



FÖRVALTNINGEN FÖR UTBILDNING, KOST, KULTUR OCH FRITID

Vår referens: Staffan Friberg
Telefon: 040-641 10 00
E-post: Staffan.Friberg@lomma.se
Diarienummer: KFN/2022:14

Lokalbehovsplan 2022 - Utredning

Inledning

Kommunövergripande strategi

Samhällbyggnadsförvaltningen (SBF) och förvaltningen för utbildning, kost, kultur och fritid (UKF) planerar genomföra en kommungemensam utredning kring den framtida utbildning- samt kultur- och fritidsverksamheten i norra kommundelen och södra kommundelen där verksamhetsperspektiv, samhällsbyggnadsperspektiv och kommungemensamt perspektiv beaktas samlat.

Utredningen ska sammanställas som en föreslagen inriktning för utveckling och hänförliga lokalbehov för respektive verksamhetstyp. Den föreslagna inriktningen som sedan ska ligga till grund för den strategi som utgör projektets övergripande målsättning ska skapa framtida förutsättningar för Lomma kommun att fatta beslut om åtgärder i lokalresurser som beaktar den långsiktiga lokalförsörjningen utan att skapa lösningar/motsättningar utifrån framtida prognosticerade lokalbehov.

Utredningen bygger på tre olika målområden:

- *Verksamhetsperspektiv* - avser att kartlägga förutsättningar och behov idag och i framtiden utifrån ett verksamhetsperspektiv.
- *Samhällsbyggnadsperspektiv* - innebär att ta fram underlag beträffande tillgängliga lokalresurser tillsammans med kartläggning andra relevanta samhällsbyggnadsaspekter.
- *Kommungemensamt perspektiv* - ska analysera resultatet av de två föregående och sammanvägas i en kommungemensam slutsats och rekommendation (inriktning).

I lokalbehovsplan 2022 kommer det första målområdet - *Verksamhetsperspektivet* - att genomlysas med utgångspunkt i följande frågeställningar:

- Hur ser kärnverksamhetens behov ut utifrån exempelvis myndighetskrav, politiska beslut och andra regler och rekommendationer?
- Hur påverkar relevanta befolkningsprognoser efterfrågan på respektive kommunal verksamhet på längre sikt?
- Hur ser andra aktörers (såsom föreningar) behov ut?
- Vilka strukturella och storleksmässiga anpassningar/förändringar står verksamheterna inför för att hantera framtida utmaningar?
- Vilka behov av lokalförändringar kan identifieras ur ett verksamhetsperspektiv?

Nämndspecifika lokalbehov

Lokalbehovsplan 2022 föreslås utgå från lokalbehoven i norra och södra kommundelen och rikta särskild fokus mot Bjärehovsområdet i norra kommundelen och Pilängsområdet i södra kommundelen.

Kultur- och fritidsnämnden noterar behov av både ytterligare hallytor av olika typ och ersättning av befintliga hallytor.

Nämnden önskar vidare göra en översyn av grundskolan lokalbehov i norra kommundelen. I södra kommundelen önskar nämnden att lokalbehoven i Karstorpområdet särskilt granska. Nämnden riktar därför fokus på följande områden.

- Nya lokaler till kulturskolan i norra kommundelen – Mötesplats Bjärred.
- Nya lokaler till biblioteket i norra kommundelen - Mötesplats Bjärred.
- Ny idrottshall i södra kommundelen.
- Ny idrottshall som ersätter idrottshallen i Karstorpområdet.
- Ny idrottshall som tillgodoser behov av hallytor dagtid.
- Ny idrottshall för större evenemang.

I bilagan redovisas de studier SBF och UKF gjort avseende de lokalbehov nämnden aviserat i lokalbehovsplan 2022. I redovisningen ges en bakgrund som summerar aktuellt avsnitt i lokalbehovsplan2022. Härfter följer uppföljning där aktuell studie presenteras och förslag till fortsatt handläggning.

Efter nämndens handläggning kommer en sammanvägning att göras i en kommungemensam slutsats och rekommendation (inriktning). De kommungemensamma slutsatserna och rekommendationerna kommer att underställas politisk prövning i nämnden när lokalbehovsplanen 2023 behandlas. De beslut nämnden då fattar gällande lokaler överlämnas till kommunstyrelsen för handläggning inför kommunfullmäktiges beslut om budget 2024 - 2027.

Norra kommundelen

Bakgrund

I den verksamhetsanalys som gjorts i lokalbehovsplanen konstateras att befolkningsutveckling inom åldersgruppen 6 – 15 år i norra kommundelen inte visar behov av ytterligare hallytor.

Däremot finns det behov att genomföra fördjupade studier tillsammans med SBF gällande:

- Nyttjande av kvarvarande lokaler om till kulturskolan och biblioteket flyttas.
- Olika möjligheter att möta minskat elevunderlag.

Resultaten av de fördjupade studierna redovisas i nämndens uppföljning nedan. Efter nämndens handläggning kommer de fördjupade studierna utifrån ett verksamhetsperspektiv och ett *samhällsbyggnadsperspektiv* analyseras och sammanvägas i en kommungemensam slutsats och rekommendation (inriktning). De kommungemensamma slutsatserna och rekommendationerna kommer att underställas politisk prövning i nämnden när lokalbehovsplanen behandlas 2023. De beslut nämnden då fattar gällande lokaler överlämnas till kommunstyrelsen för handläggning inför kommunfullmäktiges beslut om budget.

Uppföljning

Idrottshallar

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutat om två nya idrottshallar i norra kommundelen:

Idrottshall i Rutsborgsområdet	Driftstart 2022 (ht)
Idrottshall i Bjärehovsområdet	Driftstart 2025

Nämnden ser inte några ytterligare behov av idrottshallar i norra kommundelen inom planperioden.

Uppföljning

Behovet av idrottshall i Bjärehovsområde är återkallat.

Lokaler till kulturskolan och biblioteket i norra kommundelen - Mötesplats Bjärred

Bakgrund

I Bjärred planeras för ett nytt folkbibliotek. Biblioteket är en del i det projekt som har arbetsnamnet Mötesplats Bjärred. Biblioteket ska vara en del i ett förnyat centrum med ökad service, fortsatt biblioteksutveckling och ett större kulturutbud.

I det nya folkbiblioteket planeras nya utställningsytor och lokaler för kultur inkluderas. Sådana utställningsytor och lokaler för kultur förutsätter viss volym för att tillgodose behoven. Detta påverkar därför den totala ytan av nytt folkbibliotek i norra kommundelen.

Det nya folkbiblioteket ersätter kulturskola och bibliotek i Bjärehovskolan, vissa lokaler i Vinstorp samt medborgarhuset. Förvaltningen har skickat en begäran om förstudieoffert för det nya folkbiblioteket samt lokaler för kulturskola och ersättningslokaler för medborgarhuset i Bjärred.

Uppföljning

Delrapport har sammanställts (Bilaga 1: Uppföljning: Mötesplats Bjärred) Delrapporten ska ses som en produkt i projektets tidiga skede, vilken kan tjäna som referensvärde i framtida underlag. Produkten bör snarast ses som en maxdimensionering och för att uppnå en precision i kalkylerna är framtida uppdateringar nödvändiga i takt med att samlokaliseringsspektivet vidareutvecklas, alternativkostnader kopplat till frigjorda lokalresurser kan resoneras kring samt i takt med att utvecklingsarbetet med Bjärreds vångar fortskrider. Av denna anledning framställs ingen skarp förstudieoffert i detta skede.

En förvaltningsöverskridande projektorganisation har satts ihop. Organisationen kommer att arbeta vidare med projektet under hösten 2022 och inledningen av 2023 utifrån den inriktning som ges i samband med det fortsatta budgetarbetet och uppföljningen av nämndens lokalbehovsplan 2022. Förstudieoffert planeras till senast 2023-03-31.

Förslag till fortsatt handläggning

Frågan följs upp inom ramen för nämndens arbete med lokalbehovsplanen.

Fritidshem

Bakgrund

Anpassning av fritidshemmens lokaler i enlighet med föreliggande behov.

Uppföljning

Behovsinventering pågår inom verksamheten.

Förslag till fortsatt handläggning

Verksamheten gör fördjupad utredning i frågan. Ärendet aktualiseras inom ramen för nämndens arbete med lokalbehovsplan 2023.

Skolbibliotek - Löddesnässkolan

Bakgrund

Skolbiblioteket i Löddesnässkolan behöver flyttas och få egen avgränsad yta enligt skollagens krav.

Studie genomförs tillsammans med SBF. I studien ska möjligheten att nyttja aktuella lokaler analyseras.

Uppföljning

För närvarande finns ingen dedikerad yta för ett skolbibliotek i Löddesnässkolan. Enligt skollagen finns det krav på en avgränsad yta. Verksamheten bedömer följaktligen att det finns behov av en åtgärd. Verksamheten önskar göra fördjupad utredning i frågan.

Förslag till fortsatt handläggning

Verksamheten gör fördjupad utredning i frågan. Ärendet aktualiseras inom ramen för nämndens arbete med lokalbehovsplan 2023.

Medborgarhuset

Samlingslokalen Medborgarhuset, används av kommunens pensionärsföreningar för verksamhet och medlemsmöten men även av kommunens arrangerande föreningar och dansföreningar. De

nuvarande samlingslokalerna i medborgarhuset planeras ingå i ett nytt folkbibliotek i Bjärred för att få en effektiv lokalanvändning med samordningseffekter.

Uppföljning

Medborgarhuset är en del i den utredning som avser lokaler till kulturskolan och biblioteket i norra kommundelen - Mötesplats Bjärred. Delrapport har sammanställts (Bilaga 1: Uppföljning: Mötesplats Bjärred).

Förslag till fortsatt handläggning

Ärendet återupptas inom ramen för nämndens arbete med lokalbehovsplan 2023.

Södra kommundelen

Bakgrund

I den verksamhetsanalys som gjorts i lokalbehovsplanen konstateras att befolkningsutveckling inom åldersgrupperna 6 – 15 år i södra kommundelen inte visar behov av ytterligare hallytor.

Däremot finns det behov att genomföra fördjupade studier tillsammans med SBF gällande:

- Ny idrottshall i södra kommundelen till följd av förändringar i timplanen för idrott och hälsa, ny grundsärskola och planerad gymnasieskola. Färdigställande 2026–08.
- Ny idrottshallen i Karstorpområdet då nuvarande lokaler inte kan nyttjas effektivt eftersom hallen endast kan delas för de lägre årskurserna samt att lokalerna har en otillfredsställande arbetsmiljö för både elever och personal och försämrar förutsättningen att uppnå läroplanens mål.
- Långsiktigt tillgodose aktuellt behov av lokaler för fritidshem i Karstorpsområdet inom ramen för befintliga byggnader.

Resultaten av de fördjupade studierna redovisas nedan. Efter nämndens handläggning kommer de fördjupade studierna utifrån ett verksamhetsperspektiv och ett *samhällsbyggnadsperspektiv* analyseras och sammanvägas i en kommungemensam slutsats och rekommendation (inriktning). De kommungemensamma slutsatserna och rekommendationerna kommer att underställas politisk prövning i nämnden när lokalbehovsplanen behandlas 2023. De beslut nämnden då fattar gällande lokaler överlämnas till kommunstyrelsen för handläggning inför kommunfullmäktiges beslut om budget.

Ny idrottshall i södra kommundelen

Bakgrund

Studie har genomförts i syfte att pröva grundskolans lokalbehov i förhållande till tillgängliga idrottsytor. Studien visar att nybyggbyggnation av idrottshall behövs för att tillgodose södra kommundelens samlade behov av hallytor. De behov som konstateras är en följd av utökning av antalet timmar i ämnet idrott och hälsa, de behov som ny grundsärskola samt gymnasieskola medför.

Frågan om lokalisering behöver utredas vidare. Om lokalisering sker i Pilängsområdet är det dock av stor betydelse att inte befintliga utemiljö minskas. En minskning av dessa miljö påverkar skolans och föreningarnas möjligt till träning utomhus.

Fördjupad studie genomförs tillsammans med SBF. I studien ska analys av lokalisering av idrottshall som tillgodoser både grundskolans, grundsärskolans och planerad gymnasieskolas lokalbehov göras. I studien ska möjligheterna till lokaloptimering vid vikande elevunderlag analyseras.

Uppföljning

Ny idrottshall i södra kommundelen tillgodoser de lokalbehov som konstaterats som en följd av utökning av antalet timmar i ämnet idrott och hälsa, de behov som ny grundsärskola samt gymnasieskola medför. Den idrottshall som i dag finns i Karstorpsområdet nyttjas inte effektivt. Ny idrottshall föreslås därför byggas i Karstorpsområdet. (Bilaga 2: Uppföljning: Ny idrottshall i Södra kommundelen).

Förslag till fortsatt handläggning

Frågan handläggs inom ramen för arbetet med idrottshall i Karstorpsområdet.

Ny idrottshallen i Karstorpområdet

Bakgrund

Behovet att ny idrottshall i Karstorpområdet är inte relaterat till utökning inom grundskolan. Ny idrottshall i Karstorpområdet behövs för att nuvarande lokaler inte kan nyttjas effektivt. Skälen till detta är att hallen endast kan delas för de lägre årskurserna, omklädningsrummen inte tillgodoser verksamhetens behov samt att idrottshallens entré upplevs för trång. Detta medför en otillfredsställande arbetsmiljö för både elever och personal och försämrar förutsättningen att uppnå läroplanens mål.

Ur verksamhetsperspektiv kan både en ersättningshall och en ny idrottshall lokaliseras i Karstorpområdet. Detta innebär att om ny idrottshall i södra kommundelen byggs i Karstorpområdet kan både de lokalbehov som nämns ovan och behovet av ny idrottshall i Karstorpområdet tillgodoses. Bedömning behöver dock göras av med utgångspunkt i ett samhällsbyggnadsperspektiv och i ett kommungemensamt perspektiv.

Fördjupad studie genomförs tillsammans med SBF. I studien ska behovet av effektiv idrottshall med god arbetsmiljö analyseras.

Uppföljning

Tidigt förslag finns framtaget som inryms inom befintlig plan. Preliminär budget (75 mnkr). Fördjupning sker under hösten 2022 med analys mot exempelvis fritidshem i södra kommundelen. I dagens förslag är skolans behov det centrala, varvid föreslagen utformning ej är dimensionerad för eventuella behov hos föreningarna kopplat till läktare och så vidare. En större läktare (300+ sittplatser) kommer ej att inrymmas inom befintlig plan (Bilaga 2: Uppföljning: Ny idrottshall i Södra kommundelen). Förstudieoffert planeras till senast 2023-03-31.

Förslag till fortsatt handläggning

Frågan följs upp inom ramen för nämndens arbete med lokalbehovsplan 2023.

Fritidshem i Karstorpområdet

I Lomma noterar förvaltningen ett ökat behov av lokalyta för fritidshem för de yngre eleverna och fritidsklubb för de äldre eleverna i Karstorpområdet. Detta behov tillgodoses under läsåret 2021/2022 genom att en tillfällig paviljongbyggnad samutnyttjas med grundskolans verksamhet i området. Förvaltningen noterar behov av att långsiktigt tillgodose aktuellt behov av lokaler för fritidshem i Karstorpområdet inom ramen för befintliga byggnader och önskar därför att en förstudie genomförs.

Fördjupad studie genomförs tillsammans med SBF. I studien ska möjligheten att långsiktigt tillgodose aktuellt behov av lokaler för fritidshem i Karstorpområdet inom ramen för befintliga byggnader analyseras.

Uppföljning

Fritidshemsverksamheten bedöms fungera i dagsläget i befintliga lokaler på ett tillfredsställande sätt; dock tack vare en tillfällig paviljong. En fortsatt utredning behöver genomföras för en mer hållbar lösning. Ingen omedelbar åtgärd anses därför krävas. Vidare utredning behövs för att disponera tillgängliga lokaler (Linneaskolan, ny idrottshall, befintlig idrottshall och undervisningsyta som friställs med anledning av vikande elevunderlag). Frågan om lokalbehovet inom fritidshemmet i Karstorp skolan kommer att aktualiseras inom ramen för projektet med ny idrottshall i Karstorpområdet (Bilaga 2: Uppföljning: Ny idrottshall i Södra kommundelen). Förstudieoffert planeras till senast 2023-03-31.

Förslag till fortsatt handläggning

Frågan handläggs inom ramen för arbetet med idrottshall i Karstorpsområdet. Uppföljning sker inom ramen för nämndens arbete med lokalbehovsplan 2023.

Dansrotundan och Folkets hus

Samlingslokalerna Dansrotundan och Folkets hus används av kommunens pensionärsföreningar för verksamhet och medlemsmöten men även av kommunens arrangerande föreningar och dansföreningar.

Plan för utemiljöer och anpassning av lokaler finns avseende Dansrotundan och Folkets Hus.

Uppföljning

Anpassningar av utemiljöer och lokaler avseende Dansrotundan och Folkets Hus planeras genomföras senast 2024-12-31.

Förslag till fortsatt handläggning

Ärendet aktualiseras inom ramen för nämndens arbete med lokalbehovsplan 2023.

Övriga lokalbehov

Idrottshall som tillgodoser behov av hallytor dagtid

Kommunens föreningar meddelar att ett stort antal medlemmar har uttryckt önskemål om att kunna utöva olika aktiviteter i kommunens idrottshallar under dagtid. Kultur- och fritidsnämnden vill tillmötesgå dessa önskemål och har därför genomfört en beläggningsstudie avseende samtliga idrottshallar och gymnastiksal. Beläggningsstudien visar att samtliga hallar nyttjas för grundskolans undervisning i ämnet idrott och hälsa under dagtid, men att det finns ytor som skulle kunna nyttjas dagtid. Ett exempel är Vinstorpskolans gymnastiksal som inte har full beläggning dagtid.

Uppföljning

De behov av idrottsytor dagtid, bedöms kunna tillgodoses i befintliga idrottslokaler.

Idrottshall för större evenemang

Behov av idrottshall för större evenemang har noterats. Förstudie av olika möjligheter föreslås göras. En sådan förstudie ska omfatta förslag till anpassning av befintliga lokaler samt förslag till lokalisering för och genomförande av nybyggnation.

Uppföljning

Delrapport har sammanställts (Bilaga 3: Uppföljning: Evenemangshall) Delrapporten ska ses som en informations-sammanställning, vilken kan tjäna som ett översiktligt referensmaterial i framtida arbete. Produkten lyfter ett par referensobjekt som kan användas som underlag för framtida behovsutredning. Det finns också flera andra referensobjekt som kan studeras med olika funktioner och typer av integrerade lokaler. Förstudieoffert planeras till senast 2023-03-31.

Förslag till fortsatt handläggning

Frågan följs upp inom ramen för nämndens arbete med lokalbehovsplan 2023.

Övriga frågor som aktualiserats i lokalbehovsplanen

- Mötesplatser – aktiviteter utomhus
 - Spontana aktiviteter
 - Utomhusbasketplan i Bjärred
- Markbehov
 - Ridstigar
 - Spontanidrott
 - Idrottsplatser - Habo ljung - Idrottsplatsområde

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Fastighetsavdelningen

2022-09-19

Handläggare: Johan Erlandsson, Lokalförjningsstrateg

Direkttel: 0733 411 606

E-post: johan.erlandsson@lomma.se

Diariernr:

Er referens:

Uppföljning Mötesplats Bjärred

Delrapport 2022-09-19

Innehållsförteckning

Försättsblad	1
Innehållsförteckning	2
1. Bakgrund.....	3
2. Förnyad lokaliseringsstudie	4
2.1. <i>Utgångspunkter och olika aspekter eller kriterier för lokaliseringen</i>	4
2.2. <i>Studerade alternativ</i>	6
2.3. <i>Alternativ 1: Medborgarhuset</i>	6
2.4. <i>Alternativ 2: Vikingavägen/Bjärehovsområdet</i>	7
2.5. <i>Alternativ 3a: Bjärreds vångar etapp II, norr om Fjelievägen samt Alternativ 3b: Bjärreds vångar etapp II, söder om Fjelievägen</i>	8
2.6. <i>Slutsats lokaliseringsstudie</i>	9
3. Investeringskostnad.....	10
3.1. <i>Kostnadsbedömning</i>	10
3.2. <i>Preliminärt lokalprogram med hänförlig kostnad</i>	11
4. Internhyra	12
4.1. <i>Driftkostnad</i>	12
4.2. <i>Kapitalkostnad</i>	12
4.3. <i>Preliminärt underlag för förstudieoffert</i>	13
5. Avslutning	13
5.1. <i>Fortsatt arbete</i>	13
5.2. <i>Tidplan</i>	13

1. Bakgrund

Kultur- och Fritidsnämnden vid Lomma kommun (KFN) har per den 2020-01-07 inkommit med en förfrågan om förstudie till dåvarande Tekniska Nämnden gällande ett nytt folkbibliotek i Bjärred. Dåvarande Fastighetsavdelningen har per den 2020-04-07 besvarat KFN med en preliminär kostnadsbedömning. I detta skede uppgick nybyggnadsytan till cirka 1 200 kvm och till en investeringskostnad om cirka 66 mnkr.

KFN har därefter per den 2021-01-11 inkommit med en förfrågan om en förnyad bedömning i ärendet med anledning av att det finns nya ingångsvärden att ta i beaktning. I stället för ett bibliotek ser man framför sig en byggnad som utöver bibliotek även omfattar ytor för andra kulturändamål. Samtidigt lyftes även möjligheterna att även flytta kulturskolan i Bjärred och samlokalisera den med dessa verksamheter.

Under 2021 sattes en förvaltningsövergripande utredning samman *"Inledande analys avseende verksamhetsbehov och bedömda investeringskostnader"*, vilken utifrån ovanstående utgick från följande verksamhetslokaler och hänförliga ytor:

Bibliotek	720 kvm LOA
Kulturskola	670 kvm LOA
Samlingslokaler	280kvm LOA
Samutnyttjade ytor	510 kvm LOA
<hr/>	
SUMMA	2 180 kvm LOA
<i>Justerad</i>	<i>2 800 kvm BTA</i>

I detta skede uppgick alltså nybyggnadsytan till cirka 2 800 kvm och till en investeringskostnad om cirka 114 mnkr. Ett alternativt förslag togs också fram med en högre grad samlokalisering, vilket gav en nybyggnadsyta om cirka 2 500 kvm och med en investeringskostnad om cirka 100 mnkr.

Under 2022 har förvaltningarna arbetat vidare med projektet och förslag har uppkommit att byggnaderna även ska innehålla en konsthall, en restaurang samt att det ska finnas möjligheter för en "kommunhusfilial" där kommunhusmedarbetare kan arbeta och möta medborgarna i olika sammanhang på platsen. I dagsläget görs därför följande preliminära bedömning:

Bibliotek	720 kvm LOA
Kulturskola	670 kvm LOA
Samlingslokaler	280kvm LOA
Samutnyttjade ytor inkl. "kommunhusfilial"	510 kvm LOA
Konsthall	500 kvm LOA
Restaurang	150 kvm LOA
<hr/>	
SUMMA	2 830 kvm LOA
<i>Justerad</i>	<i>3 700 kvm BTA</i>

I denna rapport följer en förnyad lokaliseringsstudie samt en förnyad kostnadsbedömning avseende investeringskostnad.

2. Förnyad lokaliseringsstudie

2.1. Utgångspunkter och olika aspekter eller kriterier för lokaliseringen

Ett kulturhus med det innehåll som föreslås i förstudien skulle ofrånkomligen bli en av Bjärreds främsta offentliga byggnader och mötesplatser. Men för att optimera förutsättningarna för att bli en välbesökt institution och för att bidra till ortens pågående centrumutveckling bör ett sådant kulturhus placeras inom eller i nära anslutning till det som har betecknats som det centrala "Bjärredsstråket" i kommunens översiktsplan.

I översiktsplanen för Lomma kommun anges följande rörande centrumutveckling generellt:

"Utformningen av tätorternas centrummiljöer är väsentliga för att orterna ska vara fortsatt attraktiva och levande. I centrummiljöerna bör olika funktioner samlas för att ge bästa möjliga förutsättning för handel och uppehälle. De valfria aktiviteterna behöver ta stöd av de nödvändiga aktiviteterna, som till exempel livsmedelsinköp, för att generera besökare. Centrummiljöerna bör ges ett publikt innehåll med restauranger, kaféer, affärer, service och kultur för att attrahera människor att uppehålla sig. Verksamheter behövs för att öka dagbefolkningen och skapa kundunderlag."

För Bjärred bedöms detta arbete vara särskilt angeläget:

"För att stärka den offentliga rummen och stråken i Bjärred avser kommunen att arbeta med "Bjärredsstråket", som ska sträcka sig längs Västkustvägen från sommarkiosken till Borgeby verksamhetsområde. Daguppehållet, som i dagsläget är litet, behöver förstärkas i Bjärred för att ge ökat underlag för kommersiell service."

En central placering inom eller i anslutning till detta stråk bör alltså vara en av utgångspunkterna för lokaliseringen då det skulle skapa stora mervärden både för verksamheten och ur ett samhällsbyggnadsperspektiv. Med rätt placering och en god gestaltning har ett sådant kulturhus också förutsättningar för att bli en ny identitetsskapande byggnad och en arkitektonisk sevärdhet.

Längs med Västkustvägen finns ett pärlband av viktiga platser innehållande kommersiell och offentlig service, från sommarkiosken och Bjärreds station i söder till det omgestaltade Bjärreds centrum i norr. Detta viktiga stråk kommer dock också att förlängas ytterligare i nordöst genom det planerade nya bostadsområdet på Bjärreds vångar som skapar en koppling ut mot Borgeby och dess idrottsplats. Denna nya bydel kommer framförallt att tillföra orten ett stort antal nya bostäder av olika slag men den kommer också att addera nya centrala kvarter och nya allmänna platser med kopplingar till "Bjärredsstråket". Denna något tätare bebyggelsestruktur kommer att kunna innehålla möjligheter till verksamheter och kommunal service t.ex. förskola, äldreboende, mobilitetshus men också kvartershandel och kontorslokaler m.m.



Det centrala stråket i Bjärred och fyra platser (markerade i rött) som utvärderas i denna lokaliseringsstudie. Från norr till söder är dessa – 1. Bjärreds vångar etapp II, 2. Platsen för dagens återvinningsstation, 3a Bjärreds centrum/Bjärehovsområdet samt 3b. platsen för dagens medborgarhus i Bjärred.

I den tidigare förstudien för "Kulturporten" pekades denna nya centrala platsbildning och särskilt det tänkta kvarteret sydöst om Norra västkustvägen (ingående i den tänkta etapp II av Bjärreds vångar) som den allra lämpligaste platsen för ett nytt kulturhus. Med tanke på den förskjutning av centrumstråkets tyngdpunkt norrut som redan skett genom omgestaltningen av Bjärreds centrum och som alltså förstärks genom exploateringen på Bjärreds vångar framstår denna slutsats fortsatt vara giltig. Särskilt eftersom man i valet av lokalisering även bör beakta denna större och mer övergripande tätortsutveckling, vilken hör samman med lokaliseringen av ett nytt tågstopp söder om Flädie.

Men i denna förnyade och fördjupade lokaliseringsutredning kommer även helt andra samt mer detaljerade alternativ längs "Bjärredsstråket" att analyseras.

De olika alternativen analyseras och kommenteras utifrån en rad olika aspekter. Den valda platsen bör ha lämpliga **planförutsättningar** vilket inte minst innebär att den bör stå i överensstämmelse med kommunens översiktliga planering för att underlätta eventuell detaljplaneprocess. Området måste ha tillräcklig **storlek** för att rymma de ingående funktionerna men även nödvändig parkering. Området ska vara **tillgängligt och kollektivtrafikhärligt** samt lämpligt avseende **trafiksäkerhet**. Placeringen får inte medföra **betydande olägenhet** för omgivningen och även svåra **intressekonflikter** med annan potentiell markanvändning eller befintliga kultur- och naturvärden bör i största möjliga mån undvikas.

Lokaliseringen bör vidare ha potential att stärka **stadsbyggnads-kvalitéer** i miljön t.ex. rumsliga sammanhang och gestaltning av allmän plats. Slutligen bör de ekonomiska och praktiska förutsättningarna också belysas, särskilt frågan om **rådighet över marken**.

2.2. Studerade alternativ

I huvudsak tre tänkbara platser/områden har valts ut för analys. Den första är tomten för det nuvarande medborgarhuset intill Västkustvägen, den andra är Bjärehovsområdet vid Bjärreds centrum inklusive den obebyggda tomten vid Vikingavägen. Det tredje området är platserna runt Bjärreds norra infart och rondell, alltså platsen där Bjärreds vångar kommer att ansluta till "Bjärredsstråket". Detta tredje område (som är tänkt att ingå i detaljplanområdet för Bjärreds vångar etapp II) kan vidare indelas i två olika detaljalternativ, dels det helt nya området norr om Fjeliavägen och dels den grönyta som idag inrymmer Bjärreds återvinningsstation men som i övrigt är obebyggd.

Det finns en del andra dåligt utnyttjade eller obebyggda grönytor samt även några tomter med utvecklingspotential som har övervägts men alla dessa har bedömts vara för små med undantag av kvarteret där Jonasgården idag finns. Detta alternativ har däremot förkastats på grund av att tomten inte bedöms som tillräckligt central. Den uppfyller inte grundförutsättningen för lokaliseringen då platsen saknar direkt koppling mot "Bjärredsstråket". Den tomten bör – vid en eventuell framtida omvandling – hellre användas för utveckling av nya bostäder.



Alternativ 1: Medborgarhuset

2.3. Alternativ 1: Medborgarhuset

Tomten där medborgarhuset idag ligger är centralt beläget i Bjärredsstråket och gränsar även till annan service (livsmedelsbutik, pizzeria m.m.). Medborgarhuset innehåller idag den

föreningsverksamhet som är tänkt att flyttas till det nya kulturhuset. Tomten som sådan är alltså lämpligt sett till sin centrala placering och även storleken kan vara tillräcklig även om det finns värdefull växtlighet och bebyggelse som kan begränsa ytan beroende på hur man förhåller sig till dessa värden. Tillgänglighet och trafikförhållandena bedöms vara mycket bra. En planändring skulle krävas och det ligger bostäder nära intill vilket kan tala emot lokaliseringen.

Den svåraste omständigheten är dock att lokaliseringen innebär en svår intressekonflikt då den befintliga byggnaden på platsen har ett högt kulturhistoriskt, miljöskapande och arkitektoniskt värde. Byggnaden är idag i behov av renovering. Då det inte är troligt att den befintliga byggnaden på ett tillfredställande sätt skulle kunna inrymma alla de funktioner som föreslås ingå i Mötesplats Bjärred måste denna alltså antingen byggas om och till eller rivas. Båda alternativen framstår som problematiska. En rivning hade visserligen medfört att hela tomtytan frigörs för ett nytt kulturhus men det innebär alltså en konflikt med det konstaterade kulturvärdet. Ur ett modernt hållbarhetstänk blir återbruk ett allt viktigare ideal både ur ett samhällsekonomiskt och socialt perspektiv och den möjligheten bör absolut övervägas innan rivning kommer på fråga. I kommunens gällande kulturmiljöprogram beskrivs medborgarhuset som en av ortens nyckelbyggnader och det konstateras att:

”Byggnader med centrala och allmänna funktioner är av stor betydelse för ett samhälles karaktär, historieskrivning och självbild. Till sådana byggnader hör exempelvis järnvägsstationen, skolbyggnader, Medborgarhuset. Det är alltid önskvärt att denna typ av byggnader kan bibehålla sin funktion. Är det inte möjligt ska byggnadens karaktär bevaras så att dess ursprungsfunktion går att avläsa.”

En om- och tillbyggnad skulle kanske vara möjlig men det skulle innebära en relativt komplicerad process med osäker utgång i förhållande till att lokalisera Mötesplats Bjärred i en nybyggnad. Oavsett skulle en process här ta längre tid då kulturvärdena och konsekvenserna av olika alternativ initialt behöver utredas närmre. Den slutsats som ligger nära till hands är därför att denna plats och denna byggnad snarare bör bli föremål för en egen planläggningsprocess där andra tänkbara funktioner undersöks, funktioner som enklare kan anpassas till byggnadens förutsättningar men som gärna också stärker ”Bjärredstråket”. Det skulle t.ex. kunna vara en kombination av bostäder och verksamheter som kontorslokaler, butiker eller café.



Alternativ 2: Vikingavägen/Bjärehovsområdet

2.4. Alternativ 2: Vikingavägen/Bjärehovsområdet

Norr om Bjärreds centrum och i utkanten av det som betecknas ”Bjärehovsområdet” finns en central tomt, vid Vikingavägen. Tomten är planlagd för radhus men obebyggd. Byggrätten är dock väldigt begränsad så här krävs i alla avseenden en planändring för att man ska kunna exploatera platsen. Tomten bedöms kort och gott vara för liten för det kulturhus som efterfrågas. Detta även om man skulle offra alla de uppvuxna träd som finns på platsen idag och som också talar emot en allt för hård exploatering. Det är slutligen på alla sidor omgivet av bostäder så en högre byggnad med mycket publika funktioner på en så liten tomt skulle också riskera att medföra betydande olägenheter för närboende.

Båda ytorna bedöms som lämpliga för en lokalisering av det nya kulturhuset då båda med god marginal kan inrymma funktionen inklusive eventuella kringtytor med parkering och inlastning. Platserna framstår också som lämpliga enligt i princip alla de övriga kriterier som ställts upp – de är tillgängliga, kollektivtrafikhärliga och det bedöms inte behöva uppstå några trafikproblem, olägenheter eller intressekonflikter. Området norr om Fjeliävägen är visserligen utpekade som både ett exploateringsområde och ett *kompensationsområde* men de mest "centrala" delarna närmast rondellen är tänkta att exploateras. Det som mest talar emot den exakta placeringen är dock att kommunen inte har rådighet över marken. Det har man däremot längre ut, närmare Borgeby idrottsplats, där det också finns en potential i att byggnaden skulle kunna förläggas i anslutning till naturvärden och rekreationsytor i kompensationsområdet och med utblickar ut mot det fria landskapet i öster. Men samtidigt medför en sådan placering lite längre avstånd till dagens Bjärredsstråk och till Bjärreds centrum vilket får ses som en potentiell nackdel.

En alternativ tänkbar placering, med alla de fördelar som redan räknats upp, är marken söder om Fjeliävägen där dagens återvinningsstation ligger i vad som i övrigt är ett grönområde. Naturvärden behöver naturligtvis utredas men växtligheten har mer karaktär av skyddsplantering och saknar rekreativa värden idag. Två fördelar med denna placering är dels att man här får en stark rumslig och visuell kontakt ner mot Bjärreds centrum och dels att marken är kommunägd. En nackdel skulle kunna vara behovet av att flytta återvinningsstationen men samtidigt är det ändå knappast tänkbart att den ska ligga kvar här, på detta sätt, vid den framtida tätortsutvecklingen. En djärv möjlighet vore att bygga in den i ett bottenplan som också i delar kunde utgöra mobilitetshus. En annan potentiell nackdel är att denna plats är helt omgiven av vägar vilket medför en förhållandevis oattraktiv närmiljö och omgivning. För att ett kulturhus och en konsthall ska komma till sin fulla rätt här behöver man sannolikt bygga på mer på höjden och utnyttja möjligheterna till utsikt mot landskapet och havet.

2.6. Slutsats lokaliseringsstudie

Den bästa lokaliseringen av Mötesplats Bjärred bedöms tveklöst vara i den nordligaste punkten av "Bjärredsstråket" inom eller i direkt anslutning till den planerade nya bydelen Bjärreds vångar, av alla de skäl som redan redovisats i denna lokaliseringsstudie. Skälen kan sammanfattas i konstaterandet att en på de föreslagna platserna inom eller i anslutning till Bjärreds vångar uppfyller alla de viktiga kriterierna för en bra lokalisering samtidigt som det också stärker den fortsatta utvecklingen av "Bjärredsstråket" och den framtida tätortsutvecklingen i Bjärred.

Vilken placering som är bäst av alternativ 3a eller 3b, norr eller söder om Fjeliävägen är däremot för tidigt att avgöra. Den frågan bör enligt planeringsavdelningens uppfattning avvaktas framtagandet av en mer övergripande plan för innehållet och strukturen för Bjärreds vångar etapp II, ett arbete som i dag är i uppstartsfasen. Det är viktigt att en kulturbyggnad av detta slag, med stor betydelse för den offentliga livsmiljön i Bjärred infogas på en optimal plats i denna nya och spännande bydel och ett förhastat val skulle eventuellt kunna medföra nackdelar för den helhetsmiljö som ska skapas här.

Agnes Kulturhus, Gävle

- BTA 8 600 m²
- Ritat av Nyréns arkitektkontor
- 4 våningar
- Ej byggstartat



Inspirationsbild

3. Investeringskostnad

3.1. Kostnadsbedömning

Mot bakgrund av andra pågående projekt i kommunen tillsammans med en generell omvärldsanalys av aktuella marknadspriser gör Teknik- och Fastighetsavdelningen nedanstående bedömning av á-priser utifrån lokaltyp avseende entreprenadkostnader.

Undervisningsytor	45 000 kronor per kvm
Biblioteksytor	40 000 kronor per kvm
Föreningsytor	40 000 kronor per kvm
Föreningsytor inkl. kök	45 000 kronor per kvm
Föreningsytor (special)	50 000 kronor per kvm
Konserteral	50 000 kronor per kvm
Personal, förråd etc.	40 000 kronor per kvm
Konserthall	50 000 kronor per kvm
Restaurang	60 000 kronor per kvm

I samband med en utredning vid Örnsköldsviks kommun under 2017 angående ett nytt kulturhus användes nedanstående referenser i kostnadsbedömningen.

- Norrlandsoperan i Umeå (projekttid 2000 – 2002)
- Kulturens Hus i Luleå (projekttid 2005 – 2007)
- Musikhögskolan i Stockholm (projekttid 2013 – 2016)
- Kulturhuset i Skellefteå (vid tillfället ej påbörjat)

Omräknat (genom indexering) till december 2017's priser låg totala produktionskostnaderna (entreprenadkostnader + byggherrekostnader) i intervallet 26 500 – 40 000 kronor per kvadratmeter. Av dessa ligger tre av referensobjekten i intervallet 35 000 – 40 000 kronor per kvadratmeter. I perioden december 2017- december 2021 ökade entreprenadindex litt. 121 och 122 med 17.1 procent. Detta gör att motsvarande intervall (exklusive det referensobjekt med lägst produktionskostnad) för årsskiftet 2021/2022 är 41 000 – 46 900 kronor per kvadratmeter.

Det genomsnittliga á-priset i Teknik- och Fastighetsavdelningens investeringskalkyl (enligt punkten 9) avseende entreprenadkostnader 45 500 kronor och för totala kostnader är 49 800 kronor per kvadratmeter. Det placerar Teknik- och Fastighetsavdelningen utanför (över) referensintervallet, vilket är rimligt med hänsyn till ytorna inte är färdigutredda samt att byggnation sker längre fram i tiden och att prisutvecklingstrenden för tillfället är mer tilltagande än under föregående år.

Med hänsyn till den volatila prisutveckling som råder för tillfället samt det framtagna underlaget är i ett mycket tidigt stadie adderas en osäkerhetsfaktor på 15 % av totala kostnader. Det ger ett intervall för projektet med totala kostnader på 49 800 – 57 300 kronor per kvadratmeter.

Nedan presenteras en kalkyl avseende bedömd investeringskostnad hänförlig till Mötesplats Bjärred. Kalkylen delas upp efter respektive verksamhetsutrymme (LOA). Respektive verksamhetsutrymme (LOA) multipliceras med en justeringskvot om 1.3 för att inkludera sådana ytor som verksamhetens sammanställning ej tar hänsyn till. Häribland finns ytor för väggar, erforderligt antal toaletter, korridorer, entréer och så vidare.

3.2. Preliminärt lokalprogram med hänförlig investeringskostnad

Mötesplats Bjärred - Preliminärt lokalprogram och kostnadsbedömning per den 2022-09-08						
Kulturskola						
Typ	Yta	Justeringskvot	Justerad yta	Å-pris	Produktionskostnad	
Musiksal	80	1,3	104	45 000	4 680 000	
Musiksal	80	1,3	104	45 000	4 680 000	
Danssal	80	1,3	104	45 000	4 680 000	
Bildsal	70	1,3	91	45 000	4 095 000	
Undervisningsrum	40	1,3	52	45 000	2 340 000	
Undervisningsrum	40	1,3	52	45 000	2 340 000	
Undervisningsrum	40	1,3	52	45 000	2 340 000	
Undervisningsrum	40	1,3	52	45 000	2 340 000	
Undervisningsrum	40	1,3	52	45 000	2 340 000	
Undervisningsrum	20	1,3	26	45 000	1 170 000	
Undervisningsrum	20	1,3	26	45 000	1 170 000	
Undervisningsrum	20	1,3	26	45 000	1 170 000	
Undervisningsrum	20	1,3	26	45 000	1 170 000	
Undervisningsrum	20	1,3	26	45 000	1 170 000	
Undervisningsrum	20	1,3	26	45 000	1 170 000	
Summa	670	1,3	871	45 000	39 195 000	
Bibliotek						
Typ	Yta	Justeringskvot	Justerad yta	Å-pris	Produktionskostnad	
Barnavd/ungdom	300	1,3	390	40 000	15 600 000	
Skönlitteratur/biografi	150	1,3	195	40 000	7 800 000	
Facklitteratur	150	1,3	195	40 000	7 800 000	
Studieplatser/grupprum	50	1,3	65	40 000	2 600 000	
Arbetsrum personal	50	1,3	65	40 000	2 600 000	
Återlämning	20	1,3	26	40 000	1 040 000	
Summa	720	1,3	936	40 000	37 440 000	
Samlingslokaler						
Typ	Yta	Justeringskvot	Justerad yta	Å-pris	Produktionskostnad	
Föreningslokal	40	1,3	52	40 000	2 080 000	
Föreningslokal	40	1,3	52	40 000	2 080 000	
Föreningslokal	40	1,3	52	40 000	2 080 000	
Föreningslokal m. kök	30	1,3	39	45 000	1 755 000	
Föreningslokal m. dans	130	1,3	169	50 000	8 450 000	
Summa	280	1,3	364	45 055	16 400 000	
Gemensamma						
Typ	Yta	Justeringskvot	Justerad yta	Å-pris	Produktionskostnad	
Entré/trappor/hiss	100	1,3	130	50 000	6 500 000	
Konsertsal	200	1,3	260	50 000	13 000 000	
Samlingsal/mötesplats	40	1,3	52	40 000	2 080 000	
Personalrum	100	1,3	130	40 000	5 200 000	
Förråd	120	1,3	156	40 000	6 240 000	
Summa	560	1,3	728	45 357	33 020 000	
Konst och restaurang						
Typ	Yta	Justeringskvot	Justerad yta	Å-pris	Produktionskostnad	
Konsthall	500	1,3	650	50 000	32 500 000	
Restaurang	150	1,3	195	60 000	11 700 000	
Summa	650	1,3	845	52 308	44 200 000	
TOT entreprenad	2880	1,3	3744	45 486 kr	170 300 000	
Byggherrekostnader						
Detaljplan					2 000 000	
Projektledning			3744 3000h (700kr/h)		5 600 000	
Projektering			3744 700 kr/kvm		2 600 000	
Administration				2.0 % av entr.	3 400 000	
Myndighets- och anslutningskostnader				1.5 % av entr.	2 600 000	
Summa					16 200 000	
TOT entreprenad + byggherrekostnader					186 500 000	
Osäkerhet (i projekt m.h.t. tidigt skede och prisutveckling)				15%	28 000 000	
Summa					214 500 000	
Förslag intervall projektbudget					190 000 000 - 220 000 000	

4. Internhyra

4.1. Driftkostnad

Driftkostnaderna baseras på den gällande driftkostnadsschablonen som tillämpas av Teknik- och Fastighetsavdelningen och som innehåller både löpande drift och underhåll samt planerat underhåll. Totala kostnader baserat på angiven lokalyta (LOA).

Beräkning av driftkostnad	Per kvm	TOT
Sopphantering	17	48 960
VA	18	51 840
Teknisk tillsyn samt myndighetskrav	50	144 000
Fastighetskötsel - byggnad	50	144 000
Fastighetskötsel - utemiljö	30	86 400
Försäkring, larm, bevakning	25	72 000
Planerat underhåll	100	288 000
Reparationer	65	187 200
Administration	65	187 200
Elförbrukning	60	172 800
Värmeförbrukning	50	144 000
SUMMA driftkostnad	530	1 526 400

4.2. Kapitalkostnad

I punkten 3.2. anges den totala investeringskostnaden i ett intervall mellan 190 och 220 mkr. Kapitalkostnaderna beror på investeringskostnadens storlek och följaktligen presenteras de preliminära kapitalkostnaderna också i ett intervall. Kapitalkostnaderna består av avskrivningar och kapitalkostnadsränta, enligt nedanstående.

Avskrivningar				
Total investering		190 000 000		
Typ	Avskrivningstid	Andel	Avskrivning	
Stomme, grund, kompl.	50	0,58	2 204 000	
Installationer, VVS, el	45	0,14	591 111	
Installationer/inredning	25	0,14	1 064 000	
Utemiljö, styr/reglerutr.	20	0,08	760 000	
Ytskikt, vitvaror	10	0,06	1 140 000	
Summa avskrivningar			5 759 111	

Avskrivningar				
Total investering		220 000 000		
Typ	Avskrivningstid	Andel	Avskrivning	
Stomme, grund, kompl.	50	0,58	2 552 000	
Installationer, VVS, el	45	0,14	684 444	
Installationer/inredning	25	0,14	1 232 000	
Utemiljö, styr/reglerutr.	20	0,08	880 000	
Ytskikt, vitvaror	10	0,06	1 320 000	
Summa avskrivningar			6 668 444	

Investeringskostnad	190 000 000	220 000 000
Kapitalkostnadsränta (f.n. 1.25%)	2 375 000	2 750 000

4.3. Preliminärt underlag till förstudieoffert

Utifrån det preliminära lokalprogrammet enligt punkten 3.2. samt redogörelse för kostnadsslagen i punkten 4.1. 4.2. skulle den årliga internhyreskonsekvensen bli 9.7 – 11 mnkr.

Det bör nämnas att denna preliminära skattning är gjord i ett tidigt skede där lokalytan ännu inte är färdigutredd, varför den kan komma att ändras och följaktligen endast ska ses som ett jämförelsetal i det fortsatta arbetet med projektet.

5. Avslutning

5.1. Fortsatt arbete

Denna delrapport ska ses som en produkt i projektets tidiga skede, vilken kan tjäna som referensvärde i framtida underlag. Produkten bör snarast ses som en maxdimensionering och för att uppnå en precision i kalkylerna är framtida uppdateringar nödvändiga i takt med att samlokaliseringsspektivet vidareutvecklas, alternativkostnader kopplat till frigjorda lokalresurser kan resoneras kring samt i takt med att utvecklingsarbetet med Bjärreds vångar fortskrider. Av denna anledning framställs ingen skarp förstudieoffert i detta skede (se tidplan i punkten 5.2.).

En förvaltningsöverskridande projektorganisation har satts ihop, vilken kommer att arbeta vidare med projektet under hösten 2022 och inledningen av 2023 utifrån den inriktning som ges i samband med det fortsatta budgetarbetet och uppföljningen av KFN's lokalbehovsplan.

I detta arbete ska denna delrapport ses som en maxdimensionering, varvid projektgruppen bland annat behöver adressera följande frågeställningar:

- Vilka funktioner ska säkerställas i projektet (koppling till målbild)?
- Hur påverkar dessa funktioner lokalprogrammet?
- Vilken storlek och utförande är rimligt på en konsthall i Lomma kommun?
- Hur och av vem ska en konsthall drivas?
- Vilken storlek och utförande är rimligt på en restaurang kopplat till efterfrågan?
- Hur ska en kommunhusfilial utformas?
- Finns det ytor som skulle kunna effektiviseras alternativt tas bort för att motverka överytor?
- Vilka potentiella samlokaliseringvinster kan identifieras och hur påverkar dessa totalytan?
- Vilken funktion ska de lokaler som lämnas på Bjärehovsområdet och i Medborgarhuset ha framöver?

5.2. Tidplan

September 2022	Delrapport - Uppföljning Mötesplats Bjärred
Oktober 2022	KFN uppföljning av lokalbehovsplan
Mars 2023	Utredning och förstudieoffert (inkl. driftkalkyl) färdigställs
Maj 2023	KFN lokalbehovsplan
Maj 2023	Investeringsplaneringsgruppens investeringsförslag

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Fastighetsavdelningen

2022-09-20

Handläggare: Johan Erlandsson, Lokalförjningsstrateg

Direkttel: 0733 411 606

E-post: johan.erlandsson@lomma.se

Diariernr:

Er referens:

Uppföljning Ny idrottshall i södra kommundelen

Delrapport 2022-09-20

Innehållsförteckning

Försättsblad.....	1
Innehållsförteckning	2
1. Bakgrund.....	3
2. Lokalisering	3
2.1. Förutsättningar	3
2.2. Lokalisering inom befintlig plan.....	4
3. Investeringskostnad.....	5
3.1. Arbetsförslag	5
3.2. Preliminär kostnadsuppskattning	6
3.3. Internhyreskonsekvens	6
4. Avslutning	7
4.1. Fortsatt arbete.....	7
4.2. Tidplan	7

1. Bakgrund

Kultur- och Fritidsnämnden vid Lomma kommun (KFN) har per den 2022-06-06 inkommit med en förfrågan om förstudie till Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) gällande en ny idrottshall i södra kommundelen.

Under 2022 har Förvaltningen för utbildning, kost, kultur och fritid (UKF) genomfört en studie i syfte att pröva grundskolans lokalbehov i förhållande till tillgängliga idrottsytor. Studien visar att nybyggnation av en idrottshall behövs för att tillgodose den södra kommundelens samlade behov av hallytor. Behovet av en ny idrottshall i Karstorpsområdet är inte relaterat till en utökning av grundskolan utan för att befintliga hallytor inte kan nyttjas effektivt när antalet undervisningstimmar i ämnet idrott och hälsa har ökat. Den befintliga hallen är inte fullstor och kan endast delas av för de lägre årskurserna. Likaså fyller inte befintliga omklädningsrum verksamhetens behov.

Idag löses skolans behov på ett icke-adekvat sätt genom den befintliga hallen i Karstorpsområdet samt genom en extern inhyrning. I takt med att Linneaskolan har tillkommit och med anledning av den planerade gymnasieskolan är verksamheten hårt belastad. Det fordras därför en tillkommande fullstor idrottshall i området.

I denna rapport följer en lokaliseringsstudie samt en kostnadsbedömning avseende investeringskostnad tillsammans med en preliminär internhyreskonsekvens.

2. Lokaliseringsstudie

2.1. Förutsättningar

Under 2022 har en ny idrottshall utretts inom Pilängsområdet. I Pilängsområdet äger kommunen inte marken där idrottshallarna är lokaliserade idag. Även en framtida hall skulle eventuellt, om den byggs inom Pilängsområdet, byggas på mark som ej ägs av kommunen. Idrottshallarna ägs och drivs idag av en privat aktör och kommunen hyr in sig med full beläggning.

En utveckling av Pilängsområdet skulle innebära att en eller flera befintliga hallar rivs för att göra plats åt nya. Under 2021-2022 pågick en utredning tillsammans med den privata aktören avseende att undersöka förutsättningar för en framtida evenemangshall i området. Detta skulle dock inte öka antalet tillgängliga idrottshallar för kommunen. Ett annat alternativ hade varit att utveckla Blå hallen, men vilket dock skulle innebära att den befintliga hallen behöver rivas för att ge plats åt en ny idrottshall med mer tillgänglig hallyta.

Då det stora behovet finns inom Karstorpsområdet och med anledning att behovet är så pass brådskande är det i detta stadiet därför mer relevant att titta på hur en tillkommande fullstor idrottshall skulle kunna byggas inom Karstorpsområdet. En tillkommande fullstor idrottshall som går att dela av mer effektivt för parallell undervisning skulle kunna tillgodose större delen av behovet och därmed skulle den befintliga idrottshallen på Karstorpsområdet kunna rivas.

Den befintliga idrottshallen på Karstorsområdet innehåller dock mycket av den teknik som försörjer hela skolan och även ett skyddsrum. Det gör det svårt att riva denna byggnad innan en ny byggnad har uppförts som kan växla av de tekniska installationerna. Genom att behålla den befintliga hallen kan det också skapas bättre förutsättningar för en kommande utveckling av till exempel Blå hallen, eftersom skolan inte påverkas lika mycket av att hallytan blir otillgänglig under byggnationstiden.

Utifrån verksamheten behöver den nya idrottshallen stå klar under 2025. Utifrån dessa tidsförhållanden behöver den nya idrottshallen kunna byggas inom befintlig plan.

2.2. Lokalisering

Nedan utvisas den enda tänkbara lösningen på en placering inom befintlig plan. På denna yta finns idag en multiplan. Denna lokalisering medger en byggnad i två plan och en fullstor idrottshall (40 x 20m).

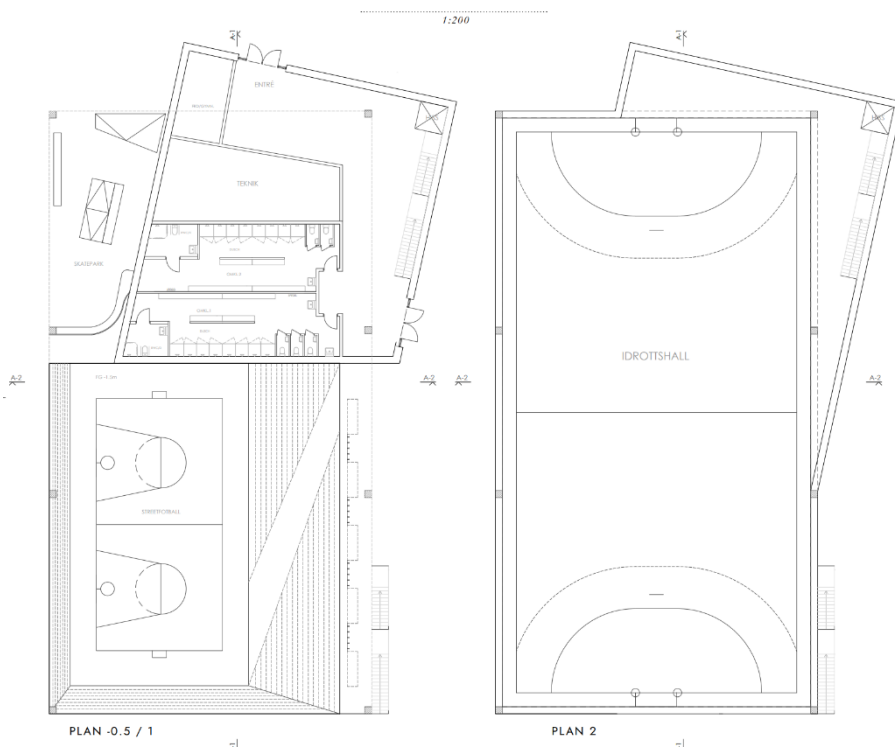
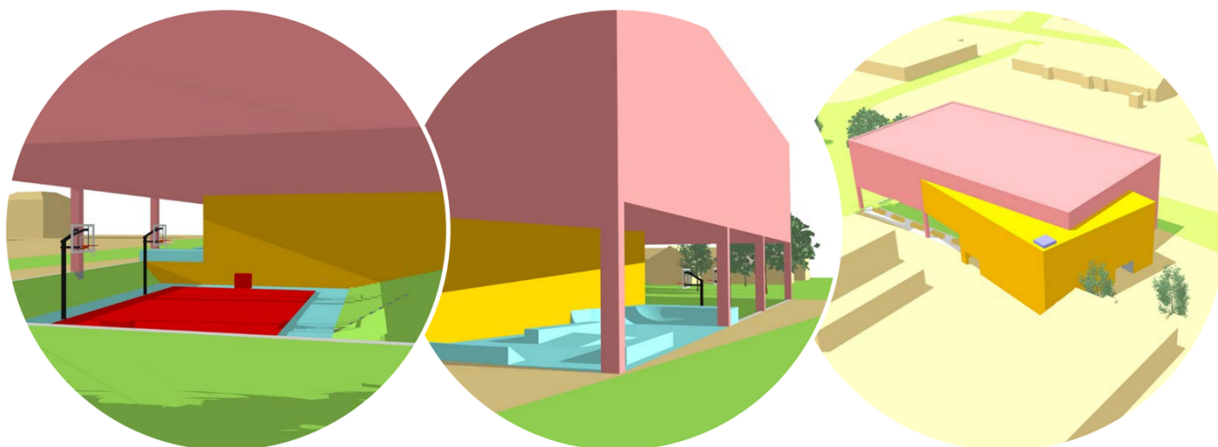


Förslag på lokalisering inom befintlig plan

3. Investeringskostnad

3.1. Arbetsförslag

Nedan utvisas ett översiktligt förslag på ett tänkbart utförande. Genom att uppföra byggnaden i två plan och samtidigt klara maxhöjden enligt detaljplanen kan en fullstor idrottshall placeras på andra våningen och skapa utrymme för yttre idrottsytor i markplan. I arbetsförslaget består dessa yttre ytor av en multiplan med exempelvis basketkorgar samt en mindre skatepark. På så vis ersätts och kompletteras också den yttre idrottsyta som idag finns på platsen. Del av omklädningsrum fungerar också som skyddsrum.



