

Bilaga 3 Undersökt lokalisering i Orminge

Alternativ Campus Myrsjö

Relation Orminge centrum - aktivitetskluster - naturreservat



Tillgänglighet

Campus Myrsjö är lokaliserat drygt 1 km från Orminge centrum med busshållplats i anslutning till området som korsas av sex linjer. I närområdet ligger Orminge-, Myrsjö- och Sågtorpsskolan som tillsammans bildar ett skolkuster med stort upptagningsområde. Det finns även en Montessoriförskola i anslutning till området.

Separerade gång- och cykelvägar ger tillgänglighet till området från alla väderstreck till fots eller via cykel, för bilburna finns det förutsättningar att skapa ytterligare ca 150 p-platser i området

Funktion

Nuvarande plats är upplevs idag som otryggt och ogästvänligt, men har goda förutsättningar för att utvecklas till en mötesplats för alla åldrar med hög tillgänglighet, trygghet och säkerhet.

I dagsläget bedriver KFUM BOO omfattande verksamhet inom området, bland annat tennis, badminton, bordtennis, judo, innebandy, föreningsliv mm. Det finns även en skateboardpark, BMX-bana och en stor konstgräsplan för fotboll kommer att skapas under 2015.

Naturreservatet i området och den övriga verksamheten ger tillsammans med ett sportkluster en koppling mellan friskvård, friluftsliv och folkhälsa som skulle bli ett starkt tillskott till utveckling och profilering av Orminge som en mötesplats för alla åldrar.

En sporthall byggs vid Myrsjöskolan, det planeras ske i nära tid med att Myrsjöskolan kommer att genomgå en omfattande ombyggnation. Koppling till framtida naturreservat med eventuella motions- och skidspår kommer att vara möjlig.

Ett samnyttjande av gemensamma funktioner såsom café/receptionsfunktioner tillsammans med andra fritidsverksamheter i området ger goda möjligheter till lönsam verksamhet och därmed ökade öppningstider och en välkomnande atmosfär som upplevs trygg och säker.

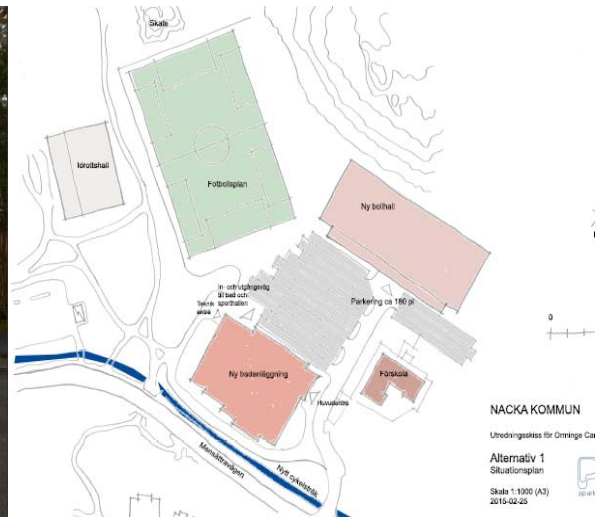


Illustration alternativ 1

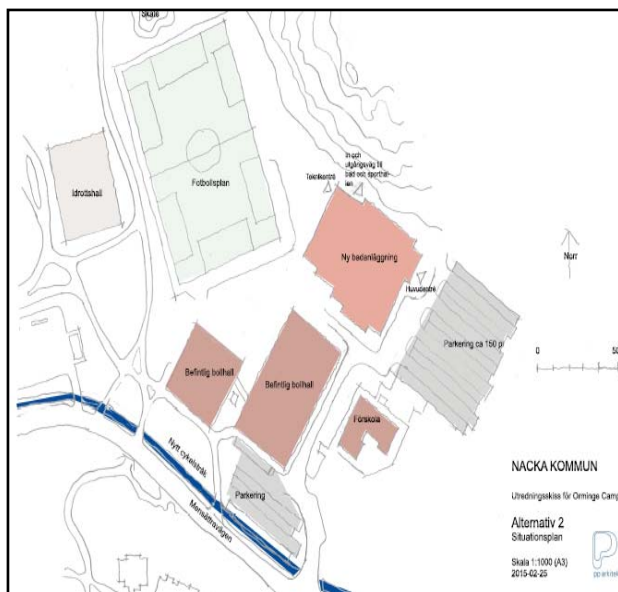
Genomförbarhet

Flera utförandeförslag har studerats, varav ovanstående förslag är ett av tre möjliga, ytterligare förslag finns, men har inte bedömts praktiskt genomförbara avseende evakuering av verksamhet till annan byggnad. Förslag 1 bedöms som det bästa förslaget, utifrån genomförande och ekonomiska konsekvenser.

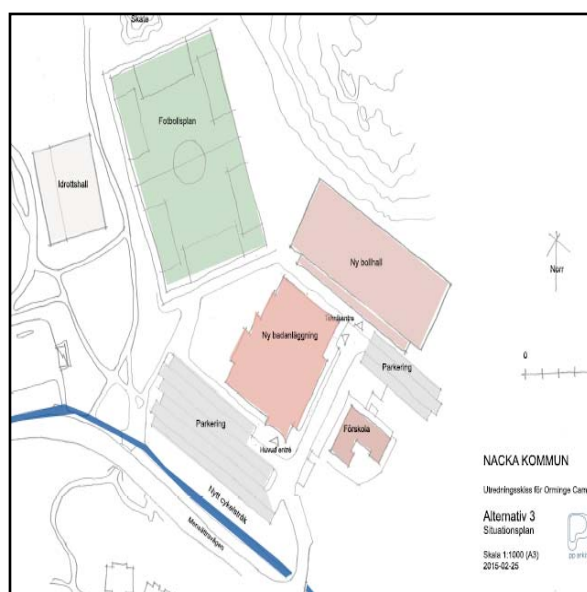
Alternativa förslag finns framtagna men behöver vidareutvecklas. Bland annat finns förslag med bibehållande av nuvarande rackethallar (alternativ 2) och ett annat förslag där parkeringsfunktionerna flytta ut mot vägen (alternativ 3). Föreslagna alternativ 1 och 3 ingår att skapa en ny byggnad för rackethallen där FRN teckna ett hyresavtal med en operatör som bedriver verksamheten.

Samtliga alternativ förutsätter en ny detaljplan där bedömningen är att en sådan finns färdig inom 2-3 år. Det medför att Campus Myrsjö bedöms möjlig att vara fullt utbyggd och driftsatt till år 2020/2021.

Underlagen kommer att ligga till grund till en förfrågan som kommer att utvecklas tillsammans med en extern aktör som bygger och äger anläggningarna med avsikten att det finns en driftoperatör för simhallen och en driftoperatör för bollhallen.



Alternativ 2



Alternativ 3

Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kommer storleksmässigt att vara ca 5 600 kvm stor. En projektkostnad utifrån erfarenhet är 35-40 tkr/kvm exklusive markanskaffning och inklusive normal grundläggning. Den av WSP framtagna projektkalkylen omfattar 225 mkr där hänsyn har tagits till de geotekniska förutsättningarna. Ingångsvärdet på marken bedöms vara låg utifrån det begränsade användningsområdet, för en rättvisande värdering bör en fastighetsvärdering genomföras utifrån de nya planerna.

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för kommunen om ca 23,6 mnkr och intäkter på ca 7,2 mnkr vilket medför ett driftnetto ca -16,4 mnkr, exklusive ingångsvärde på marken och tillkommande parkeringsplatser. Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

En ny rackethall bedöms kosta mellan 20-25 tkr/kvm att uppföra.

Risk/möjlighet

KFUM BOO roll i området måste klargöras, idag sitter de i en gammal eluppvärmd byggnad på mark som arrenderas fram till 2019. KFUM BOO önskar att expandera sin verksamhet, men vid ett genomförande måste deras verksamhet och den framtida fotbollsverksamheten i Myrsjö samordnas under tiden. En simhall på Campus Myrsjö skulle vara en katalysator för utveckling av en ny mötesplats i Orminge med inriktning på sport och friskvård. Om simhall inte etableras i området är risken stor att området fortsätter vara ett "tillhåll" med många aktörer utan ett sammanhängande ansvar.

Alternativ Orminge centrum

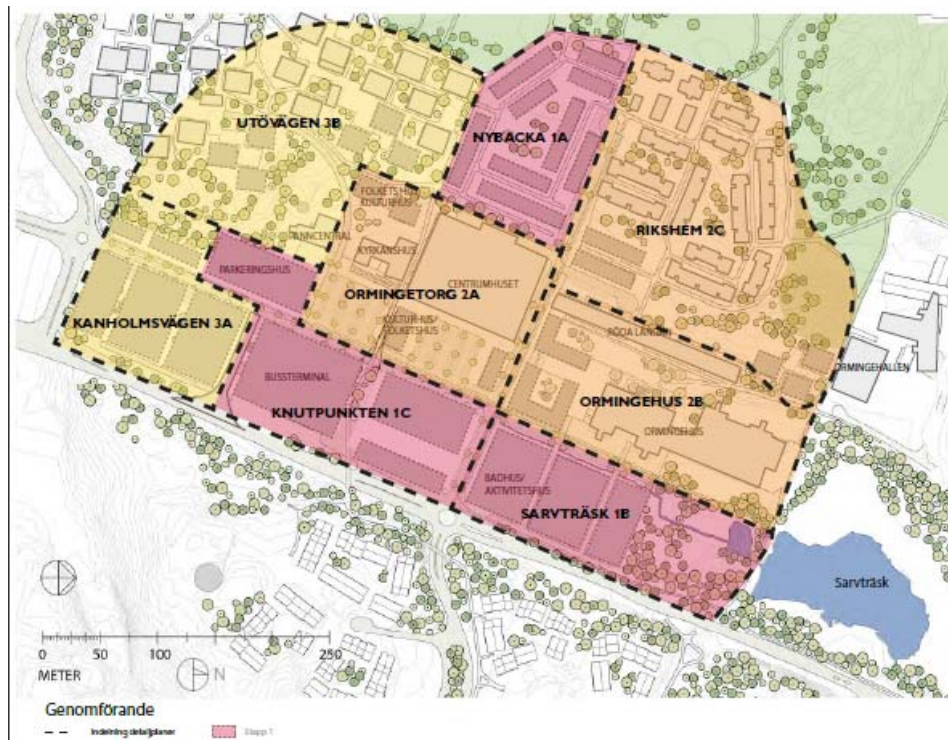


illustration utbyggnadsetapper Orminge centrum

Tillgänglighet

I programmet för Orminge centrum föreslås badhuset lokaliseras centralt i noden mellan viktiga stråk, Mensättravägen, Kanholmsvägen och Edövägen och i närheten av Sarvträsk. I Orminge centrum finns Ormingeskolan och andra skolor som på ett enkelt sätt skulle kunna nyttja badhuset.

Tillgängligheten till simhallen är mycket god för gående, cyklister, resande med kollektivtrafik och med bil. Orminge centrum är en stor knutpunkt för bussar (idag 19 buslinjer) och eventuell framtida tunnelbana, vilket ger ett stort upptagningsområde. Förutsatt att Orminge centrum bebyggs med ytterligare ca 1 000 bostäder i nära anslutning blir simhallstillgängligheten hög med många människor i närområdet.

Funktion

Simhallens lokalisering till Orminge centrum har stora förutsättningar att bli en viktig mötesplats för alla generationer som tillför centrum folkliv. De som besöker badhuset besöker troligen även restauranger, butiker och kulturverksamheter i det anslutande centrumet. Det skapas möjlighet att samlokalisera badhus, gym och lokaler för kulturverksamhet. En simhall skulle därmed vitalisera Orminge centrum framför allt på kvällstid. Det blir en symbolbyggnad och entrébyggnad till Orminge centrum.

Genomförbarhet

Badhuset ligger nu i etapp 1 i programmet för Orminge centrum vilket innebär en tidshorisont på 2 år till antagen detaljplan efter godkänt planprogram. Programmet kan godkännas hösten 2015, då kan arbetet med första detaljplanerna inledas. I första etappen handlar det bland annat om Nybackatomten (se bild utbyggnadsetapper), parkeringshus och bussterminal.

Utifrån att grundläggningsförutsättningarna är dåliga i området finns möjlighet att bygga på höjden för att undvika ökade grundläggningskostnader, däremot medför den lösningen entréfunktionerna måste omarbetas i presenterat förslag. En simanläggning skulle kunna vara i drift senast 2020 under förutsättningar att ett antal villkor uppfylls (se Risk/Möjligheter).



Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kommer storleksmässigt att omfatta ca 7 400 kvm i Orminge centrum. En projektkostnad ligger utifrån erfarenhet på 35-40 tkr/kvm exklusive markanskaffning och inklusive normal grundläggning. Den av WSP framtagna projektkalkylen uppskattar kostnaden till 300 mkr där hänsyn har tagits till grundförutsättningarna. I byggnaden finns även 35 p-platser som ger en större yta. Ingen hänsyn i kalkylen har tagits till markvärdet, som bedöms till 4 000kr/kvm BTA.



Förslag på utformning simhallsbyggnad.

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för kommunen om ca 28.2 mnkr och intäkter på ca 7,2 mnkr vilket medför ett driftnetto ca -21.0 mnkr(År 1), exklusive ingångsvärde på marken och tillkommande parkeringsplatser. Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

Risker/Möjligheter

Orminge Centrum kommer att vara en omfattande byggarbetsplats under ett antal år om simanläggningen byggs samtidigt med bussterminal, parkeringshus och Nybackatomten. Ett genomförande av projektet kräver stor samordning med pågående verksamhet i området.

Infartsparkeringen måste flyttas till annan plats och samtidigt finnas en evakueringsparkering under ombyggnationen då områdets kommersiella verksamhet är beroende av denna. Parkeringsfrågan kan endast delvis lösas inom tomtgräns och vid ett genomförande bör den lösas ihop med en övergripande parkeringsstrategi för att minska projektkostnaden.

Del av tomten ägs inte av Nacka Kommun, en överenskommelse måste därför tecknas med fastighetsägaren om förvärv. Alternativ verksamheten på tomten möjlig (bostäder) vilket ger ett relativt högt ingångsvärde på tomten som belastar projektet. De geotekniska förutsättningarna i området måste beaktas och en möjlighet är att bygga på höjden i stället för på djupet.

Det är många sakägare och intressenter i området vilket ställer stora krav på samordning.