer talar för att det är negativt att öka trafiktillförseln till området. Vidare skulle en placering av en multihall vid Fisksätra IP påverka ett naturområde negativt.*

*Den samlade bedömningen utifrån lokaliseringarnas för- och nackdelar och den kunskap vi har idag är att lokalisering 1 Hamnvägen är den mest gångbara lokaliseringen för multihallen. En multihall i detta läge skulle utveckla den östra delen av Fisksätra och möjliggöra för viss fridrottsaktivitet vilket skulle gynna hela kommunens föreningsliv. En*

*multihall i detta läge försvårar inte för en utveckling av Fisksätra IP och främjar möjligheten till ytterligare fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar.”*

För att kunna gå vidare med en multihall i Fisksätra har förutsättningarna för placering enligt alternativ två undersökts. En enklare utredning har visat att det inom befintlig detaljplan är möjligt att komplettera befintlig idrottshall, som är i gott skick, med multihallsfunktion och möjlighet att tillskapa ytterligare kapacitet för Fisksättras och hela Nackas behov med nära placering till kollektivtrafik. Idrottshallen ägs av kommunen. Detaljplanen är en generell A-plan som medger flexibel byggnation för allmänt ändamål. Genom bevarande av befintlig hall kan kostnad för ersättningshall undvikas (cirka 13 miljoner kronor). Multihallen kommer inte att kunna försörjas med biltrafik ända fram till fastigheten annat än transporter och för funktionshindrade. Besöksparkering med mera behöver hanteras inom Stenas parkeringsplatsbestånd som idag har en tomkapacitet. Diskussioner förs med Stena om hur en parkeringslösning kan se ut.

Under våren 2020 kommer det att definieras vad multihallen ska innehålla och en första struktur för byggnation tas fram som kan kalkyleras. Avsikten är att programmet ska kalkyleras av både Nacka kommun och extern intressent för att underlag ska finnas för att avgöra om hallen bör byggas i egen regi eller om fastigheten ska säljas och hallen hyras tillbaka. I det arbetet är det viktigt att djupare analysera de ekonomiska konsekvenserna och se vad som är bäst för kommunen ur ett långsiktigt perspektiv. Oavsett kommer kostnaden för hallen i form av hyra att belasta fritidsnämndens budget. Under arbetet med Hamnvägen har det visat sig att byggaktörer har som förutsättning att kommunen går in som hyresgäst.

I juni 2020 kan en programkalkyl vara klar som kan ligga till grund för vägval om hallen ska byggas i egen regi eller av annan fastighetsägare. För att gå vidare vid egen produktion krävs investeringsbeslut för produktion samt beslut om upphandling av entreprenör.

För att gå vidare med extern fastighetsägare krävs beslut om försäljning samt beslut om upphandling av entreprenör. En upphandling krävs nämligen enligt lagen om offentlig upphandling även om extern fastighetsägare driver projektet.

Det föreslås att tidigare beslutade investeringsmedel om 3 miljoner kronor för multihall används för att ta fram program samt kalkyl.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Om en multihall byggs i egen regi kommer det att kräva en investeringsram. Om fastigheten säljs innebär det en engångsintäkt. Återförhyring kommer att bli mer kostsam än egen produktion. Kalkylen får visa hur stor skillnaden blir. Oavsett kommer multihallen att innebära en ökad hyreskostnad för fritidsnämnden.



## **Konsekvenser för barn**

Ökade ytor för idrott i Fisksätra bidrar till att fler kan ägna sig åt idrott på fritiden. Med ytor för friidrott tillskapas en multihall som innebär nya funktioner och möjliggör för breddning av utbudet i Nacka.

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling