

Kommunstyrelsen**PM: Analys av för- och nackdelar med utveckling av Mälaröarnas Mötesplats vid Malmvik**

Dnr: 24/139

Bakgrund

Ekerö kommun har, i samarbete med Stiftelsen Marcus och Amalia Wallenbergs Minnesfond, initierat en utredning om möjligheten att använda byggnaden på fastigheten Ekerö Malmvik 1:1, tidigare känd som Ekerö Möbler, som en multifunktionell mötesplats.

Byggnaden har blivit tillgänglig efter att den tidigare hyresgästen sagt upp sitt kontrakt, vilket öppnar för användning som en plats för föreningsverksamhet, kultur- och fritidsaktiviteter samt kommunala tjänster.

Utredningen syftade till att undersöka byggnadens och platsens förutsättningar, inklusive trafik- och tillgänglighetsförhållanden, möjliga planlösningar samt intressenternas behov och synpunkter.

Målet var att skapa ett underlag för beslut om kommunen ska ingå ett långsiktigt hyresavtal och utveckla byggnaden till Mälaröarnas Mötesplats (MäMö).

Syftet med detta PM är att sammanfatta för- och nackdelarna med projektet ur ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv, samt att ge en rekommendation baserad på dessa aspekter.

Fördelar

Kostnadseffektivisering genom samlokalisering

Genom att flytta befintliga kommunala verksamheter till Malmvik kan kommunen minska behovet av externt inhyrda lokaler. Detta kan leda till kostnadsbesparingar på sikt, särskilt för socialförvaltningens verksamheter inom daglig verksamhet och arbetsträning, som idag bedrivs i flera olika lokaler.

Synergier mellan olika verksamheter

Byggnaden erbjuder möjlighet att samla olika verksamheter under ett tak, vilket kan skapa positiva synergier. Samarbete mellan daglig verksamhet, föreningsliv och kommunala tjänster kan främja effektivitet och innovation. Detta kan även bidra till en mer levande och inkluderande mötesplats för invånarna.

Tillmötesgående av föreningarnas behov

Flera föreningar har uttryckt intresse för att bedriva verksamhet i lokalerna. Önskemål inkluderar multifunktionella och flexibla lokaler för idrott, kultur, konst och social samvaro. Genom att tillgodose dessa behov kan kommunen stärka föreningslivet och erbjuda ett rikare utbud av aktiviteter.

Flexibla och anpassningsbara lokaler

Alternativa planlösningar visar på möjligheten att skapa flexibla utrymmen som kan anpassas efter olika verksamheters behov. Detta maximerar utnyttjandet av lokalerna och kan bidra till ekonomisk hållbarhet.

Nackdelar

Begränsad tillgänglighet och trafikproblem

Byggnadens läge vid Ekerövägen innebär betydande tillgänglighetsproblem. Det finns endast en busshållplats på norra sidan av Ekerövägen. Avsaknaden av en hållplats på södra sidan och säkra övergångar gör det svårt för icke bilburna att nå platsen. Att anlägga en undergång under eller över Ekerövägen för att förbättra tillgängligheten är en komplex, kostsam och tidskrävande process.

Vänstersväng från Ekerö centrum till fastigheten utgör en stor säkerhetsrisk på grund av tät och snabb trafik. Detta kräver omfattande trafikåtgärder som kan vara både tidskrävande och kostsamma.

Höga investeringskostnader och oklar hyresnivå

För att anpassa byggnaden krävs omfattande investeringar i brandskydd, tillgänglighet, energiförsörjning och infrastruktur (bl.a Vatten och avlopp) Dessa belastar hyra över tid. Det är svårt att utan djupare projektering för hyresvärden att ta fram indikativa hyresnivåer, en mycket tidig uppskattning är ca 1 mnkr per månad, detta skapar ekonomisk osäkerhet. Utöver hyra kommer kommunen att stå för driftkostnader, inklusive mediaförsörjning.

Lång genomförandetid

Med stor sannolikhet behövs detaljplanläggning och bygglovsprövning. Dessa processer är tidskrävande och kan förlänga tiden innan byggnaden kan tas i bruk. Åtgärder för att förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten kan ta flera år att genomföra.

Begränsade verksamhetsmöjligheter på grund av byggnadens utformning

Byggnadens konstruktion, med många bärande pelare och begränsad takhöjd, gör den olämplig för vissa aktiviteter, såsom fullstor idrottshall och scenkonst.

Risk för negativ påverkan på befintliga mötesplatser

Utvecklingen av Malmvik kan leda till att dessa befintliga mötesplatser nedprioriteras eller att deras utveckling hämmas, vilket kan påverka kommunens kulturutbud och Ekerö centrums attraktionskraft negativt.

Föreningarnas farhågor om hyreskostnader och tillgänglighet

Flera föreningar är oroliga för höga hyreskostnader, vilket kan begränsa deras möjlighet att använda lokalerna.

Bristen på god kollektivtrafik och säkra vägar gör det svårt för medlemmar att ta sig till platsen, särskilt för barn, äldre och personer med funktionsvariationer.

Slutsats

Efter en analys av projektets ekonomiska osäkerheter, de stora tillgänglighetsproblemen och den långa genomförandetiden, rekommenderas att projektet inte genomförs i sin nuvarande form. Kommunen bör i stället fokusera på att utveckla befintliga mötesplatser som kan erbjuda bättre tillgänglighet och snabbare nytta.