Arbetsförslag – Nya Karstorpshallen med utemiljö

3.2. Kostnadsbedömning

Eftersom projektet inte är förprojekterat innehåller det en stor mängd osäkerhet, enligt nedanstående sammanställning.

Entreprenadkostnad byggnad	45 500 000
Oförutsedda kostnader byggnad	4 500 000
Markarbeten	10 000 000
Oförutsedda markarbeten	5 000 000
Osäkerhet prisutveckling	5 000 000
Anpassning skyddsrum och tekniska installationer	5 000 000
Summa	75 000 000

3.3. Internhyreskonsekvens

Internhyreskostnaden består av kapitalkostnader (avskrivningar och kapitalkostnadsränta) samt drift- och underhållskostnader enligt nedanstående sammanställning. Sammanslaget innebär projektet en internhyreskonsekvens på cirka 4.1 mnkr per år.

Avskrivningar			
Total investering		75 000 000	
Typ	Avskrivningstid	Andel	Avskrivning
Stomme, grund, kompl.	50	0,58	870 000
Installationer, VVS, el	45	0,14	233 333
Installationer/inredning	25	0,14	420 000
Utemiljö, styr/reglerutr.	20	0,08	300 000
Ytskikt, vitvaror	10	0,06	450 000
Summa avskrivningar			2 273 333

Investeringskostnad	75 000 000
Kapitalkostnadsränta (f.n. 1.25%)	937 500

Beräkning av driftskostnad	Per kvm	TOT
Sophantering	17	27 200
VA	18	28 800
Teknisk tillsyn samt myndighetskrav	50	80 000
Fastighetsskötsel - byggnad	50	80 000
Fastighetsskötsel - utemiljö	30	48 000
Försäkring, larm, bevakning	25	40 000
Planerat underhåll	100	160 000
Reparationer	65	104 000
Administration	65	104 000
Elförbrukning	60	96 000
Värmeförbrukning	50	80 000
SUMMA driftskostnad	530	848 000

4. Avslutning

4.1. Fortsatt arbete

En förvaltningsöverskridande projektorganisation bör sättas ihop och arbeta vidare med det arbetsförslag som nu finns framtaget. Denna bör få till uppdrag att utreda följande:

- Finns det behov av ytor för fritidshemsverksamheten i idrottshallen och som följaktligen helt eller delvis tar arbetsförslagets yttre idrottsytor i anspråk?
- Utifrån ovanstående punkt – finns det då anledning att bygga ihop den nya hallen med allaktivitetshuset?
- Vilket behov av läktarplats finns i idrottshallen?
- Därefter fastställa ytor och ta fram slutlig bedömning avseende investeringskostnad och internhyreskonsekvens.

4.3. Tidplan

September 2022	Delrapport - Uppföljning Evenemangshall
Oktober 2022	KFN uppföljning av lokalbehovsplan
Mars 2023	Utredning och förstudieoffert (inkl. driftkalkyl) färdigställs
Maj 2023	KFN lokalbehovsplan
Maj 2023	Investeringsplaneringsgruppens investeringsförslag

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Fastighetsavdelningen

2022-09-20

Handläggare: Johan Erlandsson, Lokalförjningsstrateg

Direkttel: 0733 411 606

E-post: johan.erlandsson@lomma.se

Diariernr:

Er referens:

Uppföljning Evenemangshall

Delrapport 2022-09-20

Innehållsförteckning

Försättsblad.....	1
Innehållsförteckning	2
1. Bakgrund.....	3
2. Lokaliseringsstudie.....	3
2.1. Förutsättningar	3
2.2. Alternativ	5
2.2.1. Avfärdade	5
2.2.2. Fortsatt aktuella områden	6
2.3. Slutsats lokaliseringsstudie	10
3. Investeringskostnad.....	10
3.1. Referensobjekt	10
3.2. Preliminär kostnadsuppskattning	12
4. Avslutning	13
4.1. Fortsatt arbete	13
4.2. Tidplan	13

1. Bakgrund

Kultur- och Fritidsnämnden vid Lomma kommun (KFN) har per den 2022-06-06 inkommit med en förfrågan om förstudie till Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) gällande en idrottshall för större evenemang i Lomma kommun.

Lomma kommun har idag ett antal idrottshallar som främst används för idrottsundervisning kopplade till skolan och träning för olika föreningar. Inom kommunen finns ett uttryckt behov om en större hall för idrott och evenemang. Idag finns ingen hall där det till exempel kan spelas större matcher eller hållas konferenser, konserter och liknande. I Bjärred finns dessutom elitsatsande HK Ankaret som önskar sig en hall/arena med större publikkapacitet.

Utifrån ovanstående ha följande funktioner lyfts fram vid de avstämningar som har hållits mellan förvaltningarna och som följaktligen är intressanta att beakta i ett eventuellt framtida projekt:

- En evenemangshall som medger en större publikkapacitet – inriktning 1 500 platser, varav huvuddel sittplatser.
- En evenemangshall som medger ett flexibelt användande utöver idrott/sport såsom mässor, konferenser och musik- och kulturevenemang samt föreläsningar.

I denna rapport följer en lokaliseringsstudie samt en mycket preliminär kostnadsuppskattning avseende investeringskostnad. Då behovsutredningen inte är slutförd kommer det endast att föras ett översiktligt resonemang kring en hypotetisk investeringskostnad, vilken uteslutande grundar sig på referensprojekt som har genomförts i Lomma och vid andra kommuner. Mot samma bakgrund utgår lokaliseringsstudien från en mer tilltagen evenemangshall än vad som troligtvis är aktuellt i Lomma kommun för att ta höjd för olika framtida alternativ.

2. Lokaliseringsstudie

2.1. Förutsättningar

För att metodiskt utforska platser rimliga för lokalisering har olika aspekter och kriterier för valet av plats formulerats. På så sätt kan det i ett tidigt skede uteslutas områden som ej är aktuella. Dessa aspekter har fungerat som en guide i processen:

1. **Storlek** – En evenemangshall i storleken 70x90 (prototyp: Kristinehamn arena) ska få plats. Arenan är väl tilltagen och multifunktionell. Dock innehåller Kristinehamn arena ett badhus, vilket ej är aktuellt för en potentiell arena i Lomma. Denna yta kan användas till andra verksamheter. Därtill finns möjlighet att minska ytan något, men för att ta höjd har en större arena valts som typexempel.
2. **Tillgänglighet** – Möjlighet att lätt ta sig med kollektivtrafik, gång & cykel och bil. Alltså, det ska vara lätt att göra hållbara resor till och från en evenemangsarena men tillgängligheten för bil är också viktig. Barn ska smidigt kunna ta sig till arenan antingen genom kollektivtrafik eller cykel & gång. För att området ska vara tillgängligt med bil behöver det också finnas yta för parkering.

3. **Placering ur trafiksynpunkt** – För att undvika onödig tillströmning av trafik in i bostadsområden bör en evenemangshall placeras utanför sådana områden. Det ska inte tillkomma mer trafik inne i tätorterna.
4. **Orienterbarhet** – Det ska vara lätt att hitta till evenemangshallen för samtliga som reser dit. Det ska också vara lätt att hitta i det framtida området, därför får det heller inte vara för litet. Det behövs således en plats med väl tilltagen yta.
5. **Intressekonflikter** – Vad är det för användning av den potentiella platsen idag? Finns byggnader som behöver rivas? Undvik att ta natur och jordbruksmark i anspråk, utan istället fokusera på redan exploaterad mark eller mark som ligger i anslutning till bebyggelse idag.
6. **Generator för utveckling** – Vad finns det för möjlighet till fortsatt utveckling i samband eller efter byggnation av evenemangshall? Kan evenemangshallen fungera som en generator för fortsatt utveckling? Hur kan den bidra till det som idag finns på platsen och förstärka detta?
7. **Stadsbyggnadskvaliteter** – En evenemangshall bör bidra till att stärka stråk och öka rörelse till/inom området. Den bör också bidra till att öka kvaliteten på redan existerande område och omkringliggande området avseende t.ex. rumsliga sammanhang och gestaltad livsmiljö. Höga krav på utformning kan behöva ställas i ett senare skede.
8. **Planförutsättningar** – Vilka begränsningar finns på området, och är det utpekat som något speciellt i ÖP2020? Vad säger gällande detaljplan och hur gammal är den?
9. **Ekonomi** – Är det ekonomisk försvarbart att anlägga en evenemangshall på utpekat område? Är marken kommunalt ägd ökar möjligheten till planläggning och en god ekonomisk affär.



Kristinehamn arena som står som typexempel för en evenemangshall.



Kristinehamn arena från ovan.

2.2. Alternativ

Här nedan presenteras de olika alternativ som utredningen har undersökt.

2.2.1 Avfärdade

En kortare undersökning har gjorts av ett antal platser i kommunen och har i ett tidigt skede valts bort av olika anledningar. Dessa är som följer:

Fladängsparken

Då en exploatering i princip tar hela parken i anspråk är detta inte aktuellt. Platsen utforskades på grund av det centrala läget och närheten till slättängshallen som hade kunnat skapa en synergieffekt. På platsen går det dock ej att få plats med en fullstor hall med tillhörande parkering.

Norra Vinstorp

I industriområdet Norra Vinstorp finns idag en oexploaterad fastighet där en evenemangshall eventuellt skulle få plats. Dessvärre är det ej möjligt om parkering ska tillgodoses och säkerhetsavstånd till järnväg ska beaktas. Vid en framtida utflytt av verksamheter från Norra Vinstorp hade det funnits plats att anlägga en evenemangshall på platsen.

