

Investeringsbeslut Multihall, projektnummer 93 I 03408

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

- 1) Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja utökade investeringsmedel om 15 miljoner kronor för projektering av ny multihall i Fisksätra
- 2) Kommunfullmäktige uppdrar åt chefen för enheten för fastighetsförvaltning att genomföra fastighetsreglering på marknadsmässiga villkor för att möjliggöra föreslagen byggnation

Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för projekteringsarbetet med framtagande av förfrågningshandlingar och bygglov.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

En förstudie har utrett olika idrottsanläggningar på en rad olika lokaliseringar i Fisksätra. Fritidstidsnämnden beslutade 2020-06-20 om anläggningens storlek och innehåll vilket blev en multihall, omfattande tillbyggnad av bef idrottshall med ytterligare halvstor sporthall, friidrottshall med sprintbana och hoppträning, två träningshallar, fritidsgårdsdel och mindre styrketräningslokal. Kommunfullmäktige fattade 2020-05-18 (KFKS 2017/422) beslut om att gå vidare med placering av multihall vid bef idrottshall, samt att tidigare beslutad investeringsram kan tas i bruk för att ta fram program inkl kalkyl.

Program och produktionskalkyl, samt offert på indikativ hyra har tagits fram. Detta underlag påvisar en betydligt högre årlig kostnad för inhyrt alternativ i jämförelse med att anläggning utförs och drivs i egen regi

Ärendet

Bakgrund

- Kommunstyrelsen uppdrog den 25 maj 2015 § 143 åt fritidsnämnden att återkomma om förslag på en ny idrottsanläggning i Fisksätra.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 15 september 2015, § 143, om följande tilläggsdirektiv till kommunstyrelsens uppdrag den 25 maj 2015 till fritidsnämnden om ny idrottsanläggning i Fisksätra.
 - Den nya idrottshallen i Fisksätra ska byggas med inriktning mot friidrott, men vara tillgänglig och öppen för andra idrotter också.
 - Möjlighet med multifunktion, så att man även kan ha konserter och andra publika arrangemang, bör också studeras.
- Kommunfullmäktige beslutade den 17 juni 2017, Dnr KFKS 2017/422 om att
 1. Idrottsanläggning/ multihall ska uppföras på kommunalt ägd mark vid Hamngatan 1 i Fisksätra. Lokaliseringsalternativ 1
 2. Inriktningen för det fortsatta arbetet ska vara att kommunen upplåter tomträtt i fastigheten efter en upphandling av extern leverantör som bygger och äger anläggningen
- Kommunfullmäktige beslutade 2020-05-18 (KFKS 2017/422 §72) med ändring av Kommunfullmäktiges beslut den 19 juni 2017 dnr KFKS 2017/422 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 program inkl kalkyl
- Fritidsnämnden reviderade den 20 juni inriktningsbeslut (FRN 2016/19-§820) avseende fortsatt planering av multihallen. I detta beslut förtydligades en multihall, omfattande tillbyggnad av bef idrottshall med ytterligare halvstor sporthall, friidrottshall med sprintbana och hoppträning, två träningshallar, fritidsgårdsdel, streetyta och mindre styrketräningslokal.

Lokalisering

En förstudie har utrett olika idrottsanläggningar (velodrom, friidrott och multihall) på en rad olika lokaliseringar i Fisksätra. Fritidstidsnämnden tog ett reviderat inriktningsbeslut den 20 juni 2020 om anläggningens storlek och innehåll och placering. Anläggning vid Fisksätra IP är central Fisksätra, i nära anslutning till Fisksätra station och befintlig idrottsplats, ger synergier för drift och verksamhet genom kopplingar till andra fritids- och idrottsaktiviteter. Området gynnas av mer liv och rörelse som skapar trygghet för boende i området

Beskrivning

Enligt befintlig detaljplan är det möjligt att komplettera befintlig idrottshall, med efterfrågade multihallsfunktioner, nya hallens yta ger dock behov av fastighetsreglering, innebärande införskaffande av mark ca 400 kvm från grannfastigheten.

