

## FÖRSTUDIERAPPORT

# LOKALISERINGSUTREDNING KULTURLOKALER FISKSÄTRA

Rev. 2023-08-28

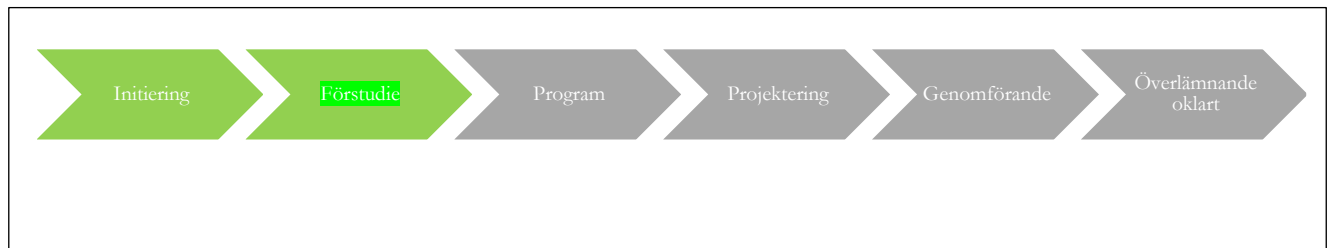
Monika Stenholm, Fastighetsutvecklare, Mark – och Fastighetsutveckling, FE

Utgåva: 1.0

Rev nr	Datum	Beskrivning	Utförd av	Godkänd av
1.0	2023-02-20			Styrgrupp Projekt

## Lokaliseringsutredning Kulturlokaler Fisksätra

<b>Beställare:</b>	Kulturnämnden (KUN) Daniel Hult, Anna Kristiansson
<b>Projektledare:</b>	Monika Stenholm, Fastighetsenheten (FE)
<b>Diarienummer:</b>	Dnr KUN 2021/46
<b>Projektnummer:</b>	26104829



## Deltagare vid lokaliseringsutredningen

Deltagare	Roll/Kompetensområde/Representerar
Monika Stenholm	Fastighetsutvecklare (FE)
Anna Kristiansson	Utvecklingsledare (KoF)
Daniel Hult	Utvecklingsledare/fastighetsstrateg (KoF)
Erik Wiberg	Fastighetsstrateg (FE)
Therese Gåvsten	Fastighetsförvaltare (FE)

## Bilagor

Bilaga	Dokumentnamn	Utgåva	Datum
1	Inriktningsbeslut KUN, inkl. tjänsteskrivelse	Dnr 2021/46	2021-06-17
2	Detaljplan 660 Fisksätra Entré		2021-09-01

## Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Bakgrund och problembeskrivning.....	5
2.2.	Uppdragets syfte och mål.....	5
2.3.	Lokaliseringsutredningens omfattning.....	5
2.4.	Avgränsningar.....	6
<b>3.</b>	<b>Resultat / Lokaliseringsförslag .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Placeringsalternativ .....	7
3.2.	Förutsättningar/möjligheter placeringsalternativ 5 (Stena fastigheters centrumbyggnad plan 3).....	8
3.3.	Workshops.....	9
<b>4.</b>	<b>Uppskattad kostnadsbild .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Övergripande budget, tids- och aktivitetsplan.....	10
4.2.	Hyreskostnader bef. lokaler Folkets Hus, Öppna kulturskolan och biblioteket: .....	11
4.3.	Hyreskostnader framtida lokaler för Folkets Hus och Öppna kulturskolan i centrumbyggnaden:.....	11
4.4.	Olika scenarier för lokalisering: .....	11
4.5.	Identifierade beroenden och samband .....	13
4.6.	Risikanalys .....	13
4.7.	Fortsatt arbete.....	14

## I. Sammanfattning

Kulturnämnden (KUN) gav 2021-06-17 fastighetsenheten i uppdrag att utreda en framtida permanent lokalisering för kulturlokaler i Fisksätra samt bedöma möjligheten att samlokalisera verksamheten med biblioteket och Öppna kulturskolan.

Idag ligger Biblioteket i Fisksätra centrumbyggnaden, Folkets Hus i tillfälliga lokaler i en paviljong intill entrén till centrum samt Öppna kulturskolan i gamla polishuset (aktivitetscenter). Hyreskontrakten löper ut inom ett par år och därför behövs en ny plan för verksamheterna.

Hyreskostnader avser 2023 års hyra:



Behovsbeskrivningen ligger till grund för analys av två lokaliseringar:

- Bygga i egen regi på lämplig centrumnära tomt
- Lokaler i Stena Fastigheters bestånd, Fisksätra centrumbyggnaden.

Ett antal tomter i anslutning till Fisksätra C har utretts för att bygga i egen regi. Med en önskan från verksamheterna att lokalerna ska ligga centrumnära, ha en viss yta och följa den nya detaljplanens bestämmelser uppfyllde ingen av de potentiella tomterna kraven. Den tomt som hade störst potential var ERSTAVIK 26:25, söder om kyrkan och torget. Areal 1739 m<sup>2</sup>, ägare Nacka kommun och typkoden industrienhet, gatu- eller parkmark.

Biblioteket har en optimal lokalisering enligt verksamheten i nyrenoverade lokaler i centrumbyggnaden och bör vara kvar. Det mest fördelaktiga scenariet är därför att lokalisera Folkets Hus och Öppna kulturskolan i anslutning till biblioteket i centrumbyggnaden. Därmed kan verksamheterna samnyttja ytor och bidra till en tryggare miljö i centrum med längre öppettider och ett livfullare torg. Denna rapport rekommenderar därför ett fortsatt arbete med att samlokalisera verksamheterna i Stena Fastigheters centrumbyggnad. På plan 3, ovanför biblioteket på plan 2, har Stena Fastigheter gjort en inplaceringsskiss för Folkets Hus och Öppna kulturskolan. Detta förutsätter dock att någon av de befintliga verksamheterna (Öppna förskolan, Familjecentralen och Vårdcentralen) erbjuds andra lokaler samt en ev. inbyggnad av

terrassen är nödvändig beroende på vilken yta som kommer att behövas utifrån de tre förslagen.

## **2. Bakgrund**

### **2.1. Bakgrund och problembeskrivning**

Kulturnämnden har beslutat att utreda möjligheten att utveckla kulturlokaler i Fisksätra C. Kulturlokalerna finansieras av kulturnämnden och ska ha fokus på samnyttjande och bli attraktiva inslag i Fisksätra som bidrar till trygghet i området.

I politikerinitiativet Framgång Fisksätra, daterad 2022-02-22 föreslås 27 konkreta förslag i ett program för ett trivsammare och tryggare Fisksätra.

Arbetet har utgått från detaljplanen 660:s inriktning och de konsekvenser och påverkan som den bedöms medföra. Detaljplan 660 tillåter på- och utbyggnad av Fisksätra centrumbyggnad för nya verksamheter. Stena Fastigheter har även en upprustningsplan för Fisksätra C som de åtagit sig enligt planbeskrivningen med tillhörande gestaltningsprogram. Ombyggnaden av biblioteket blev färdig i mars 2023 och en parallell utredning för att tillgodose lokalbehovet för de befintliga verksamheterna på plan 3 pågår.

### **2.2. Uppdragets syfte och mål**

Uppdraget omfattar utredning och bedömning av olika lokaliseringar i Fisksätra samt möjligheter att samlokalisera kulturverksamheterna.

#### **Syfte:**

FE ska på uppdrag av kultur och Fritidsenheten leverera en lokaliseringsutredning avseende Kulturlokaler i Fisksätra C. Syftet med lokaliseringsutredningen är en genomlysning med avseende på olika alternativ för hur framtida permanenta kulturlokaler (Bibliotek, Folkets Hus och Öppna kulturskolan) kan samlokaliseras.

#### **Mål:**

Kulturlokalerna placeras gärna centralt i nära anslutning till allmänna kommunikationer och kommersiellt centrum i Fisksätra. De olika verksamheterna bibliotek, Folkets Hus och Öppna kulturskolan ska kunna samlokalisera och skapa goda synergieffekter.

Framtida kulturlokaler/ kulturkluster skapar ett attraktivt inslag i stadsmiljön med hög närvaro över dygnet vilket ger en trygg miljö.

### **2.3. Lokaliseringsutredningens omfattning**

- Analys av potentiella tomter i anslutning till Fisksätra C i syftet att bygga i egen regi. Utredningen är samordnad med detaljplan 660.
- HG-skiss "Inplacering kulturhus" i Fisksätra C dat. 2022-08-30 där Stena Fastigheter visar hur kulturverksamheterna kan inrymmas i Fisksätra centrumbyggnaden.
- Tre olika alternativ har tagits fram med och utan inbyggnad av terrass.

- En ungefärlig hyreskostnad för tre varianter av lokaler på plan 3 i centrumbyggnaden har tagits fram av Stena.

Behov av kompletterande utredningar, i nästa skede:

- Fördjupad förstudie, arkitektstudier.
  - Tillgänglighet
  - Befintlig konstruktion
  - Funktioner såsom blackbox/scen
  - Samnyttjande av lokaler
  - Brand- och utrymning
  - Inlastning
  - Höjning av tak
  - Ombyggnader/utbyggnader och anpassningar
- Utredningskostnader fördelning
- Projektering, programhandling.

#### **2.4. Avgränsningar**

Utredningen har en geografisk avgränsning till centrala Fisksätra och bibliotekets nuvarande placering i Fisksätra centrumbyggnad.

Lokaliseringsarbetet har begränsats till att se på möjligheter utifrån detaljplan 660 Fisksätra Entré för att erhålla bedömda lokaler och funktioner. Eftersom detaljplanen vann laga kraft 2021-09-01 går inga planändringar att göra under genomförandetiden.

### **3. Resultat / Lokaliseringsförslag**

Arbetet har delats in i två delar:

- Bygga i egen regi på lämplig tomt
- Lokaler i Stena Fastigheters bestånd i Fisksätra centrumbyggnaden.

Att bygga i egen regi har utretts genom att analysera och utvärdera olika centrumnära potentiella tomter för att kunna bygga ett samlat kulturhus med bl.a. biblioteket, Folkets Hus och Öppna kulturskolan.

I arbetet med lokalerna i centrumbyggnaden har Stena kopplats in för att ta fram en första skiss på möjligheten att inrymma kulturverksamheterna.

### 3.1. Placeringsalternativ

Nedan följer de placeringsalternativ som undersökts i utredningen.



1. Kilformad tomt nordöst om centrum, parkmark, ERSTAVIK 26:1.

Ägare: Nacka kommun.

Bedömning: För liten yta och för långt bort från centrum.

2. Parkeringen där nuvarande tillfälliga Folkets Hus står. Planerad som parkering i ny DP, prickmark. Areal: 1739 m<sup>2</sup>. Ägare: Stena Fastigheter. Typkod: 498 Industrienhet, gatu- eller parkmark.

Bedömning: Planändring blir sannolikt svår och parkering behövs.

3. Bottenvåning på framtida bostadshus vid entrén till centrumbyggnaden.

Bedömning: Problematiskt att bedriva kulturverksamhet i bostadshus. För liten yta.

4. Gamla polishuset. Ägare: Stena Fastigheter.

Bedömning: För liten yta.

5. Lokaler i centrumbyggnaden. Ägare: Stena Fastigheter.

Bedömning: Ger bäst möjligheter att samlokalisera. Redogörs för vidare i nästa avsnitt.

6. Lokal i kyrkan söder om torget. Ägare: Nacka församling.

Bedömning: För liten yta samt svårt att samlokalisera med utan att kulturverksamheten får en nära koppling till religiös verksamhet.

7. Obebyggd tomt i anslutning till kyrkan, mellan kyrkan och parken. ERSTAVIK 26:431. Areal: 368 m<sup>2</sup>. Ägare: Nacka församling. Typkod: 810 Specialenhet, tomtmark till specialbyggnad. 2014-12-10 Avstyckning fastighetsreglering från 26:1. Det finns redan ett förslag på utbyggnad av "Guds Hus" som är tänkt att sitta ihop med kyrkan.



Bedömning: För liten yta samt svårt att samlokalisera med utan att kulturverksamheten får en nära koppling till religiös verksamhet.

8. Tomt söder om kyrkan och torget. ERSTAVIK 26:25. Areal: 1739 m<sup>2</sup>.

Ägare: Nacka kommun. Typkod: 498 Industrienhet, gatu- eller parkmark.

Tidigare avsedd för förskola, men för liten för ändamålet och förskolan ligger i stället i Rikshems fastighet ERSTAVIK 26:245 väster om centrum.

Bedömning: Denna tomt förutsätter ny byggnad i egen regi för att det ska vara möjligt att samlokalisera. Den följer de centrala stråken och gör en tidigare otrugg plats tryggare. Ett omtag i detaljplanerad parkmark kan dock ta tid.

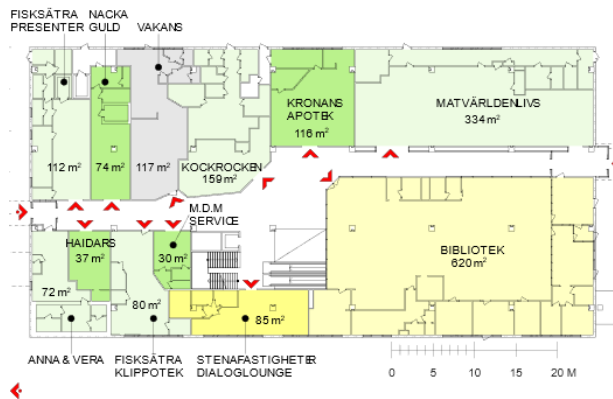


9. Lokal i Rikshems fastighet ERSTAVIK 26:245 vid Braxenparken.

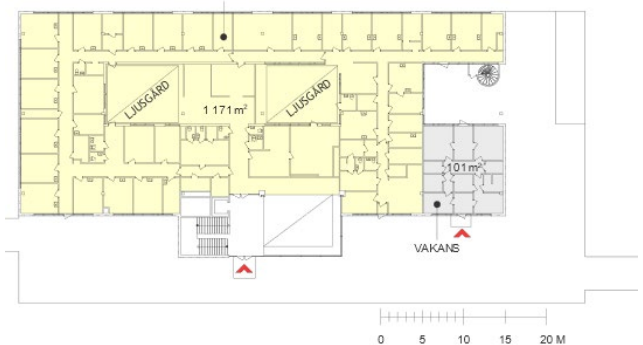
Bedömning: Rikshem var positiva till att hyra ut lokaler till kommunen på ett möte den 27 jan 2023, men avståndet från centrum har diskuterats och ansågs vara för långt.

### 3.2. Förutsättningar/möjligheter placeringsalternativ 5 (Stena fastigheters centrumbyggnad plan 3)

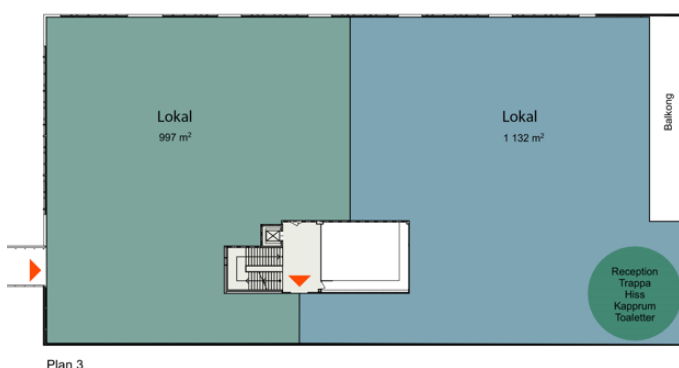
Befintliga lokaler plan 2 (Biblioteket):



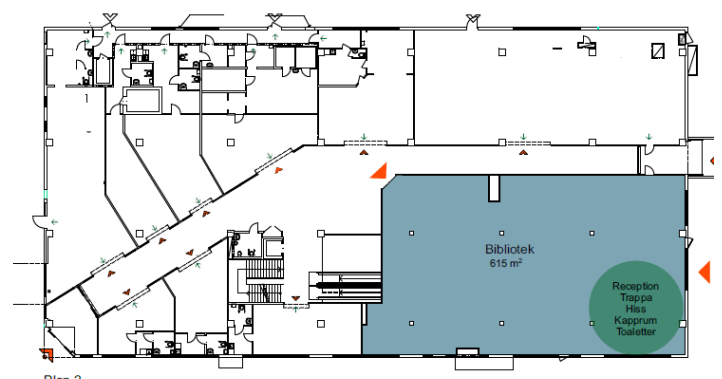
Befintliga lokaler plan 3 (Öppna förskolan, Familjecentralen och Vårdcentralen):



2022-08-30 presenterade Stena ett förslag på ytor för framtida kulturlokaler i Fisksätra centrumbyggnaden plan 3, Stenas fastigheters skiss "Inplacering kulturhus":



Plan 3



Plan 2

Gemensamma ytor	Folkets Hus	Bibliotek	Öppna kulturskolan
Reception Blackbox/scen Musikrum Toaletter och garderob Kontor/personal Admin Ev. interntappa	Förråd Verkstad Keramik Kök/café med sittplatser	Befintliga funktioner	Förråd Danssal Loger

#### Utförande

- Vårdcentralen, Familjecentralen och Öppna förskolan erbjuds andra alternativ på lokaler.
- Avgående yta för trapp och hisshall och installationer.
- Höjning av tak till följd av Black box.
- Bron över torget rivs.

#### Bron över torget samt flöden enligt detaljplan 660:

- Bron över torget är ej skyddad enligt beteckningen "b5":  
"Högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan är +14,5. Gång- och cykelbro får uppföras över högsta tillåtna bjälklagshöjd."
- Bron över vägen är skyddad enligt beteckningen "t":  
"Område som ska vara tillgängligt för bro eller bjälklag för allmännyttig gång och cykeltrafik."
- Gångstråket mellan centrumbyggnaden och bostäderna är markerat med "x", d.v.s. det måste vara tillgängligt för gång och cykel. Officialservitut, förrättning pågår.

### 3.3. Workshops

#### Workshop 2022-04-07 sammanfattning

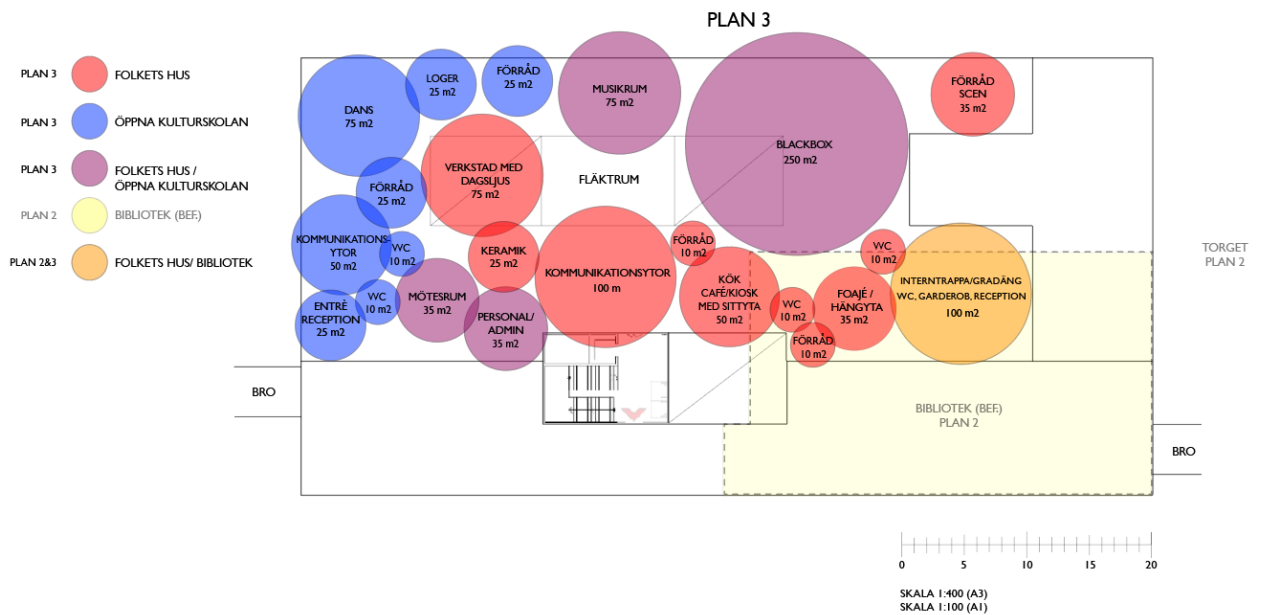
Startworkshop med syftet att alla skulle få en gemensam bild av vad som är på gång i Fisksätra och KoF:s beställning. Målet var att ta fram olika alternativ för kulturlokaler, en behovsbeskrivning samt en kostnadsbild för de olika alternativen.

#### Workshop 2022-09-12 sammanfattning

Genomgång av potentiella tomter. Det mest aktuella alternativet till placering av kulturlokaler utanför Stena Fastigheters centrumbyggnad ser just nu ut att vara tomtförslag nr. 8. Biblioteket vill dock vara kvar i centrumbyggnaden, och för att kunna samverka verksamheterna behöver vi därför flytta Folkets Hus och Öppna kulturskolan dit i första hand.

#### Workshop 2022-11-14 sammanfattning

Stenas yta A är den mest lämpliga lösningen på lokaler i centrumbyggnaden. Ytan för Folkets Hus och Öppna kulturskolan blir då 1272 m<sup>2</sup> + biblioteket 615 m<sup>2</sup> (plan 2) = 1888 m<sup>2</sup>. Enligt diagrammet nedan skulle funktionerna och rumssambanden fungera. Detta kräver dock att de befintliga verksamheterna Vårdcentralen, Öppna förskolan och Familjecentralen blir erbjudna andra lokaler.



Nedan bild visar ett s.k. bubbeldiagram och är därmed schematisk för att grovt illustrera rumssamband och ytor.

#### 4. Uppskattad kostnadsbild

##### 4.1. Övergripande budget, tids- och aktivitetsplan

Aktivitet	Resurser Nacka	Kostnad	Klart
Ev. fördjupad förstudie	2 pers, 1 mån	Ca 100 kkr	Q1 2024
Programhandling	Projektledning Nacka 3 pers deltid 4 mån samt externa konsulter såsom arkitekt och konstruktör samt Stena.	Ca 500 kkr	Q2 2024

Ovanstående baseras på att projekteringskostnaden delas mellan Nacka kommun och Stena Fastigheter i ett framtida avtal. Ombyggnadskostnaderna räknas förslagsvis in i en framtida hyra från Stena. Avvikande byggnation är ev. takhöjning för blackbox/scen samt ev. utbyggnad av terrassen. Huruvida detta ska upphandlas enligt LOU utreds.

Projektet bör planeras för att om möjligt färdigställas innan hyreskontraktet med den tillfälliga Folkets Hus paviljongen löper ut 2025-03-30. Samtidigt går det tillfälliga bygglov ut 2029-06-11 och Stena är positiva till förlängning av kontraktet och att ev. pröva ett permanent bygglov för paviljongen. Marken i detaljplanen är planerad för parkering.

En annan tidsaspekt är det höga bostadshuset vid entrén till centrum som är färdigställt 2028 och då skulle kunna inrymma någon av de befintliga verksamheterna på plan 3, t.ex. Vårdcentral som är i behov av modernisering.

Gamla polishuset (Aktivitetscenter) där Darra driver Öppen mötesplats, Öppen idrott och Öppen kulturskola har kontrakt t.o.m. 30 juni 2024 och därefter ska det handlas upp på nytt med lokal. Öppen mötesplats och Öppen idrott planerar att flytta till den nya Multihallen. Detta medför att hela Gamla polishuset (Aktivitetscenter) kan bli tillgängligt för en av de befintliga verksamheterna på plan 3, t.ex. Familjecentral och Öppen förskola som delar hyreskontrakt idag och har ett nära samarbete.

#### 4.2. Hyreskostnader bef. lokaler Folkets Hus, Öppna kulturskolan och biblioteket:

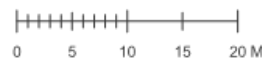
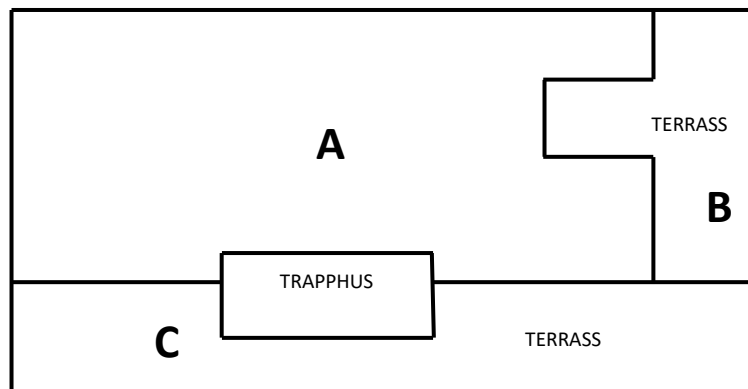
Bef. lokaler	Yta m <sup>2</sup>	Hyresavtal fr.o.m.	Hyresavtal t.o.m.	Fastighetsskatt kr/år	Årshyra 2023 kr/år KUN
Folkets Hus i paviljongen	610	2020-04-01	2025-03-30	0	2 267 185
Öppna kulturskolan	436	2022-06-01	2024-12-31	0	1 112 672
	<b>1046</b>				<b>3 379 857</b>

Redovisade kostnader/beräkningar är internhyreskostnader för KUN.

