

Mälaröarnas Mötesplats (MäMö)

En utredning om förutsättningarna för en multifunktionell byggnad vid Malmsvik i Ekerö kommun



Juni 2024

Projektledare:

Riccard Slettengren Badiali

Projektmedlemmar:

Jonas Tingvall & Felicia Norsten

Innehåll

Introduktion	3
Sammanfattning	4
Verksamhetsstrategi	5
Utredningsdirektiv	5
Effektmål	6
Projekt mål	7
Avgränsningar	7
Beskrivning av utredningsprocess	7
Barnkonsekvensanalys	8
Intressenter	9
Föreningars perspektiv	11
Föreningars önskemål om typer av lokaler eller faciliteter	12
Föreningars förväntningar	13
Föreningars farhågor	14
Förvaltningar och verksamheters perspektiv	16
Barn- och utbildningsförvaltningen	16
Socialförvaltningen	16
Kultur- och fritidsförvaltningen	17
Stadsbyggnadsbyggnadsförvaltningen	18
Näringsliv och turism	18
Kopplingar till andra projekt och verksamheter	19
Fastighetens och byggnadens förutsättningar	20
Byggnaden	20
Fastigheten	20
Ekonomi	24
Möjligt koncept för byggnaden	26
Alternativa planlösningar	28
Beskrivning av alternativa planlösningar	28
Alternativ 1	28
Alternativ 2a	31
Alternativ 2b	31
Alternativ 3a	33
Alternativ 3b	34
Slutsats	36
Översiktlig tidsplanering	38

Fortsatt arbete/ utredningar	39
Bilagor	40

Introduktion

Ekerö kommun har, i samarbete med Stiftelsen Marcus och Amalia Wallenbergs Minnesfond, initierat en utredning gällande en större byggnad på fastigheten Ekerö Malmvik 1:1, även känd som Ekerö Möbler. Denna byggnad, vars tidigare hyresgäst har sagt upp sitt kontrakt, öppnar möjligheter för användning som en mötesplats med fokus på föreningsverksamhet, kultur- och fritidsaktiviteter samt kommunal verksamhet.

I denna utredning presenteras byggnadens och platsens förutsättningar samt potentiella användningsområden. Här undersöks bland annat trafik- och tillgänglighetsförhållanden, möjliga planlösningar samt intressenternas behov och synpunkter. Utredningen syftar till att skapa ett underlag som kan vägleda Ekerö kommun i beslutet om att ingå ett långsiktigt hyresavtal och utveckla byggnaden till en mötesplats för kommunens invånare.

Sammanfattning

Utredningsarbete och genomförande

Inom ramen för utredningen har byggnadens och platsens specifika förutsättningar undersökts. Ekerö kommuns förvaltningar och föreningar har bjudits in att delge sina idéer, behov och perspektiv. Workshops och visningar av byggnaden har arrangerats för att samla in input från olika intressenter, och fem alternativa planlösningar har formulerats baserat på dessa insikter.

Intressenters input

Föreningar i kommunen har uttryckt intresse av att bedriva verksamhet i lokalerna, med önskemål om multifunktionella och tillgängliga lokaler för idrott, kultur, konst och social samvaro. De har också uttryckt farhågor om höga hyreskostnader, tillgänglighet och politiska beslut som kan påverka användningen av lokalerna. Förvaltningarna har lyft fram behov för exempelvis daglig verksamhet, arbetsträning, vissa idrotter, kulturell verksamhet och pensionärslokaler.

Fastighetens förutsättningar, begränsningar och möjligheter

Byggnaden på Ekerö Malmvik 1:1 har potential för olika typer av verksamheter, men det finns flera begränsningar som behöver adresseras. Dessa inkluderar trafik- och parkeringssituationen, svårigheter att nå byggnaden med lokala kommunikationsmedel samt VA-försörjningen. Trafik- och kollektivtrafikanslutning är särskilt kritiska frågor som kräver säkra, funktionella och ekonomiskt effektiva lösningar.

Beroende på de valda verksamheterna och deras påverkan på omgivningen kan det även finnas ett behov av planläggning. Om verksamheterna medför betydande förändringar i trafikbelastning eller andra konsekvenser som påverkar omgivningen, kommer en detaljplaneprocess troligtvis att vara nödvändig.

Ekonomiska aspekter

De ekonomiska konsekvenserna av att hyra byggnaderna är ännu oklara. Fastighetsägaren kalkylerar för närvarande hyresnivåer baserat på de framtagna användningsalternativen för projektet. Preliminära indikativa beräkningar på hyreskostnader, investeringar och driftkostnader har noterats. Det finns potential för kostnadseffektivisering genom att flytta befintliga kommunala verksamheter till Malmvik. Detta skulle minska behovet av externt inhyrda lokaler och öka synergier inom de verksamheter som etableras i byggnaden.

Alternativa planlösningar

Fem alternativa planlösningar har formulerats för byggnaden, som varierar i omfattning och typ av verksamheter. Dessa alternativ inkluderar bland annat:

- Kulturverksamheter (utställningar, ateljéer, verkstäder, scenkonst)
- Daglig verksamhet och arbetsträning
- Pensionärslokaler
- Fritidsbank
- Café och sociala ytor
- Idrottsanläggningar

Slutsats och fortsatt arbete

Utredningen pekar på flera möjligheter för hur byggnaden kan användas för att främja en levande och inkluderande miljö i Ekerö. Vidare utredningar och beslut krävs för att specificera vilka verksamheter som ska prioriteras och hur de olika behov och krav som framkommit ska tillgodoses. Fortsatt dialog med intressenter och noggranna analyser av de ekonomiska och

tekniska förutsättningarna kommer att vara avgörande för att skapa en hållbar och långsiktig lösning för byggnaden.

Verksamhetsstrategi

Under rubrikerna ”Verksamhetsstrategi”, ”Utredningsdirektiv”, ”Övergripande mål och krav” samt ”Avgränsningar” hämtas texten från utredningens projektbeställning (2024-03-06):

”Genom etablerandet av en central mötesplats för invånarna i Ekerö, där kultur, fritid och föreningsliv integreras, stärks gemenskap och en aktiv livsstil främjas. Denna strategi stöder kommunens ambitioner att skapa en levande och inkluderande miljö där invånare i alla åldrar kan delta i meningsfulla aktiviteter.

Det är av stor vikt att lokalerna även används på ett ekonomiskt försvarbart sätt dagtid. För att tillgodose detta krav behöver noggranna analyser och dialoger genomföras med potentiella användare och intressenter för att identifiera behov hos verksamheter som kan dra nytta av lokalerna under dagtid. Genom att erbjuda flexibla och anpassningsbara utrymmen samt olika typer av tjänster och faciliteter strävar projektet efter att maximera utnyttjandet av och därmed säkerställa dess ekonomiska hållbarhet och långsiktiga överlevnad.

Särskild vikt läggs vid betydelsen av mötesplatser för seniorer och andra daglediga, vilka utgör en viktig del av samhället. Genom att erbjuda ett varierat utbud av aktiviteter och sociala sammanhang främjas välmående och social integration för dessa grupper. I förlängningen kan det leda till minskad ofrivillig ensamhet och risk för att fastna i utanförskap.

Genom att sammanföra kultur-, fritids- och föreningsverksamhet med dagtidsanvändning på ett sammanhållet sätt positionerar projektet sig som en viktig pusselbit i Ekerö kommuns strävan efter att främja en rik och livfull gemenskap som blomstrar dygnet runt.

Målgruppen är brett formulerad, med särskilt fokus på barn, unga och seniorer samt personer med funktionsvariationer.

Utöver verksamhetslokaler behövs utrymmen för funktioner såsom foajé, café eller matsal, uppehållsytor, reception, kapprum, förråd, mötesrum, kontorsplatser, föreningskåp med mera.”
(Projektbeställning Ekerö Möten 2024-03-06)

Utredningsdirektiv

”Utredningen ska bilda beslutsunderlag utifrån tre perspektiv:

Fastighetens förutsättningar

- Möjligheter med lokalerna (vilka verksamheter lämpar sig lokalerna för?)
- Brandskydd
- Tillgänglighet
- Sanitet (kapacitet och VA)
- Matsal och uppehållsytor
- Energiperspektiv

- IT/uppkoppling
- Driftskostnader (idag)
- Hyresgäst Anpassningsbehov (verksamhetsberoende)
- Indikativ årskostnad (verksamhetsberoende)

Trafiksäkerhet och tillgänglighet

- Trafiksäkerhet
- Kollektivförbindelse
- Cykel och gång
- Parkeringskapacitet
- Tidsanalys (cykel, gång, kollektiv, bil)
- Framtida möjligheter

Verksamhet, möjligheter och behov

- Fritid
- Kultur
- Idrott
- Föreningar
- Daglig verksamhet
- Arbetsmarknad
- Fritidsbank/fritidsbibliotek
- Förråd/förvaring
- Kontor (flera möjligheter)
- Konferens
- Nämder/fullmäktige”

(Projektbeställning Ekerö Möten 2024-03-06)

Effektmål

”Tillgodose identifierade lokalbehov till samma eller lägre driftskostnad som om kommunen hade byggt i egen regi, men genom en snabbare lösning och med ett centralt läge.

Möjliggöra önskad utveckling av lokaler som fungerar som tillfälliga lösningar idag.

Tillgodose behov för föreningsverksamhet som saknar starka intressegrupper.

Ökad deltagarfrekvens i kultur-, fritids- och föreningsverksamhet.

Minskad ensamhet bland seniorer och daglediga.”

(Projektbeställning Ekerö Möten 2024-03-06)

Projektmål

”Omfattning/leveranser

Projektet sträcker sig från februari till juni 2024 och ska resultera i en utredning som beskriver

1. Vilka verksamheter som lämpar sig att inrymmas i fastigheten utan att behöva bygga om mer än nödvändigt.
2. Fastighetens förutsättningar och investeringsbehov för anpassningar till verksamheterna ovan.
3. Övriga förutsättningar såsom infrastruktur när det gäller VA, nätverk, trafikförbindelser, tillgänglighet, brandsäkerhet, parkeringsplatser med mera samt investeringsbehov för att möta verksamhetens behov.
4. Ekonomiska konsekvenser på kort och lång sikt.

Godkännandekriterier

Projektet ska leverera ett beslutsunderlag som belyser

- Verksamheternas behov
- Fastighetens förutsättningar
- Trafiksäkerhet och tillgänglighet

Förslaget ska även föreslå en inriktning som går att kommunicera, en slags ”affärsidé”, till exempel ett tema som hållbarhet eller liknande.”

(Projektbeställning Ekerö Möten 2024-03-06)

Avgränsningar

”Detta projekt avser att ta fram ett beslutsunderlag med fokus på verksamhet och fysiska förutsättningar. Projektet rymmer inte någon form av genomförande eller förslag till hur driften ska organiseras”

(Projektbeställning Ekerö Möten 2024-03-06)

Beskrivning av utredningsprocess

Utredningens moment har syftat till att:

- Utreda byggnadens och platsens specifika förutsättningar (så som trafik, tillgänglighet och planläggning).
- Ta del av Ekerö kommuns förvaltningars idéer, behov och perspektiv i förhållande till byggnaden.
- Ta del av föreningars idéer, behov och perspektiv i förhållande till byggnaden.

- Baserat på ovanstående, samt befintliga lokalförsörjningsplaner och hyresförhållanden, arbeta fram alternativa planlösningar för byggnaden.

Ledord i arbetet har varit: hållbarhet, flexibilitet i nyttjande av lokalen, användning både dagtid och kvällstid, samnyttjande, ekonomisk vinst av flytt av verksamhet samt att minimera anpassningsbehov.

Inom ramen för utredningen har workshops arrangerats med Mittenstyrets ledning samt med kultur- och fritidsförvaltningens ledamöter för att inhämta deras perspektiv på frågan.

Ett antal visningar har arrangerats för representanter från Ekerö kommuns förvaltningar. Respektive förvaltningsledning har därefter fått inkomma med behov och idéer om hur verksamheten kan utvecklas i byggnaden. På samma sätt har kommunens föreningar bjudits in till visning av byggnaden och ombetts inkomma med sina perspektiv på hur byggnaden bäst kan nyttjas.

För att utreda byggnadens och platsens möjligheter och begränsningar samt ekonomiska konsekvenser så har medarbetare med fackkunskaper inom stadsbyggnadsförvaltningen involverats i utredningsarbetet.

Den input som inkommit från kommunens förvaltningar och föreningar har vägts mot befintliga anläggningsplaner och hyresförhållanden. En avvägning har därtill gjorts om hur verksamheter skulle kunna mötas, samverka och samnyttja lokalerna.

En nära kontakt har hållits med Vimini, det företag som utsetts att representera fastighetsägaren samt utreda byggnadens invändiga förutsättningar. Baserat på de sammantagna analyserna har fem alternativa planlösningar arbetats fram. Dessa har bearbetats och kommenterats av Vimini och resulterat i de planlösningar som presenteras i utredningen.

Barnkonsekvensanalys

Att använda byggnaden vid Malmvik för exempelvis kultur- och fritidsaktiviteter skulle kunna möjliggöra en ökad bredd och kvantitet av aktiviteter som attraherar barn och ungdomar. Avsaknaden av en busshållplats för resande i riktning från Ekerö och Färingsö kommer dock att utgöra en begränsning för de barn som inte kan ta sig till platsen med bil, cykel eller till fots. Detta kan till exempel gälla barn med olika funktionsvariationer eller barn som upplever att avståndet från närmaste busshållplats är för långt. Gångavståndet från Tappströms busshållplats är 1,5 km och promenaden tar enligt Googles standardberäkningar cirka 20 minuter.

Om ett beslut fattas om att hyra byggnaden bör en mer ingående barnkonsekvensanalys genomföras som undersöker vilka konsekvenser den planerade verksamheten i byggnaden har för barn. Som en del av barnkonsekvensanalysen behöver följande frågor ställas:

- Vilka barn berörs av frågan?
- Vilka målgrupper bland barn förväntas vilja delta i de aktiviteter som erbjuds i byggnaden?
- Hur pass tillgängliga är dessa aktiviteter för barn- och ungdomar idag?
- Vilka möjligheter har de olika målgrupperna att ta sig till Malmvik?

- Finns det grupper av barn vars möjlighet att delta på olika aktiviteter begränsas om dessa förläggs vid Malmvik?
- Finns det kompensatoriska åtgärder som kan genomföras som gör att barn lättare kan ta sig till platsen?

Artikel 12 i Barnkonventionen stipulerar att barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet samt att hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad. I nästa steg av processen bör någon form av strukturerat samtal genomföras med olika målgrupper av barn för att ta reda på hur bra förutsättningar kan skapas för dem att nyttja byggnaden.

Intressenter

Bygganden är tänkt att vara för alla. När en inriktning har valts bör en ny intressentanalys genomföras för identifiera fler målgrupper som kan delge sitt perspektiv på hur funktionerna i byggnaden ska skapas och samverkan möjliggöras. Här bör fördjupade samtal ske med exempelvis olika målgrupper av barn och ungdomar i kommunen, näringsliv och personer med funktionsnedsättningar.

Intressent	Krav	Ansvarig
Föreningar (idrott, kultur, social samvaro med mera)	Involvering och delaktighet i processen, kontinuerlig information och återkoppling.	Projektledare
Medborgare	Kontinuerlig information.	Projektledare tillsammans med kommunens kommunikationsenhet
Politiker	Ge inriktning, involvering, kontinuerlig återkoppling, en utredning som ger stöd i beslutsfattandet.	Projektbeställare tillsammans med projektledare
Förvaltningsledningar	Involvering, möjlighet att delge perspektiv och behov, kontinuerlig information, återkoppling.	Projektbeställare tillsammans med projektledare
Medarbetare	Information om processen samt dess resultat.	Projektledare tillsammans med kommunens kommunikationsenhet

Näringsliv*	Involvering, information om processen och dess resultat.	Projektledare tillsammans med näringslivschef*
Seniorer	Involvering och delaktighet i processen, kontinuerlig information och återkoppling.	Projektledare
Barn och ungdomar*	Involvering och delaktighet i processen, kontinuerlig information och återkoppling.	Projektledare*
Personer med funktionsvariationer*	Involvering och delaktighet i processen, kontinuerlig information och återkoppling.	Projektledare*
Fastighetsägaren	Tät dialog och samverkan genom hela processen.	Projektledare
Kommunens stadsbyggnadsförvaltning (bygglov, planeringsenheten, fastighet)	Löpande avstämningsmöten	Projektmedlem från stadsbyggnadsförvaltningen
Ekerö kommuns ekonomienhet	Löpande avstämningsmöten	Projektmedlem från stadsbyggnadsförvaltningen
Ekerö kommuns upphandlingsenhet	Avstämningsmöte	Projektmedlem från stadsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsförvaltningens projektstyrgrupp	Information	Projektmedlem från stadsbyggnadsförvaltningen

* Tid och andra begränsningar under processen medför att vissa intressentgrupper kommer kunna involveras först efter att ett politiskt beslut har fattats. Till del har dock dessa grupper involverats genom föreningslivets input i processen.

Föreningars perspektiv

Insamling av föreningars perspektiv

En central del av utredningen har varit att samla in föreningars synpunkter och intresse av att bedriva verksamhet på platsen. Efter att initiala utredningar om trafik, tillgänglighet och tekniska förutsättningar, bjöds föreningar i Ekerö kommun in till visningar av byggnaden.

Inbjudan skickades till de 143 föreningar som är registrerade i kommunens föreningsregister, publicerades som en nyhet på Ekerö kommuns hemsida och delades som en riktad nyhet på kommunens Facebook-sida. Enligt statistik från Ekerö kommuns kommunikationsenhet såg 3287 personer Facebook-inlägget, varav 154 klickade på länken för att få mer information och möjlighet att anmäla sig till en visning.

55 personer anmälde sig till visningar av byggnaden, totalt representerades 29 föreningar. För att underlätta föreningsrepresentanternas deltagande hölls tre av fyra visningar utanför ordinarie arbetstid: två kvällstider på vardagar, en mitt på dagen en onsdag och en mitt på dagen en lördag. I samband med visningarna gavs föreningsrepresentanterna en presentation av utredningsarbetet samt möjlighet att ställa frågor.

Efter genomförda visningar skickades ett frågeformulär ut till alla deltagare samt till de 143 föreningarna i kommunens register. Formuläret innehöll följande frågor:

- Vilka förhoppningar har ni vad gäller byggnaden?
- Vilka farhågor har ni om Ekerö kommun skulle hyra byggnaden?
- Har din förening intresse av att bedriva verksamhet i byggnaden?
 - Om ja, beskriv verksamheten och vilka fysiska förutsättningar den kräver.
 - Om ja, ange gärna hur många medlemmar eller besökare per vecka som ni beräknar kommer delta på era aktiviteter på Malmvik.
- Hur ser ni på tillgängligheten att ta sig till byggnaden?
- Övrigt

Respondenterna ombads också att ange om de var utsedda av sin förening att svara på formuläret samt om de deltagit på någon av visningarna.

38 svar inkom i formuläret. Tre föreningar inkom med två svar och en företagare valde att svara på formuläret. Totalt representeras 34 föreningar i svaren. 36 respondenter angav att de var utsedda av sin förening att svara på formuläret och 24 respondenter att de deltagit på en visning av byggnaden.

29 föreningar uttryckte intresse av att bedriva verksamhet i lokalerna. Några av dessa påpekade att de endast var intresserade under vissa förutsättningar, såsom låga hyresnivåer, att lokalen är tillräckligt anpassad för deras verksamhet samt att en busshållplats tillkommer för besökare som åker i riktning från Ekerö och Färingsö. Fem föreningar uppgav att de inte var intresserade av att ha verksamhet i byggnaden. Nedan listas de föreningar som svarat på frågorna i formuläret.

<ul style="list-style-type: none">• Ekebyhovs slotts vänförening• Ekerö AIK• Ekerö BJJ Klubb• Ekerö Civilförsvarsförening• Ekerö IK	<ul style="list-style-type: none">• Mälarö Moves• Mälarö SOK• Mälaröarnas musiksällskap
---	---

<ul style="list-style-type: none"> • Ekerö IK innebandy • Ekerö Judoklubb • Ekerö Munsö hembygdsförening • Ekerö IK Bågskytte • Färentuna hästsällskap och Eyvinur Islandshästförening • Föreningen Kulturhälsan i Stockholm • Föreningen Vitalitet • HERK • Konstringen • Kyrkornas Secondhand • Lovö Keramik • Lovö Vävare • My Blomqvist Olsbergs Artisteri AB • Mälarö Kino / Mälaröbion 	<ul style="list-style-type: none"> • Mälaröarnas OthelloSällskap • Mälaröarnas Riksteaterförening • Mälaröarnas Schacksällskap • PRO Ekerö • PRO Färingsö • Rotary Ekerö • Seglarklubben vindens vänner • SKÅ IK & BYGDEGÅRD • Skå IK Brottning • Skå IK Futsal • SPF Mälaröarna • Träkvista Sjöscoutkår • Välkommen till Mälaröarna
--	---

Fortsatt föreningsamtal

När ett beslut har tagits om huruvida Ekerö kommun ska hyra byggnaden samt om vilken typ av ytor som kommer tillgängliggöras kan föreningar och kommunala representanter mötas i workshops för att tillsammans undersöka hur vi bäst kan skapa samverkansformer i byggnaden.

Sammanfattad föreningsinput

Föreningarnas fullständiga svar, förening för förening, återfinns i bilaga 1. Nedan återges en sammanfattning av föreningarnas svar med exempel på citat från föreningsrepresentanter.

Föreningars önskemål om typer av lokaler eller faciliteter

Sammanfattningsvis visar föreningarnas svar på en önskan om multifunktionella, flexibla och tillgängliga lokaler som kan möjliggöra en bred palett av aktiviteter, från sport och fysisk aktivitet till kultur, konst och social samvaro.

Önskemålen kan sammanfattas som:

Kulturhus och evenemanglokaler: Stora samlingslokaler med scen och läktare för teater, dans, konserter och andra framträdanden, samt utrymmen för repetitioner, större möten, sociala aktiviteter och kulturverksamheter. Exempelvis skriver Mälaröarnas Musiksällskap att *"För kommunen och föreningen skulle det vara underbart att ha en konsert och repetitionslokal för kommunens två symfoniorkestrar i centralt läge nära alla. Förhoppningen är att det skall finnas en tillräckligt stor konsertlokal som kan rymma hela orkestern på scenen och en stor*

publik." och Mälaröarnas Riksteaterförening att *"Vi ser möjligheten för Kulturens Övärld att äntligen få ett riktigt Kulturhus där olika kulturyttringar samlas för att uppleva och utveckla kultur tillsammans."*

Konferens- och mötesrum: Mindre mötesrum och konferensrum utrustade med modern teknik för presentationer och digitala möten.

Kontorsutrymmen: Dedikerade arbetsytor för administration och daglig drift.

Idrottsanläggningar: Anpassade ytor för idrottsverksamheter, inklusive en fullstor idrottshall (cirka 44 x 24 m med en takhöjd på minst 6 meter). Lokalerna ska vara lämpliga för exempelvis mattidrott, innebandy, futsal, trupp gymnastik, parkour, badminton, armbrytning, friidrott, gym, bågskytte och skidskytte, samt tillhörande omklädningsrum och förråd. Så skriver till exempel Ekerö IK att *"Vi tror att byggnaderna kan bidra till kommunens beslutade anläggningsbehov fram till 2030. Vi ser positivt i att kultur och idrott kan mötas på samma plats."* Ekerö Innebandy skriver i sin tur att *"För att kunna bedriva vår idrott behöver tak höjas i utbyggnaderna samt så behöver det ha måtten av fullstor plan (20x40 m) med säkerhetsavstånd (2 meter från planen) samt förråd och förvaring."* SKÅ IK stämmer in och skriver att *"En av hallarna behöver vara en inomhushall med mått 20x40 meter + säkerhetsmått, plats för sekretariat, publik och avbytare/ledare."* Mälarö Moves menar att *"Äntligen finns möjligheten att få en yta dedikerad för motorikträning. Detta skulle kunna bli regionens första motorikanpassade hall med bredd i fokus. I denna anläggning kommer vi att kunna utöka vår verksamhet för nya målgrupper såsom seniorer och funktionsvarierade."*

Verkstäder och ateljéer: Konst- och hantverksföreningar vill ha tillgång till verkstadsutrymmen med bra ljus och faciliteter för kreativt skapande och utbildning. Som exempel önskar Konstringen *"En samlingsplats för olika grupper inom kultur. Utställningslokal, museum, musik, teater och öppna verkstäder."*

Café och sociala ytor: Ett café med angränsande kök där besökare kan tillaga mat och mötas i sociala aktiviteter. Exempelvis SPF Mälaröarna önskar en *"Mötesplats som dagligen är öppen för pensionärer/daglediga där man kan köpa kaffe, en soppa eller en smörgås."* Ekerö IK innebandy önskar *"Kök för försäljning och uppvärmning av medhavda matlådor. El för egna kylskåp samt en liten kiosk i anslutning till "hallarna"*.

Föreningars förväntningar

Sammanfattningsvis önskar föreningarna en öppen och inkluderande process från kommunens sida, där de ges möjlighet att bidra med synpunkter och bjuds in till samtal om hur byggnaden kan användas. Det önskas att lokalerna ska vara tillgänglighetsanpassade, upplåtas till låg hyra eller kostnadsfritt och att de ska vara anpassade efter föreningarnas specifika behov. Det bör finnas goda parkeringsmöjligheter och kollektivtrafikförbindelser.

- Föreningarna förväntar sig en effektiv, transparent och tillgänglig kommunikation från kommunens sida.
- De vill nyttja lokalerna till ett överkomligt pris. Så skriver till exempel SPF Mälaröarna att *"Det måste finnas en rimlighet i hyresnivå"* och Mälaröarnas Musiksällskap att *"För att vi skall kunna nyttja lokalen måste det vara till en rimlig kostnad för oss."* Mälaröarnas Schacksällskap skriver *"Förhoppningen är ju att det skulle vara gratis hyra då vi är en ideell förening med ungdomsverksamhet."*

- Lokalerna ska vara anpassade och utrustade för föreningars specifika verksamheter.
- Regelbundet underhåll av lokalerna samt snabb åtgärd av eventuella skador eller brister förväntas.
- En trygg och säker miljö för både unga och äldre besökare är viktig.
- Goda kollektivtrafikförbindelser, särskilt busshållplatser, är avgörande för vissa föreningar, medan andra tycker detta är av mindre vikt.
- Kommunen förväntas ta hänsyn till föreningarnas önskemål och behov vid utformningen av lokalerna.
- Flexibilitet i användningen av lokalerna, så att de kan delas effektivt mellan olika föreningar utan att det skapar konflikter.
- Föreningarna vill vara delaktiga i planeringsprocessen för att säkerställa att deras behov tillgodoses. Så skriver till exempel Mälarö SOKs representant att *"Jag själv skulle vara intresserad av att sitta i en grupp som planerar fortsättningen. En grupp som utformar samverkansmöjligheter mellan klubbar inklusive anpassningar av lokaler och miljö runt omkring."*

Föreningars farhågor

Sammanfattningsvis uttrycker föreningarna flera farhågor om hyra, tillgänglighet, användning och prioriteringar. Höga hyreskostnaderna kan begränsa föreningarnas tillgång till byggnaden. Avsaknaden av en busshållplats och säkra vägövergångar gör det svårt för icke bilburna eller funktionshindrade medlemmar att nå platsen. Föreningarna är bekymrade över att framtida politiska beslut kan ändra användningen av byggnaden. Dessutom finns en oro för att lokalerna inte ska vara anpassade för specifika behov att kommunen ska prioritera vissa föreningar framför andra samt att utvecklingen av andra lokaler i kommunen ska bortprioriteras till förmån för byggnaden vid Malmvik:

- Flera föreningar uttrycker oro över potentiellt höga hyreskostnader, vilket kan begränsa små eller mindre finansiellt stabila föreningars möjligheter att använda lokalerna. Till exempel skriver Ekerö civilförsvarsförening att *"Om hyror införs kommer Ekerö Civilförsvarsförening inte vilja använda lokalerna"*.
- Avsaknaden av en busshållplats och trygga vägövergångar kan göra det svårt för besökare att ta sig till lokalerna, särskilt för dem som inte kör bil eller har funktionsnedsättningar. Så skriver till exempel Ekerö PRO att *"Vi har ju fler och fler medlemmar som slutar köra bil av olika orsaker. Och att då ta sig dit på annat sätt kommer ju att vara ett stort bekymmer så länge det inte finns en busshållplats på södra sidan av vägen. OCH ett säkert sätt att ta sig över vägen."* Föreningen Välkommen till Mälaröarna skriver att *"För våra medlemmar och deltagare är en busshållplats av största vikt då få har tillgång till bil."* En representant för SKÅ IK Futsal skriver i sin tur *"Tycker inte att det är lämpligt att ta denna byggnad i bruk för allmänheten innan det finns möjligheter till tillgänglighet."* Mälarö Moves skriver på andra sidan att *"Att sig till Malmvik från Ekerörondellen är lika långt att gå som från Ekebyhovsbusshållplats till Mälaröhallen. Det är inget problem eller hinder för vår verksamhet."*

- Vissa föreningar är oroliga för att framtida politiska beslut eller förändringar i kommunens planer kan begränsa hur lokalerna kan utvecklas eller användas, vilket kan påverka föreningarnas långsiktiga planer.
- Det finns en oro för att lokalerna inte kommer att vara tillräckligt väl anpassade för föreningarnas olika behov, särskilt de som kräver specifika fysiska förutsättningar för sina aktiviteter, såsom idrott eller scenkonst.
- Några föreningsrepresentanter anger att de är oroliga för andra idrottsliga och kulturella anläggningar och mötesplatser, så som Kulturhuset och Stockbygården, bortprioriteras eller avvecklas till förmån för den tänkta utvecklingen av byggnaden vid Malmvik. Så skriver till exempel PRO Färingsö om att de ”är rädda att vi förlorar Stockbygården” och Mälarö Kino att ”För oss vore det mycket attraktivare om en extra möteslokal kunde inrättas i Kulturhuset, nämligen under Erskinesalen där TV-handlaren låg förut. Då skulle vi kunna ha filmvisningar i två salonger utan mer personal, vilket skulle möjliggöra dubbelt så många visningar och att vi får möjlighet att visa smalare filmer i en intimare salong.”. En representant från SKÅ IK futsal reflekterar över ”Att kostnaden skulle ta udden av att bygga och driva riktiga idrottsanläggningar. Vi behöver mindre av provisorium, och mer av anpassade anläggningar som byggts i samråd med kommunens föreningar, som är de som kommer att bruka anläggningarna.”.
- En återkommande farhåga är att kommunen ska prioritera vissa typer av verksamheter eller föreningar över andra, vilket skulle kunna leda till en upplevd orättvis fördelning av tillgängliga utrymmen och resurser.

Förvaltningar och verksamheters perspektiv

Barn- och utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och socialförvaltningen har bjudits in att lämna sina perspektiv på hur byggnaden vid Malmvik kan användas. En utgångspunkt har varit förvaltningarnas lokalbehov, anläggningsplaner samt eventuella nuvarande hyresförhållanden.

Representanter från dessa förvaltningar samt från kommunstyrelseförvaltningen har alla deltagit på visningar av byggnaden, därefter har frågan på olika sätt beretts i förvaltningarnas ledningsgrupper. Här nedan följer en sammanfattning om de idéer och önskemål som förvaltningarna har lyft.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Förvaltningen lyfter möjligheten att förlägga delar av Centrum för vuxenutbildning och arbetsmarknads verksamhet i byggnaden. Det skulle gälla praktikplatser, arbetsträning och andra aktiviteter för till exempel anställda med trygghetsanställningar och ungdomar inom det kommunala aktivitetsansvaret som behöver social eller språkträning. Aktiviteter och verksamheter så som bilvård, cykelverkstad, café, utlåningsstation, återbruk, syateljé och second hand butik kunde vara aktuella. Förvaltningen har tagit fram sitt förslag i samverkan med socialförvaltningen (se nedan).

Därutöver har förvaltningen diskuterat möjligheten att förlägga Öppna förskolan i lokalen. Förvaltningens ledningsgrupp har dock landat i en flytt av Öppna förskolan bland annat skulle medföra svårigheter för föräldrar att ta sig till platsen med sina barn. Därtill skulle verksamhetens personal komma för långt bort från sina nära samarbetspartners på familjecentralen. Idag sitter de i samma byggnad. Således menar förvaltningen att Malmvik inte är en bra plats för öppna förskolan.

Socialförvaltningen

Socialförvaltningen ser att byggnaden, i form av ett "allaktivitetshus", kan möjliggöra för ett utvecklat samarbetet med barn- och utbildningsförvaltningen och föreningslivet för att skapa sysselsättning och arbete för olika målgrupper. Aktiviteter i byggnaden kan inkludera bilverkstad, möbelrestaurering att driva café och fritidsbank samt estetiska verksamheter så som att dreja, sticka, virka, måla och sy. Dessutom skulle byggnaden kunna användas för Daglig verksamhet (enligt LSS) och som mötesplatser för seniorer.

För närvarande bedrivs verksamhet i flera lokaler. Ett gemensamt samarbete i ett "allaktivitetshus" skulle kunna samla upp till cirka 300 deltagare.

Det behövs personalutrymmen, lunch- och pausrum för arbetstagare, samt toaletter och duschutrymmen som är tillgänglighetsanpassade. En cafédel vore önskvärd. För att verksamheterna ska möjliggöras i byggnaden krävs dessutom att väg, angöring och transportmöjligheter uppfylls.

Förvaltningen ser att en stor del av de lokaler som de önskar nyttja kan överlåtas för användning av föreningslivet på helger samt efter kl. 16.30 på vardagar.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har, utifrån sina olika verksamheter och ansvarsområden, undersökt huruvida lokalen lämpar sig för olika aktiviteter. Det har bedömts att lokalen ligger för långt från kollektivtrafik och centrum för att vara lämplig för Ung i Ekerö och Kulturskolan. Erfarenheter finns hos dessa verksamheter av att deras geografiska läge och närhet till skola och hem har stor betydelse för barn och ungdomars deltagande.

Vad gäller kulturprogramverksamhet anses lokalen lämpa sig för scenkonst av olika slag samt för utställningar.

Byggnaden skulle kunna rymma både mindre och större möteslokaler, verkstäder och ateljéer för föreningslivet. Dock kan placeringen medföra att Kulturhusets och Ekebyhovs slotts utveckling och potential för möten, skapande och kulturutövande minskar, vilket kan påverka Ekerö centrum attraktionskraft negativt. Dessa värden har i tidigare beslut för utveckling av Ekerö centrum slagits fast som viktiga.

Byggnaden kan möta behov och politiska mål om möteslokaler för pensionärer. En större mötesplats för pensionärsföreningar, som möjliggör aktiviteter såsom socialdans, pingis och boule skulle kunna tillskapas i byggnaden. Tillgänglighetsaspekten bör beaktas om byggnaden blir aktuell för pensionärernas aktiviteter.

Förvaltningen har nyligen utrett förutsättningarna för inrättandet av en fritidsbank i kommunen. Ytor i byggnaden skulle kunna lämpa sig för detta, särskilt om andra verksamheter som bedriver återbruk och restaurering kommer att finnas på platsen. Den nämnda utredningen menar dock att en fritidsbank med fördel kan inrättas på en centralt belägen plats med närhet till kollektivtrafik, vilket inte helt kan efterlevas på Malmvik.

När det gäller idrott söker förvaltningen genom antagna anläggningsplaner och planerade idrottshallar möta det ökade behovet av idrottsytor. Bedömningen är att Malmvik har ett gott geografiskt läge för idrottshallar. Beslut finns i KFN att nya idrottshallar ska vara så kallade fullstora hallar, med planmått om 20x40 m samt en takhöjd på 7 meter. Förvaltningen har uppdragit utredningen att undersöka om byggnaden kan inrymma en idrottshall med dessa dimensioner.

Dessutom önskar förvaltningen undersöka förutsättningarna för att skapa lämpliga lokaler för mattsport, bordtennis, truppergymnastik och parkour. En viktig aspekt att beakta är hur lång tid det beräknas ta att möjliggöra dessa lokaler i byggnaden och hur denna tidsaspekt förhåller sig till nuvarande anläggningsplaner (se tabell här nedanför). Avsaknaden av en busshållplats begränsar dock platsens tillgänglighet för barn- och ungdomsverksamhet.

Anläggningstyp	Tidpunkt och placering	Idrotter som nyttjar anläggningstypen
Fullstor idrottshall	2025: Bryggavägen. 2026: Sandudden. 2027-2028: Uppgårdsskolan. 2029-2035: Inriktningsbeslut finns om att ytterligare två hallar ska byggas.	Innebandy, basket, futsal, handboll, gymnastik och dans.
Kampsportslokal	2027-2028: Stenhamra gymnastiklokal.	Matt- och kampsporter
Gymnastiksal	2025: Ekebyhovsskolan .	Bordtennis

Kultur- och fritidsförvaltningens nuvarande planering för omhändertagande av idrottens behov - anläggningar

Stadsbyggnadsbyggnadsförvaltningen

I utredningen har löpande avstämningar genomförts avseende fastighetens och byggnadens förutsättningar med respektive ansvarig avdelning på Stadsbyggnadsförvaltningen samt med Roslagsvatten. I aktuellt underlag återfinns en sammanställning av enskilda avstämningar med medarbetare med kompetens inom bygglov, trafik, upphandling, ekonomi, fastighet samt VA. Utredningen har även presenterats i helgrupp för stadsbyggnadsförvaltningens projektstyrgrupp.

Näringsliv och turism

Ett positivt besked om huruvida företagare kommer kunna nyttja byggnaden eller har kommit först i slutskedet av den här utredning, varpå ett brett samtal med företagare ännu inte påbörjats.

Vid ett beslut som innebär att Ekerö kommun ska hyra byggnaden kan det vara lämpligt att, utifrån vald inriktning, påbörja en dialog med lokala företagare för att undersöka deras intresse av att nyttja delar av byggnaden. För närvarande har det inkommit intresseanmälningar från tre företag som sysslar med kulturproduktion, järnsmide respektive second hand-verksamhet. Dessa företag skulle kunna etablera sig i lokalen, antingen som hyresgäster hos fastighetsägaren eller hos Ekerö kommun.

Utöver ovanstående bedöms byggnaden ha en god placering för att kunna inrymma ett mindre eller större besökscenter till Ekerö kommun.

Kopplingar till andra projekt och verksamheter

Det pågår inom Ekerö kommun olika lokalförsörjningsaktiviteter och utvecklingsprojekt som syftar till att tillgodose verksamheters behov av ändamålsenliga lokaler, av vitt skilda slag och på kort- och lång sikt.

För att göra kloka avvägningar så har dessa aktiviteter och projekt beaktats i projektet men de behöver ytterligare analyseras i det fortsatta arbetet.

Kring nedanstående objekt/projekt pågår aktiviteter och projekt av strategisk karaktär vars påverkan på projektet behöver analyseras djupare.

Följande text är hämtad från utredningens projektbeställning (2024-03-06):

- ”Hur skulle verksamheten på **Ekebyhovs slott** påverkas om konferens- och möteslokaler inryms i denna fastighet? En vision för verksamheten behövs, inriktningen skulle kunna vara annorlunda.
- **Kulturhuset i Ekerö centrum** – en utredning som pekade ut en möjlig framtida utveckling av kulturhuset gjordes 2015. Ett omtag i form av en utredning som fokuserar på foajén, samt intilliggande kommunala lokaler har gjorts 2023-2024.
- **Stockbygårdens** nuvarande och framtida användning. Idag används den anrika fastigheten i Stenhara som en bokningsbar möteslokal. Den används idag främst av PRO Färingsö. Det finns boulebanor utomhus.
- **Utvecklingen av Stenhamra centrum**, där en mötesplats vid Kulturtorget. Denna ska innehålla bibliotek, kulturskola och en scen. Tanken är att även föreningar ska kunna boka in sig för möten och aktiviteter.
- **Lupinsalen** i Stenhamra inrymmer Mälaröarnas folkrörelsearkiv. I den gamla telefonstationen finns ett välsorterat och omfattande material, men föreningen är vilande. Behovet att kunna deponera material är stort och det finns en risk att kommunens historia går förlorad. Byggnaden ska bevaras när Stenhamra centrum utvecklas.
- **Stenhamra skolas gymnastiksal** har pekats ut som möjlig kampsportslokal när de nya skolan vid Uppgård byggs och skolverksamheten flyttat. RF-SISU har tittat på lokalen och bedömer att den är lämplig att ställa om för mattsporter. Lokalen inrymmer omklädningsrum och duschar samt är tillgänglighetsanpassad. Byggnaden ska bevaras när Stenhamra centrum utvecklas.
- **Kampsportslokalen på Bryggavägen** är en tillfällig lösning som iordningställt för ändamålet. Lokalen hyrs in 2022-2026 och vid en förlängning blir den väsentligt billigare då omställningskostnaderna är avskrivna.
- **Tapströmsskolans lilla matsal** som idag används av Birkaskolan har pekats ut som en möjlig framtida fullmäktigesal samt verksamhetslokal för kulturskolans gruppverksamheter den dag Birkaskolan flyttar.

- En utredning av hur Ekerö kommun skulle kunna arbeta med **utlån av sportutrustning** pågår våren 2024 på uppdrag av KFN/KF. Möjlig placering och driftsform utreds bland annat.
- **Utvecklingen av Svanhagens IP** och Skå IK:s planer/ önskemål att bygga en multihall där.”

Fastighetens och byggnadens förutsättningar

Byggnaden

Brandskydd

Det kommer att behövas investeringar i brandskyddet i och med den förändrade användningen av byggnaden. De typer av verksamheter som önskas inhysas i lokalerna ställer höga krav på brandsäkerhet och utrymning, och varje enskild verksamhet kommer att behöva specifika förutsättningar för utrymning. Brandskyddet består av olika delar, från fysiska åtgärder i byggnaden såsom brandcellsindelning och utrymningsvägar, till branddetektering och brandbekämpning.

Kostnaderna för åtgärderna kommer att regleras i hyresavtalet. Generellt ansvarar och genomför fastighetsägaren åtgärder för att tillgodose byggnadens krav samt sådant som tillförs fastigheten genom installation, medan specifika verksamhetsbehov och lös utrustning bekostas av hyresgästen.

Vad gäller brandsäkerheten kommer kraven att motsvara de som ställs på nybyggnation

Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet kommer att ställas i bygglovsprövningen. Det kommer att krävas ombyggnationer och anpassningar för att uppnå en godkänd tillgänglighet. Vissa delar behöver byggas nytt, som till exempel handikappanpassade toaletter och duschutrymmen. Fastighetsägaren genomför generellt åtgärder som är kopplade till tillgänglighet.

Energi och hållbarhet

Både fastighetsägaren och kommunen har en hög ambitionsnivå avseende energi- och hållbarhetsfrågor, utöver de nivåer och krav som regleras i bland annat lagstiftning. Ekerö kommun framhåller vikten av att byggnaden ska ha låg energianvändning och att särskilda förutsättningar för energieffektiviseringsåtgärder ska beaktas. I projektets fortsatta utveckling bör därför djupare utredningar kring möjliga energieffektiviserande åtgärder genomföras.

Fastigheten

Trafik

Ombyggnad av Ekerövägen pågår för att klara framtida trafikflöden, baserat på en framtagna vägplan. Vägplanen är i ett genomförandeskede och eventuell förändring kräver en ny vägplan. Projektet var planerat att vara klart under 2024, men är försenat med minst 2 år. Vid avfarten mot Malmvik finns 5 körfält (4 filer plus vänstersvängsfil) och hastighetsbegränsningen är 60 km/h. Ombyggnationen är ett riksprojekt som hanteras centralt av Trafikverket i Borlänge.

Utifrån nuvarande förutsättningar bedöms många besökare färdas till Malmvik med bil eller mopedbil/Epa. Vänstersväng till fastigheten från Ekerö centrum blir problematisk och utgör en betydande säkerhetsrisk. Om många besökare kommer på eftermiddagarna när trafiken in mot Ekerö är stor, kommer detta att skapa köbildning för dem som kommer från centrala Ekerö, vilket ökar risken för olyckor på grund av tät och snabb trafik i korsande körfält. Vänstersvängen utgör en stor säkerhetsrisk och en trafikutredning är nödvändig för att identifiera alla förutsättningar och planera hur detta kan lösas på bästa sätt.

Utöver Ekerövägen finns det två mindre vägar som leder förbi byggnaden: Malmviks trädgårdsväg och Wallenbergs allé. Malmviks trädgårdsväg är anpassad för privat trafik till bostäder inom området och Wallenbergs allé är avsedd för gång- och cykeltrafik. Ekerövägen bedöms vara den enda tillgängliga vägen för att ta sig till och från byggnaden.

Kollektivtrafikförbindelser

Det finns idag endast en busshållplats på Ekerövägens norra sida (samma sida som Malmvik). För att anlägga en busshållplats på södra sidan av Ekerövägen i riktning mot Bromma/Stockholm behövs, utöver själva hållplatsen, en säker passage för besökare att ta sig till och från byggnaden. En lösning är att bygga en passage under Ekerövägen, då en övergång kräver ramper som tar stora ytor i anspråk och ska uppfylla tillgänglighetskrav med rätt lutning och en fri höjd på 4,5 meter.

Genomförandet av en undergång är komplex ur flera olika perspektiv. Trafikverket ansvarar för beslut och genomförande av denna typ av anläggning. Ett projektinitiativ kan ske genom dialog mellan Ekerö kommun och Trafikverket, där realiserbarheten analyseras. Den initiala processen bedöms ta minst 1 år. Vid beslut om att genomföra projektet påbörjas en projektering som bedöms pågå under cirka 2 år. Parallellt kan detaljplanläggning av angränsande delar kring en undergång krävas, vilket har sin egen tidplan. Ett genomförande (byggnation) beräknas ta cirka 1,5 år, vilket ger en total genomförandetid om minst 4,5 år.

Undergången skulle uppskattningsvis kosta runt 15 miljoner kronor att bygga om den endast avses nyttjas av gångtrafikanter och runt 25 miljoner kronor om den även ska dimensioneras för arbetsfordon (jordbruksmaskiner och dylikt). En undergång för gångtrafikanter skulle innebära trafikstörningar i 3–6 månader och en undergång för gångtrafikanter och arbetsfordon skulle innebära trafikstörningar i 6–9 månader.

Ett alternativ är att kommunen ordnar egna pendlarbussar till och från platsen. Även pendlarbussarna skulle behöva göra vänstersvängen från Ekerövägen, så denna trafiksäkerhetsrisk kvarstår även för denna lösning.

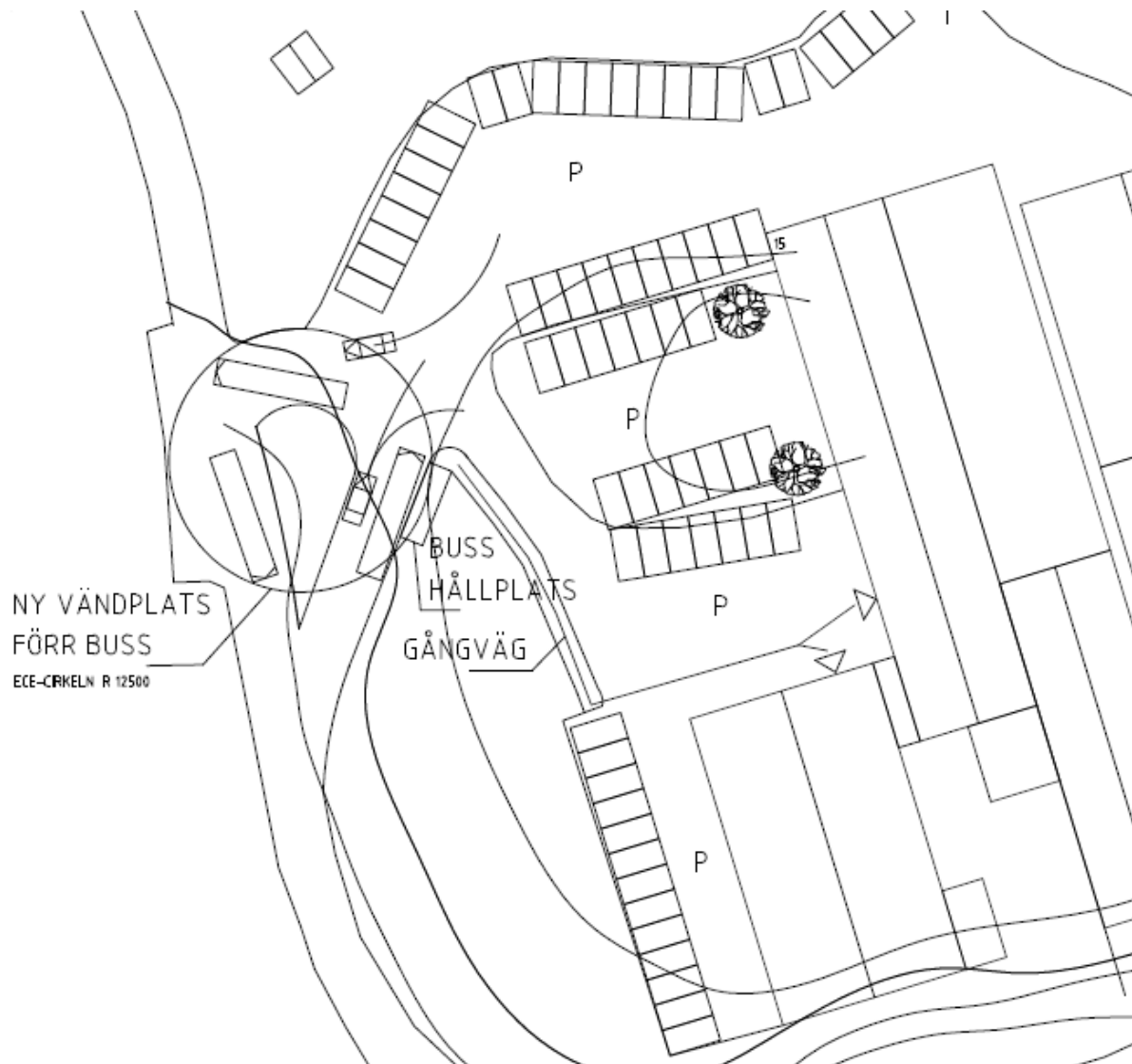
Cykel- och gångtrafik

Byggnaden är placerad så att antalet personer som tar sig dit till fots troligen kommer att vara begränsat. För att något ska räknas som gångavstånd bör avståndet vara maximalt cirka 1 km. Antalet personer som bor inom 1 km från Malmvik är begränsat. Cykelvägar finns i området och kan användas för att ta sig till platsen. Med de aktuella avstånden bedöms denna byggnad primärt nås med bil eller cykel. För att undvika att exkludera besökare är en lösning med kollektivtrafik av stor vikt.

Parkeringskapacitet

I dagsläget finns det finns ett 20-tal parkeringsplatser i anslutning till byggnaden. Den av fastighetsägaren anlitate arkitekten har gjort en illustration för parkeringsplatser som visar att ett 70-tal parkeringsplatser skulle kunna iordningställas. Dock krävs att markarbetet utförs, och eventuellt marklov. I illustrationen tas inte hänsyn till handikapparkeringar, cykelparkeringar eller laddstolpar. Enligt dagens krav ska 20% av parkeringarna ha förberedd infrastruktur för

laddstolpar. Utöver detta bör en cykelparkering anordnas. Hur många parkeringar som behövs bestäms i bygglovsprövningen, där dessa vägs mot antalet besökare som byggnaderna är anpassade för. En utredning kring parkeringsbehov bör genomföras för att klarlägga om antalet parkeringsplatser motsvarar krav/behov för de planerade verksamheterna.



Tidsanalys (cykel, gång, kollektivt, bil)

Ekerö centrum – Malmviks gårdsvägen 6

Gång: 23 minuter (1,6 km)

Cykel: 7 minuter (1,7 km)

Bil: 3 minuter (1,6 km)

Buss: 35 minuter (inklusive minst ett bussbyte och 470 meter promenad)

Summering trafik

Trafikförutsättningarna behöver utredas vidare. Vänstersvängen in mot byggnaden utgör en stor trafiksäkerhetsrisk. För att minska mängden fordon till platsen och för att inte exkludera besökare, bör inriktningen vara att arbeta för en funktionell kollektivtrafiklösning. Möjligt antal

parkeringsplatser och övriga trafikförutsättningar bör tas med i bedömningen kring vilka verksamheter som ska etableras.

Vatten och avlopp

Kommunalt VA

Fastigheten kan anslutas till befintligt kommunalt VA-nät (ägt av Roslagsvatten AB). Den närmsta anslutningspunkten är dock placerad så att den nya ledningsdragningen behöver korsa Ekerövägen och Tappströmskanalen. Enligt Roslagsvatten är dimensioneringen på Ekerösidan preliminärt tillräcklig för att försörja de tilltänkta verksamheterna inom Malmvik. Ledningsdragningen via Tappströmskanalen till Ekerö centrum kräver tillstånd från Länsstyrelsen för vattenverksamhet och tillstånd från Trafikverket för att dra ledningen under vägen. En miljökonsekvensanalys kan behöva genomföras.

Kostnaden uppskattas grovt till cirka 15 tkr per meter ledning, och den närmsta anslutningspunkten är drygt 400 meter från fastighetsgränsen. Detta ger en total kostnad på cirka 6 miljoner kronor för att dra VA till fastighetsgränsen. På grund av platsens topografiska och geologiska förutsättningar kan ytterligare fördyrande åtgärder behövas. En förprojektering bör kunna ge svar på förutsättningar och kostnader för detta.

Roslagsvatten ansvarar för genomförandet av ledningsdragningen och driften av anslutningspunkten och ventiler. Fastighetsägaren äger och sköter ledningarna från anslutningspunkten fram till deras byggnader och eventuella pumpanordningar för vatten/spillvatten.

Enskild VA-anläggning

Det är troligtvis möjligt att anlägga en enskild VA-anläggning för behoven inom Malmvik. Denna möjlighet bör utredas parallellt med en kommunal VA-lösning. Kostnaderna för en enskild anläggning beror i hög grad på markförutsättningarna samt hur anläggningen behöver dimensioneras. Kostnaden för en enskild VA-anläggning bedöms vara väsentligt lägre än en anslutning till det kommunala VA-nätet.

Bygglov och planeringsfrågor

Då åtgärderna innebär stora förändringar och påverkan inom fastigheten, byggnaden samt på omgivningen, finns en osäkerhet om ändringarna kan hanteras i sin helhet inom en bygglovsprövning. Framför allt innebär åtgärderna en stor förändring avseende trafikbelastning och behovet av VA, vilket gör att det finns en betydande risk för att åtgärderna behöver prövas i en detaljplaneprocess. I bygglovsprövningen (oavsett om den föregåtts av en planläggning eller ej) kommer användningen/byggnaden att prövas mot dagens lagstiftning och krav avseende brandskydd, tillgänglighet, energianvändning och tekniska egenskapskrav.