Flädie stationsområde

Runt den framtida stationen i Flädie finns det gott om plats för en evenemangshall med tillhörande parkering. Det hade dessutom kunnat fungera som en generator för framtida utveckling och med en järnvägsstation under utveckling hade kollektivtrafiken varit tillgodosedd. Dock är området inte direkt utpekad för sådant ändamål i ÖP2020 vilket hade försvårat ärendet. Dessutom ligger området perifert och närmsta tätort är Flädie, vilket är en av de minsta tätorterna i kommunen. Argumenten för att ianspråkta jordbruksmark för en evenemangshall är dessutom förmodligen svårare att få igenom än för till exempel bostäder, vilket enligt visionsdelen i gällande ÖP bör vara den huvudsakliga framtida användningen för närområdet kring Flädie station.

Bjärehovsområdet

Ytmässigt är det tveksamt om en evenemangshall får plats på Bjärehov. Dessutom utforskas andra planer för området, där ingen av alternativen som anses rimliga innefattar en evenemangshall. Dessutom är Bjärehov lokaliserat centralt i tätorten och den trafikökning som en evenemangshall troligtvis medför bedöms inte som önskvärd i ett sådant område med skolor och bostadsbebyggelse. Därav är detta alternativ avskrivet.

2.2.2. Fortsatt aktuella områden

De två nedanstående alternativen presenteras i punktform utifrån de aspekter/kriterier som beskrivs i inledningen.

Borgeby IP

Storlek

En evenemangshall i storleken 70x90m med tillhörande parkering bör få plats. Det finns flera orienterings- och utformningsmöjligheter för platsen.

Tillgänglighet

Närmsta busshållplats är Bjärred Löddesnäsvägen (600 m) fågelvägen och Borgeby Österleden (800m fågelvägen). Goda förbindelser finns idag med cykel och gång från Borgeby, sämre från Bjärred då man behöver färdas på Österleden. Från Lomma är det långt att ta sig med gång och cykel, framförallt för barn. Efter att Bjärreds vångar har blivit utbyggt kommer dock tillgängligheten vara ännu bättre, både genom nya busshållplatser, nya gc-vägar från Bjärred, ny station i Flädie och då vägen från stationen till Borgeby idrottsplats utvecklas.

Bilister har god tillgänglighet med bil. Tillgängligheten är dessutom bra för besökare utanför kommunen, då man som bilist inte behöver åka inom någon tätort. Det finns stora möjligheter att öka antalet parkeringar på platsen, även om det redan idag finns en väl tilltagen parkeringsplats. Detta ses också om en fördel, att det finns en möjlighet till samutnyttjande av parkering.

Placering ur trafiksynpunkt

En placering på Borgeby idrottsplats skulle vara i utkanten men i anslutning till bostadsområde, både idag existerande södra Borgeby och framtida Bjärreds vångar. Infartsvägen och förhållandena i övrigt är dock sådana att en placering här borde inte störa boendemiljön mer än nuvarande idrottsplats.

Orienterbarhet

Evenemangshallen skulle vara väl synlig från Österleden och därmed lätt att hitta. Dock är evenemangshallen placerad långt bort från den största tätorten (Lomma) och en bit ut från Bjärreds centrum. Samtidigt innebär utvecklingen av Bjärreds vångar att hallen skulle hamna i vad som sannolikt kommer att uppfattas som ett mer centralt läge i framtiden.

Intressekonflikter

Marken sydväst om idrottsplatsen har tidigare används för baracker för förskola och som skolgård, den tar därmed inte jungfrulig mark i anspråk. Området i stort utgörs av en idrottsplats med fotbollsplaner, en sporthall och löpslingor etc. och här finns alltså synergieffekter snarare än motsättningar.

Generator för utveckling

I och med Bjärreds vångar planeras området runt omkring redan. Evenemangshallen skulle bidra till denna utveckling och till sammanlänkningen av Bjärred och Borgeby.

Stadsbyggnadskvaliteter

En evenemangshall skulle kunna stärka kopplingar och stråk mellan Bjärred och Borgeby, framförallt i och med utvecklingen av Bjärreds vångar. Borgeby skulle få bli en mer tydlig målpunkt för hela kommunen och regionen. En evenemangshall i detta läge kräver en fin gestaltning då den skulle utgöra en väl exponerad byggnad vid infarten både till Bjärred och Borgeby.

Planförutsättningar

I ÖP2020 står det att Borgeby idrottsplats ska kunna utvecklas framöver. En evenemangshall bör därför anses som förenlig med översiktsplanen.

Platsen omfattas delvis i den södra delen av DP 02/01 där det är planlagt för gång & cykelväg. Parkeringen i norr och existerande sporthall omfattas av DP 116 (parkering och idrottsändamål).

I området finns det fornlämningar.

Ekonomi

Marken ägs av kommunen.



Främsta kopplingar och placering.



Placering inom området.

Malmövägen

Storlek

En evenemangshall i storleken 70x90m med tillhörande parkering bör utan problem få plats. Det finns flera orienterings- och utformningsmöjligheter för platsen.

Tillgänglighet

Närmsta busshållplats är Lomma Hans Hanssons väg (ca: 400 m) fågelvägen. I och med planeringen av det nya området längs Malmövägen kommer förmodligen dessa förbindelser utvecklas framöver.

Goda förbindelser med cykel och gång från Lomma tätort till området, dock finns det i dagsläget ingen cykelväg eller trottoar direkt i anslutning till Malmövägen. Med en utveckling av området förväntas detta förbättras. Dock är det långt att ta sig från övriga tätorter i kommunen.

Bilister har god tillgänglighet med bil. Tillgängligheten är dessutom bra för besökare utanför kommunen, då man som bilist inte behöver åka inom någon tätort. Infart till området är i direkt anslutning till avfarten från E6 vilket behöver beaktas då köbildning riskeras i samband med större evenemang. Ny parkering behöver anläggas, finns inget problem gällande plats. Dessutom skulle parkering kunna samordnas med andra verksamheter inom det framtida verksamhetsområdet.

Placering ur trafiksynpunkt

En placering på Malmövägen skulle vara i utkanten men i anslutning till bostadsområde, dock med en skyddsbarriär av växtlighet. Evenemangshallen skulle vara en del av det nya verksamhetsområde som planeras längs Malmövägen och som bör utformas så det skyddar bostäderna innanför från buller. Eftersom det fortfarande är i ett tidigt stadie finns det inte mycket att säga om struktur eller vilken typ av verksamheter som kommer verka här, även om ambitionen är hög kring hållbara näringar. Ur trafiksäkerhetsaspekter bedöms lokaliseringen dock vara god.

Det finns inga närliggande idrottsområden för samverkan.

Orienterbarhet

Evenemangshallen hade varit väl synlig från E6an och således lätt att hitta med bil. Hallen blir en del av det nya verksamhetsområdet som blir Lommas nya yttre kant. Det är dock långt från det norra tätortsklustret Bjärred och Borgeby.

Intressekonflikter

Marken används idag för jordbruk och består av högklassig jordbruksmark. Den är dock utpekad i ÖP:n som ett verksamhetsområde och en evenemangshall kan med en välvillig tolkning antingen anses rymmas inom detta begrepp eller åtminstone utgöra en angränsande och för platsen lämplig markanvändningskategori.

Generator för utveckling

Evenemangshallen skulle bli en del i utvecklingen av verksamhetsområdet som planeras där den skulle kunna erbjuda verksamhet på tider då det annars är mindre folk i omlopp. Detta bidrar till mer liv och rörelse under fler timmar under dygnet. Det finns också stor potential för samarbete med de aktörer som kommer vara aktiva i området.

Stadsbyggnadskvaliteter

En evenemangshall skulle kunna stärka stråken till Lomma tätort från verksamhetsområdet. Andra besökare skulle lockas att ta sig ut till det nya området och på så sätt få en relation till det. Med enbart ett verksamhetsområde är risken större att det blir en separat enklav i tätorten. Genom att skapa platser som lockar människor från hela kommunen kan det nya området lättare bli en naturlig del av kommunen. En gestaltning av hög kvalitet är önskvärd då byggnaden skulle bli synlig på långa avstånd.

Strategisk planering

I ÖP2020 är det utpekade som verksamhetsområde. Området omfattas inte av någon detaljplan.

Ekonomi

Marken ägs av kommunen och planeras att utvecklas som verksamhetsområde.



Främsta kopplingar och placering.



Placering inom området.

2.3. Slutsats lokaliseringsstudie

Båda platserna har sina fördelar och nackdelar. På många sätt liknar placeringarna varandra, men där den stora skillnaden såklart är att det ena området är lokaliserat i den norra kommundelen (Bjärred/Borgeby) och den andra i den södra kommundelen (Lomma). Men de båda platserna är båda i utkanten av respektive tätort och stör således inte direkt bostadsområden. Det gör å andra sidan att tillgängligheten till kollektivtrafik inte är lika god jämfört med ett mer centralt läge. I lokaliseringsutredningen har dock inga lämpliga centrala tomter av tillräcklig storlek gått att finna.

På Borgeby idrottsplats skulle en evenemangshall bli en del av ett idrottskluster och området är redan idag exploaterat, dock med undantag för platsen för en eventuell evenemangshall. Där har tidigare stått baracker med förskoleverksamhet som inte längre behövs. Malmövägen å sin sida är idag helt oexploaterad och marken används idag för jordbruk. En evenemangshall skulle dock ingå i projektet testbädd Lomma, där dagens användning i framtiden görs om till ett verksamhetsområde.

De olika områdena och dess omgivning skulle förmodligen även påverka användningen. En evenemangshall på Borgeby idrottsplats skulle förmodligen ge en mer idrottsinriktad användning där det kan uppstå synergieffekter med övriga idrottsverksamheter i området. Det hade också varit en naturlig plats för HK Ankaret att spela sina matcher. De spelar idag sina matcher i Borgebyhallen och hade således inte behövt flytta speciellt långt.

En placering vid Malmövägen hade däremot förmodligen fått en mer evenemangspräglad användning. Ambitionen är såklart att det även ska inkludera idrott men då hallen hade varit placerad i ett verksamhetsområde är det rimligt att anta att användningen kommer avspegla omgivningen. En evenemangshall placerad här kan således förväntas locka till fler konferenser och evenemang kopplade till näringslivet.

I slutändan står det mellan två ganska likvärdiga alternativ där de stora frågorna rör vilken typ av användning som kommunen vill ska dominera verksamheten och i vilken del av kommunen efterfrågan egentligen är som störst för en evenemangshall av det valda slaget.

3. Investeringskostnad

3.1. Referensobjekt

I Lomma kommun är nya Rutsborgshallen under uppförande med driftstart 2023. Projektet har en totalbudget på 59.3 mnkr för en nybyggnadsyta på cirka 1 800 kvm BRA. Idrottshallen innehåller en fullstor idrottsplan (40 x 20m). I budgeten ligger vissa tekniska anpassningar (cirka 3 mnkr) med anledning av att den nya idrottshallen byggs samman med den befintliga samt vissa specialanpassningar (cirka 2 mnkr) för de idrottsföreningar som ska verka i den nya hallen. Justerat för nämnda anpassningar har projektet har härigenom en kostnad på cirka 30 200 kronor per kvadratmeter BRA (entreprenadkostnader + byggherrekostnader).

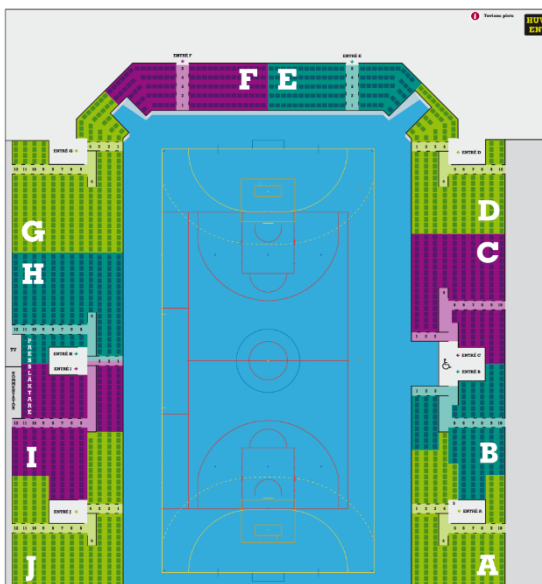


Nya Rutsborgshallen

I närtid finns det även en förstudieoffert avseende en idrottshall med driftstart 2025-2028 på Bjärehovsområdet med en nybyggnadsyta på cirka 1 800 kvm BRA. Idrottshallen innehåller en fullstor idrottsplan (40 x 20m). Ursprungligen var totalbudget för projektet 53 mnkr. Under våren 2022 har en förnyad bedömning, m.a.a. prisutveckling, gjorts med ett nytt förslag till totalbudget på 60 mnkr. Projektet har härigenom en kostnad på cirka 33 400 kronor per kvadratmeter BRA.

Ovanstående innebär att Lomma kommun i pågående och planerade projekt har en produktionskostnad avseende idrottshallar som ligger i intervallet 30 000 – 33 000 kronor. Ingen av dessa idrottshallar är dock av en evenemangskaraktär (de saknar både läktare och den totalyta som är förenlig med en sådan byggnadstyp), varför det är lämpligt att titta på referensprojekt i andra kommuner för att göra en relevant kostnadsbedömning.

Jönköpings kommun har under 2012 invigt en ny evenemangsarena vid Idrottshuset. Arenan är bland annat hemvist för två handbollsklubbar och har en publikkapacitet på cirka 1 500 på läktarna. Hallen rymmer därtill ytterligare 1 000 besökare vid arrangemang där även arenagolvet nyttjas. Arenan rymmer en fullstor idrottsplan (40 x 20m), fyra omklädningsrum samt utrymme för funktionärer och kommentatorsbås. Den totala ytan är cirka 3 400 kvm BRA. Byggnaden uppfördes under 2011-2012 och hade en projektbudget på 55 mnkr. I perioden januari 2011 – dec 2021 har byggnader med stomme av stål (vilket var den aktuella stommen i projektet) ökat med cirka 51 procent, vilket skulle antyda en prisjusterad projektbudget på cirka 83 mnkr om projektet hade upphandlats vid årsskiftet 2021/2022 (som referensindex kan nämnas att byggnader med stomme av betong ökade i samma period med cirka 38 procent och stomme av trä med cirka 36 procent). Detta skulle antyda en kostnad på cirka 24 500 kronor per kvadratmeter.



4 **ARENAN**

Arenan – Jönköpings idrottshus

Härryda kommun har under 2021 invigt Wallenstam Arena. Arenan har cirka 1 600 läktarplatser och är hemvist för en innebandyklubb. Utöver detta arrangeras utställningar och andra evenemang än idrott/sport. Arenan innehåller två fullstora idrottsplaner (40 x 20m), åtta omklädningsrum, kafeteria, utställningsdel och konferensutrustning. Den totala ytan är cirka 6 300 BRA. Byggnationen påbörjades i september 2019 och projektbudgeten var cirka 130 mnkr. I perioden september 2019 – december 2021 har byggnader med stomme av stål (vilket var den aktuella stommen i projektet) ökat med cirka 20 procent, vilket skulle antyda en prisjusterad projektbudget på cirka 156 mnkr om projektet hade upphandlats vid årsskiftet 2021/2022 (som referensindex kan nämnas att byggnader med stomme av betong ökade i samma period med cirka 11 procent och stomme av trä med cirka 12 procent). Detta skulle antyda en kostnad på cirka 24 800 kronor per kvadratmeter.



Wallenstam Arena – två fullstora idrottshallar varav den ena med läktarkapacitet på cirka 1 600.

Sammantaget har de två externa referensprojekten en prisjusterad kostnad per kvadratmeter på cirka 24 000 – 25 000 kronor per kvadratmeter. Denna skiljer sig mot kommunens intervall på 30 000 – 33 000 kronor per kvadratmeter, men kommunens kvadratmeterpris innehåller också fler kostnadsslag än referensprojektet (vilka anger "byggkostnad"). Kommunen tar höjd för byggherrekostnader såsom detaljplan, bygglov och andra myndighetsavgifter, projektledning, projektering, administration o.s.v. Kommunens underliggande referenspris i sina kalkyler avseende entreprenadkostnad för idrottshallar är 25 000 kronor per kvadratmeter, vilket överensstämmer väl med referensprojekten. Alltså är kommunens intervall rimligt att använda för att beräkna totalbudget även för en evenemangshall.

3.2. Preliminär kostnadsuppskattning

Utifrån de två ovan nämnda referensprojekten är det tydligt att en evenemangshall kan utföras på flera olika sätt. Det innebär att så länge det inte finns en tydlig behovsbeskrivning och ett ungefärligt lokalprogram är det svårt att göra en relevant kostnadsbedömning.

Om Arenan i Jönköping står som typbyggnad skulle denna med kommunens kostnadsintervall vara förenad med en totalbudget på cirka 100-115 mnkr. Om Wallenstams arena istället skulle stå som typbyggnad skulle den vara förenad med en totalbudget på cirka 190-210 mnkr. Dessa belopp ska endast ses som ett referensvärde och ej som ett underlag för en förstudieoffert. Detta mot bakgrund av att det inte finns något framtaget behovsutredningsmaterial eller kravställning och tillsammans med att det för tillfället råder en stor prisosäkerhet gör detta sammantaget att det inte är möjligt att göra en mer kvalificerad bedömning. Av denna anledning tas ingen internhyreskonsekvens fram i detta läge.

4. Avslutning

4.1. Fortsatt arbete

Denna delrapport ska ses som en ren informationssammanställning, vilken kan tjäna som ett översiktligt referensmaterial i framtida arbete. Produkten lyfter ett par referensobjekt som kan användas som underlag för framtida behovsutredning. Det finns också flera andra referensobjekt som kan studeras med olika funktioner och typer av integrerade lokaler.

En förvaltningsöverskridande projektorganisation bör sättas ihop. Denna bör få till uppdrag att utreda följande:

- Vilket är det reella behovet och vilka förutsättningar finns för en evenemangshall i kommunen?
- Vilka funktioner ska säkerställas i projektet (koppling till målbild)?
- Hur påverkar dessa funktioner den geografiska placeringen?
- Hur påverkar dessa funktioner lokalprogrammet?
- Vilken storlek och utförande är rimligt på en evenemangshall i Lomma kommun?
- Därefter utreda investeringskostnad och internhyreskonsekvens.

4.3. Tidplan

September 2022	Delrapport - Uppföljning Evenemangshall
Oktober 2022	KFN uppföljning av lokalbehovsplan

Givet beslut om att utreda ärendet vidare

Mars 2023	Utredning och förstudieoffert (inkl. driftkalkyl) färdigställs
Maj 2023	KFN lokalbehovsplan
Maj 2023	Investeringsplaneringsgruppens investeringsförslag

Barnkonsekvensanalys

- LOKALBEHOVSPLAN 2022
- Kultur- och fritidsnämnden

BAKGRUND

Kommunövergripande strategi

Samhällbyggnadsförvaltningen (SBF) och förvaltningen för utbildning, kost, kultur och fritid (UKF) planerar genomföra en kommungemensam utredning kring den framtida utbildning- samt kultur- och fritidsverksamheten i norra kommundelen och södra kommundelen där verksamhetsperspektiv, samhällsbyggnadsperspektiv och kommungemensamt perspektiv beaktas samlat.

Utredningen ska sammanställas som en föreslagen inriktning för utveckling och hänförliga lokalbehov för respektive verksamhetstyp. Den föreslagna inriktningen som sedan skall ligga till grund för den strategi som utgör projektets övergripande målsättning ska skapa framtida förutsättningar för Lomma kommun att fatta beslut om åtgärder i lokalresurser som beaktar den långsiktiga lokalförsörjningen utan att skapa låsningar/motsättningar utifrån framtida prognosticerade lokalbehov.

De lokalbehov planen identifierar ur ett verksamhetsperspektiv föreslås överlämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen som tar fram underlag beträffande tillgängliga lokalresurser tillsammans med kartläggning av andra relevanta samhällsbyggnadsaspekter.

Tillgängliga lokalresurser tillsammans med kartläggning av andra relevanta samhällsbyggnadsaspekter redovisas i nämndens uppföljning i oktober 2022.

Rekommendationerna kommer att underställas politisk prövning i nämnden när lokalbehovsplanen 2023 behandlas.

De beslut nämnden då fattar gällande lokaler överlämnas till kommunstyrelsen för handläggning inför kommunfullmäktiges beslut om budget 2024 - 2027.

KARTLÄGGNING OCH BESKRIVNING

Lagstiftning och styrdokument

Barnets rättigheter enligt Barnkonvention artiklar:

- 2.** Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Ingen får diskrimineras.
- 3.** Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas det som bedöms vara barnets bästa.
- 12.** Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.

I lokalbehovsplan ges förslag till lokalutbyggnad. I plan anges också inriktning för fördjupade studier avseende kommande lokalanpassningar.

Forskning, kunskap och omvärldsbevakning

I lokalbehovsplan ges förslag till lokalutbyggnad. I plan anges också inriktning för fördjupade studier avseende kommande lokalanpassningar. Planen är sammanställd av förvaltningens ledningsgrupp, aktuella verksamheter samt verksamheternas personalföreträdare.

Lokalbehovsplanen vilar såtillvida på gemensamma kunskaper och erfarenheter av de verksamheter som planen omfattar.

Lokalbehovsplanen bedöms ha ett barnperspektiv som har sin grund i lagstiftning, läroplaner och erfarenhet från det dagliga arbetet. Syfte med planen är att skapa förutsättningar att kunna erbjuda lokaler som tillgodoser verksamhetens behov.

Barnens perspektiv?

I arbetet med lokalbehovsplanen har inga barn varit delaktiga. Barnens perspektiv har i detta fall beaktats av tjänstemän inom förvaltningen. Barnperspektivet har såtillvida beaktats genom gemensamma kunskaper och erfarenheter av arbete med barn och elever i de verksamheter som lokalbehovsplanen omfattar.

Barn och ungdomar behöver ha stabilitet, kontinuitet, trygghet och hög igenkänningsfaktor för att må bra och utvecklas efter sina förmågor. Förvaltningen strävar efter att tillgodose dessa behov i arbetet med lokalbehovsplanen.

Intressekonflikter?

Arbetet bedrivs i samverkan mellan berörda parter, följer Skollag och aktuella läroplaner samt har barnet och eleven i centrum. Förvaltningen bedömer därför att lokalbehovsplanen inte medför några intressekonflikter.

ANALYS OCH PRÖVNING AV ÅTGÄRDER

Ingen riskbedömning bedöms behöva göras.

Barnkonsekvensanalys - prövning av barnets bästa

Enligt barnkonventionen och svensk lagstiftning enligt socialtjänstlagen, LVU (lag med särskilda bestämmelser om vård av unga), föräldrabalken, utlänningslagen, skollagen samt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) skall vid beslut och åtgärder som rör barn, barnets bästa beaktas.