#### 4.3. Hyreskostnader framtida lokaler för Folkets Hus och Öppna kulturskolan i centrumbyggnaden:

En hyreskalkyl presenterades av Stena Fastigheter 2022-11-04 och är uppdelad i tre ytor för plan 3. Yta A är befintliga lokaler idag och yta B och C är terrass.

Plan 3



#### 4.4. Olika scenarier för lokalisering:

Ytbehov:

- Folkets Hus: ca 700 m<sup>2</sup>
- Öppna kulturskolan: ca 300 m<sup>2</sup>
- Blackbox: ca 250 m<sup>2</sup>
- Vårdcentral: 800 m<sup>2</sup>
- Öppna förskolan + Familjecentralen har 370 m<sup>2</sup> idag

Framtida lokaler i centrumbyggnaden:	Yta m <sup>2</sup>	Hyresavtal fr.o.m.	Hyresavtal t.o.m.	Interna påslag	Årshyra 2023 kr/m <sup>2</sup> KUN	Årshyra 2023 kr/år KUN
<b>Yta A.</b> Hyresgäst Anpassning. Blackbox och takhöjning ej medräknad.	1272	ca. 2025	ca. 10 år	457 920	2 350	<b>3 722 890</b>

- Folkets Hus och Öppna kulturskolan samlokaliseras på plan 3 centrumbyggnaden och samnyttjar blackbox/scen.
- Öppna förskolan och Familjecentralen flyttar till gamla polishuset.
- Vårdcentralen flyttar till bottenvåning på det nya bostadshuset.

Framtida lokaler i centrumbyggnaden:	Yta m <sup>2</sup>	Hyresavtal fr.o.m.	Hyresavtal t.o.m.	Interna påslag	Årshyra 2023 kr/m <sup>2</sup> KUN	Årshyra 2023 kr/år KUN
<b>Yta A+B.</b> Hyresgäst Anpassning. Blackbox och takhöjning ej medräknad.	1572	ca. 2025	ca. 10 år	565 920	2 650	<b>5 110 258</b>

- Folkets Hus och Öppna kulturskolan samlokaliseras på plan 3 centrumbyggnaden och samnyttjar blackbox/scen.
- Öppna förskolan + Familjecentralen stannar kvar på plan 3 centrumbyggnaden och samnyttjar en del av ytan med Folkets hus.
- Vårdcentralen flyttar till bottenvåning på det nya bostadshuset. (Alt. till gamla polishuset där LOA tot plan 1 och 2 är 581 m<sup>2</sup>). Hyran avser renoverade lokaler.

Framtida lokaler i centrumbyggnaden:	Yta m <sup>2</sup>	Hyresavtal fr.o.m.	Hyresavtal t.o.m.	Interna påslag	Årshyra 2023 kr/m <sup>2</sup> KUN	Årshyra 2023 kr/år KUN
<b>Yta A+B+C.</b> Hyresgäst Anpassning. Blackbox och takhöjning ej medräknad.	2129	ca. 2025	ca. 15 år	766 440	2 900	<b>7 495 783</b>

- Folkets Hus och Öppna kulturskolan samlokaliseras på plan 3 centrumbyggnaden och samnyttjar blackbox/scen.
- Öppna förskolan och Familjecentralen flyttar till gamla polishuset.
- Vårdcentralen ligger kvar på plan 3 centrumbyggnaden.
- Tot. ytan på plan 3 centrumbyggnaden blir 2129 m<sup>2</sup>.

Hyreskostnaderna från Stena Fastigheter är ungefärliga med ett bedömt internt påslag för KUN samt indexreglering. Hyresgäst Anpassning och utbyggnad är medräknat i hyreskostnaden, dock ej takhöjning och blackbox/scen.