Den befintliga sporthallen behålls, med avsikt att vara öppen i så stor utsträckning som möjligt under själva byggtiden. Totalt blir multihallen ca 6000 kvadratmeter, (inklusive befintlig hall ca 1500 kvm). En friidrottshall för inomhusträning adderas. Den kommer att innehålla 60 meters sprintbana, längdhopp, trestegshopp, liksom höjdhopp och stavhopp på juniornivå. Ett nytt halvstort sportgolv med spelmått som möjliggör träning av basket och teknikträning för kastdiscipliner friidrott och cricket). I multihallen tillkommer även två aktivitets-salar som varderas ca 200 kvadratmeter, en med inriktning för kampsport och en med inriktning på olika aktiviteter som dans, gruppträning och yoga. Därutöver tillkommer en lokal för styrketräning. Flera nya omklädningsrum och förrådsytor adderas. I multihallen planeras även nya lokaler för Fisksätra fritidsgård som därmed får möjlighet att på ett enkelt sätt samnyttja de olika ytorna som multihallen kommer att ha. I entrén till multihallen planeras för en mindre caféyta med en yta för streetsport.

De utökade lokalerna kommer med sin närhet till kollektivtrafik på ett positivt sätt addera mervärde till Nacka i allmänhet och Fisksätra/Saltsjöbaden i synnerhet

Programmet har kalkylerats 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. Investering bedöms till ca 150-160 mkr och indikerad hyra från extern leverantör ger en betydligt högre årlig kostnad om multihall utförs och ägs av extern part i form av hyra att belasta fritidsnämndens budget.

Multihallsprojektet sker på uppdrag av Enheten för fastighetsförvaltning efter beställning från fritidsnämnden. Multihallen kommer att hyras ut till Fritidsnämnden i enlighet med kommunens hyresmodell. Preliminärt hyresavtal ska tecknas med fritidsnämnden innan projektstart.

1. Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Förslag nytt beslut						Ny projektbudget			
	Pris	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Multihall	1	0	0	0	0	-15	-15	0	0	0
Summa		0	0	0	0	-15	-15	0	-15	-15

3. Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget											Årsprgnos			Totalt		
	2020		2021		2022		2023		2024=>			2020-2024=>					
	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Multihall	0	0	0	0	-15	-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15	-15
Summa	0	0	0	0	-15	-15,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15	-15

3. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig		Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
		kapitalkostnad	driftkostnad		
Multihall	0,3	0,3	0,0	0,0	202401
Summa	0,3	0,3	0,0	0	

Ekonomiska konsekvenser

En multihall kommer att om det byggs i egen regi kräva en investeringsram, investering är bedömd till 150-160mkr. Om fastigheten säljs innebär det en mindre (10-15mkr) engångsintäkt. Återförhyring från extern leverantör bedöms medföra en högre årlig merkostnad om ca 5-6 mkr för fritidsnämnden. Att hyra multihallen från extern leverantör bedöms således bli mer kostsam än egen produktion. För att slutföra projektering erfordras 15 mkr. För det fall att projektet inte genomförs blir det förgäveskostnader som behöver finansieras. I annat fall läggs projekteringen till den totala investeringen och genererar en hyra till fritidsnämnden.

4. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Total investeringsutgift	0	0	0	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Netto	0	0	0	0	0	0

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.



5. Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kan inte dagens idrottshall i Fisksätra kompletteras med ytterligare en hall samt friidrottsytor i enlighet med den beställning fritidsnämnden gjort.

Alternativa lösningar för investeringen

Ett alternativ som undersökts är att låta extern fastighetsägare köpa fastigheten med idrottshall, bygga och hyra tillbaka till kommunen. Det har i kalkyler visat sig att det alternativet blir mycket mer kostsamt för fritidsnämnden per år.

Påverkan på annan nämnd

Projektet påverkar Fritidsnämnden genom att den hyra som belastar fritidsnämnden för dagens idrottshall kommer att öka till ca 9 miljoner kronor.

Tidplan

Projektering och bygglov	kvartal 2, 2021
Upphandling	kvartal 4, 2021
Byggstart	kvartal 1, 2022

Konsekvenser för barn

En multihall i Fisksätra förstärker området och kan ge stärkta kopplingar till omkringliggande naturområden och bedöms främja möjligheter till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar. Multihallen ska möjliggöra både spontanidrott och föreningsverksamhet och bedöms kunna vara värdefull för hela kommunen på grund av multihallens inriktning mot friidrott.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning