

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förstudie och program för idrottsfastigheter, Järlahöjden

Medel i tidigt skede

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger startbesked till förstudie och framtagande av program för fastighetsprojekt som berör idrott på Järlahöjden om 3 miljoner kronor, projektnummer 93104762 – Idrottsfastigheter Järlahöjden. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 16 november 2020, § 343, beviljad ram för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 10.11 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

En omfattande omvandling av Järlahöjden planeras med tillkommande bebyggelse för såväl bostäder och verksamhetslokaler som lokaler för fritids- och kulturverksamhet. En del av befintlig bebyggelse för bland annat idrottsändamål kommer därmed att behöva rivas. För att säkerställa framtida möjligheter till idrottsutövning inom Järlahöjden i enlighet med fritidsnämndens inriktningsbeslut behöver en utredning påbörjas omfattande respektive idrottsanläggning. För att genomföra utredningarna föreslås 3 miljoner kronor tilldelas projektet ur den beslutade ramen om 10 miljoner kronor för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2022. Eventuell förgäveskostnad för förstudie/program ska betalas av fritidsnämnden. Om slutgiltigt beslut om genomförande av projektet fattas, överförs kostnaden till projektet.

Ärendet

I stadsutvecklingsprocessen för Centrala Nacka ingår en omfattande omvandling av Järlahöjden med tillkommande bebyggelse för såväl bostäder och verksamhetslokaler som lokaler för fritids- och kulturverksamhet. En del av befintlig bebyggelse för bland annat idrottsändamål kommer därmed att behöva rivas.

Fritidsnämnden har tagit fram ett inriktningsbeslut avseende framtida idrottsanläggningar Järlahöjden (FRN 2021/51 §30) och kultur- och fritidsenheten har utifrån detta inriktningsbeslut beställt en förstudie av enheten för fastighetsförvaltning. Beställningen

omfattar förstudie avseende samtliga funktioner som finns i nuläget d.v.s. två fotbollsplaner, tre sporthallar varav två ska kunna samordnas till en större lokal samt en simhall.

För att säkerställa framtida möjligheter till idrottsutövning inom Järlahöjden i enlighet med inriktningsbeslut och beställning behöver en utredning påbörjas omfattande respektive idrottsanläggning. Syftet med utredningen är att ta fram förutsättningarna för projektet. I förstudien analyseras nuläge, verksamhetens behov och krav, omfattningen av projektet, liksom risker och affärsnytta. Lösningförslag tas sedan fram i programskedet. Målet är att tillförsäkra en långsiktig, flexibel och effektiv försörjning av lokaler för idrotts- och fritidsändamål för Nackas medborgare.

För att genomföra utredningarna avses medel i tidigt skede användas. Om förutsättningarna finns att gå vidare med framtagande av program begärs ytterligare medel för att gå vidare i projektering och genomförande.

Tidplan

Förstudien kan startas när medel beviljats och beräknas ta ca ett halvår. Programarbete kan påbörjas efter det under förutsättning att förstudien visar på genomförbarhet och bedöms kunna vara klart under senhösten 2022. Tidplan för eventuellt genomförande är beroende av stadsbyggnadsprojektet och är i dagsläget svår att bedöma.

Risker

Byggnaders disposition och kostnadsnivåer utreds i tidigt skede för att säkerställa god genomförbarhet till en kostnadsnivå som verksamheten kan bära. Riskanalys genomförs i förstudien.

Alternativa utföranden

Alternativet att behålla vissa befintliga anläggningar och istället rusta upp dem kommer att analyseras i förstudien.

Påverkan på annan nämnd

Hyresgäst idag är fritidsnämnden och framtida hyresökningar kommer att påverka kostnaderna för nämnden. Nuvarande lokaler har delvis nått sin tekniska och ekonomiska livslängd och kommer att behöva ersättas med nya lokaler oavsett framtida lokalisering inom området. Med nya lokaler minskar behovet av kostsamt akut och planerat underhåll under ett antal år jämfört med nuläget, liksom sannolikt även mediaförbrukning. Det är dock i dagsläget svårt att bedöma framtida hyreskostnader, men då de flesta lokalerna avser nybyggnation kommer hyreskostnaderna med stor sannolikhet att öka.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsprojekten som berör idrott på Järlahöjden, projektnummer 93104762 – Idrottsfastigheter Järlahöjden föreslås tilldelas 3 miljoner kronor för förstudie samt programarbete ur den beslutade ramen om 10 miljoner kronor för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2022 inom enheten för fastighetsförvaltning.



Tilldelade medel kommer främst att användas för kostnadsäckning för egen personal, volymstudier med hjälp av upphandlad arkitekt och specifika utredningar gällande t.ex. markförutsättningar, tekniska konstruktionsförutsättningar och kalkyler.

Arbetet kommer inriktas på att skapa en så kostnadseffektiv byggnation som möjligt för att säkerställa att fritidsnämnden klarar av hyran för den nya byggnaden. Eventuell förgäveskostnad för förstudie/program ska betalas av fritidsnämnden. Om slutgiltigt beslut om genomförande av projektet fattas, överförs kostnaden till projektet.

Konsekvenser för barn

Planering av framtida idrottsanläggningar och fritidslokaler i Centrala Nacka tar hänsyn till barn och ungdomars behov av idrotts- och fritidsaktiviteter, vilket överensstämmer med FN:s deklARATION om barns rättigheter. Barn och ungdomar är en prioriterad målgrupp för kommunens fritidsverksamhet. Därför utgår utredningen i huvudsak från barn och ungdomars perspektiv. Förslag till utformning, samnyttjande och lokalisering utgår från jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsprinciper som har barn och ungdomar i fokus.

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Emelie Bjurå
Gruppchef
Enheten för fastighetsförvaltning