Det framtida interna påslaget på Stenas lokalhyra samt framtida KPI är ungefärligt och framtagna med hjälp av lokalgruppen, nuvarande hyreskontrakt för biblioteket och Konjunkturinstitutet. Nyckeltalen är framtagna för att kunna jämföras med de befintliga lokalernas kostnader för KUN.

- Administration/ OH
- Media och förbrukningar
- Mindre underhåll
- Leasing och korttidshyra av inventarier

#### 4.5. Identifierade beroenden och samband

Möjligheten att samnyttja de olika verksamheterna under olika delar av dygnet måste beaktas, som tex entré/reception/interntappa, toaletter och mötes-/konferensrum. Även extern uthyrning vilket kan bli aktuellt i samband med en ev. blackbox/scen.

Villkoren för Stenas inplaceringsskiss:

- Yta B och C utifrån Stenas inplaceringsskiss (Se avsnitt 3. Resultat/Lokaliseringsförslag) kräver en utbyggnad av terrassen och är därför beroende av att konstruktionen håller för ändamålet. Detta kommer i sin tur att utredas i samband med att avtal för vidare projektering tecknas. Den nya detaljplanen 660 Fisksätra Entré uppmuntrar på- och utbyggnad av centrum enligt planbeskrivningen för att få in fler verksamheter och totalhöjden har därför höjts i plankartan.
- Bron över torget rivs vid maximal inbyggnad av terrassen (yta C), vilket är möjligt enligt den nya detaljplanen. Därmed bör de kapade flödena tas i beaktan samt att inte skapa återvändsgränd.
- De verksamheter som hyr lokaler där idag, Vårdcentralen och Öppna förskolan, kommer att erbjudas ersättningslokal.

#### 4.6. Riskanalys

Risker har definierats främst avseende yta B och C som är en inbyggnad av terrassen. Det är ej kontrollerat om befintlig konstruktion håller för en inbyggnad eller ev. takhöjning. Stena Fastigheter ska utreda detta i samband med att avtal skrivs för vidare förstudie/programhandling.

Nuvarande hyresgäster ska erbjudas andra lokaler utav Stena Fastigheter i samband med detta projekt. Projektet beror delvis på deras vilja att flytta och Stenas möjlighet att erbjuda alternativa attraktiva lokaler i närheten.

Öppna kulturskolans kontrakt löper ut 30 juni 2024 och ska handlas upp på nytt med lokal. Klausul måste finnas ang. flytt av lokal, och den nya aktören måste godkänna detta.

Byggmarknad och konjunktur, osäkerhet i byggkostnader för material och leveranser. Mindre yta till verksamheterna kan göra att mål och visioner ej uppfylls. Bostäder som granne kan innebära högre krav på ljudreduktion.

Om bron över torget rivs skapas en otrygg återvändsgränd beroende på om terrassen inte byggs in. En låsbar grind är nödvändig samt trappa ner till marknivå från bron framför grinden.

Ytterligare en aspekt att ta i beaktan är ev. rivningskostnader och ansvar för bron över torget.

Tillgänglighet vid öppettider utanför Fisksätra centrum. Kan hissar i centrum utnyttjas eller måste vi ha egna?

Mer omfattande riskanalys ska genomföras inom projektet i samband med färdigställande av programhandling.

#### **4.7. Fortsatt arbete**

Rekommendationen är att fortsätta projektering och utredning för yta A i Stenas centrumbyggnad. Det är mindre kostsamt än de andra alternativen eftersom ingen inbyggnad av terrassen krävs. Ytan anses vara tillräcklig för Folkets hus och Öppna kulturskolan. En ev. intertrappa mellan planen kommer dock hamna i mitten av biblioteket vilket kan vara en nackdel eftersom lokalerna nyligen renoverats. Projekteringen bör planeras för att om möjligt färdigställas innan hyreskontraktet med den tillfälliga Folkets Hus paviljonger löper ut 2025-03-30. Om vårdcentralen på plan 3 i centrumbyggnaden skulle vara intresserade av att flytta sin verksamhet till bottenvåningen på det nya bostadshuset förlängs färdigställandet till 2028 då bostadshuset beräknas vara klart.

För att kunna fortsätta utredningen ska en plan finnas vad gäller ersättningslokaler för de befintliga verksamheterna på plan 3 i centrumbyggnaden (Vårdcentralen, Familjecentralen och Öppna förskolan).