Byggnaden och området omfattas av strandskydd. Det finns ingen tidigare strandskyddsdispens för de anläggningar och byggnader som finns inom området (byggnader, parkeringsyta, vändplan med mera). Strandskyddsdispens kommer att behöva sökas, och för befintliga anläggningar och byggnader bedöms detta sannolikt kunna beviljas. Kraven för att erhålla strandskyddsdispens är restriktiva, varför etablering/anordnande inom redan ianspråktagen yta bör vara den primära lösningen. Linjer för strandskydd redovisas i kartan nedan. Strandskydd från vattenområdet i söder gäller upp till den nedre streckade linjen och strandskydd från vattenområdet i norr gäller ned till den övre streckade linjen (inom ytan mellan de blå streckade linjerna råder alltså inte strandskydd).



Ekonomi

Vid denna tidpunkt är den ekonomiska påverkan av en förhyrning av byggnaderna oklar. Hyresförhandling har ej påbörjats, framtida ställningstaganden och vägval kommer att påverka kostnader, såväl hyresnivån som initiala och löpande kostnader.

Nedanstående sammanställning är generell avseende ekonomisk påverkan, där kostnadsbedömningar görs så är de preliminära.

Hyra

Förutsättningen är att Ekerö kommun förhyr objektet (hela eller delar av byggnaden) av hyresvärden, stiftelsen Marcus och Amalia Wallenbergs Minnesfond. Hyresnivån förhandlas och sätts utifrån en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Hyresavtalet reglerar, förutom hyra, hyrestid med mera även parternas ansvars- och kostnadsfördelning. I hyresavtalets s.k. gränsdragningslista framgår vad hyresobjekten är försett med dagen för tillträdet men också hur ansvar och kostnader regleras under förvaltningskedet, exempelvis avseende drift- och underhåll samt reinvesteringar och inventarier.

Hyresvärden har indikerat hyresnivåer enligt följande /.../

Investeringar

Objektet kräver olika typer av standardhöjande byggnationer, reinvesteringar och investeringar. Detta för att möjliggöra användning av objektet för de olika typer av verksamheter som kan bli aktuellt, krav kommer bland annat att ställas i ett bygglovsskede. Generellt så kommer hyresvärden att förse byggnaden med nödvändiga fastighetstillbehör och infrastruktur som krävs för byggnadens stadigvarande bruk, såsom exempelvis system för värmeförsörjning, ventilation

och vatten/avlopp, byggnadens brandskydd. Dessa byggnationer/åtgärder regleras och hanteras inom ramen för hyresavtalsförhållandet. Vissa åtgärder kan till del bero av val av koncept/alternativ.

Hyresgästen förser objektet med verksamhetsspecifik utrustning och inventarier.

Drift- och underhåll

Inom drift- och underhåll hanteras ett brett spektrum av aktiviteter, från tillsyn, skötsel och lokalvård till underhåll med syfte att vidmakthålla anläggningens tekniska funktionella och värde. Inom driften hanteras mediaförsörjning (energi med mera).

Som tidigare nämnts så reglerar hyresavtalet kostnader och ansvaret för drift- och underhållskostnader. Driftkostnader, inklusive mediaförsörjning, bekostas generellt av hyresgästen, som kostnadsför dessa.

Upphandling

Lagen om upphandling (LOU) reglerar inhyrning av lokaler för offentliga ändamål. Inhyrning av specifikt anpassade lokaler för verksamhetsändamål ska normalt sett konkurrensutsättas, i dessa fall görs en s.k. hyresupphandling. Projektet har samverkat med kommunens upphandlingsfunktion och konstaterat att frågan är komplex och behöver ytterligare genomlysas, beroende av val av koncept/alternativ.

Ekonomisk påverkan av befintliga lokaler, kommunala och externt inhyrda

Beroende av val av koncept/alternativ kommer lokaler som berörda verksamheter idag nyttjar (vid dag för tillträde till lokaler i Malmvik) att påverkas, och därmed kan både kostnadseffektivisering och kostnader uppstå.

Effektivisering kan bestå av att en egenägd lokal kan lämnas och nyttjas av annan verksamhet, då kan en effektivisering uppnås direkt eller som en del i en flyttkedja. Effektiviseringen kan vara ekonomisk och/eller kvalitativ. På samma vis kan externt inhyrda lokaler påverkas vilket kan resultera i en kostnadseffektivisering.

Kostnader kan uppstå i ett kort perspektiv, då hyrestid i befintliga externa hyresavtal löper efter en önskad avflyttning. Hyra får då betalas för återstående hyrestid, alternativt kan genom förhandling en eventuellt ekonomisk överenskommelse ske om att hyresavtalet ska upphöra i förtid. Det är mycket viktigt att bevaka dessa förutsättningar vid planering av förändringar av lokalanvändningen.

Preliminär avtalsanalys

I de olika koncepten/alternativen ingår verksamheter inom socialförvaltningen. Dessa verksamheter nyttjar idag lokaler som både ägs av Ekerö kommun, Ekerö bostäder samt av annan extern hyresvärd.

Daglig verksamhet, inom socialförvaltningen, ger den tydligaste kostnadseffektiviseringen och troligen de bästa synergierna ur andra verksamhetsperspektiv. Den temporära, externt inhyrda lokaler är lokaliserade inom ett stadsutvecklingsområde som på sikt påverkar möjligheten att bedriva verksamhet i dagens lokaler. Dessa lokaler kan enligt gällande hyresavtal sägas upp och frånträdas inom en relativt kort tidsperiod.

Verksamheter/lokaler med adress Bryggavägen 5/Fredriksstrandsvägen 2B samt inom Ekebyhovs slottsområde, som ägs av Ekerö kommun kommer också påverkas av nämnda stadsutveckling. Om lokaler inom slottsområdet lämnas skapas möjlighet att ytterligare

utveckla användningen av slottet och slottsområdet för verksamheter med kulturell anknytning. lokalerna har också vissa begränsningar sett ur verksamhetens perspektiv. Lokalerna vid Bryggavägen 5/Fredriksstrandsvägen 2B kan eventuellt temporärt hyras ut externt, innan avveckling/rivning behöver ske med anledning av planerade stadsutvecklingsprojekt.

Det pågår utredningsinitiativ inom socialförvaltningen där bland annat lokalfrågor och synergier mellan verksamheter belyses, därför är nedanstående påverkan för socialförvaltningens verksamheter/lokaler preliminär.

Tabellen visar hyreskostnader som utgår efter uppsägningstidens utgång.

Verksamhetstyp	Adress	Egen/extern	Hyra 2024	Övrigt
Daglig verksamhet	Bryggavägen 5 /Fredriksstrandsvägen 2B, lokaler inom Ekebyhovs slottsområde	Intern	899 300	En flytt underlättar utveckling av området.
Daglig verksamhet	Bryggavägen 5	Extern	2 090 486	Temporära lokaler
Daglig verksamhet	Floravägen	Intern	157 875	En flytt underlättar utveckling av fastigheten där objektet är beläget.
Daglig verksamhet	Ekuddsvägen	Extern	580 260	Minskade kostnader/täcknings bidrag för Malmvik.

Andrahandsuthyrning

I arbetet med denna utredning så finns det alternativ/scenarion där extern verksamhet "samlokaliseras" i byggnaden, i helt eller delvis avskilda lokaldelar. Oavsett så kan vissa av byggnadens funktioner att behöva (eller det är önskvärt) samutnyttjas.

Ekerö kommun har inte i uppdrag att hyra ut verksamhetslokaler till externa kommersiella verksamheter, förutom att upplåta lokaler till icke kommersiell föreningsverksamhet etc.

I de fall där extern kommersiell verksamhet ska bedrivas inom byggnaden så bör detta ske genom fastighetsägaren, inte genom andrahandsupplåtelse genom Ekerö kommun.

Däremot så kan det finns behov av samutnyttjande av funktioner där Ekerö kommun kan behöva teckna överenskommelser kring formerna för detta med berörd part.

Möjligt koncept för byggnaden

Följande konceptförslag kan med fördel anpassas utifrån något av de alternativ som beskrivs under rubriken "Alternativa planlösningar":

Mälaröarnas mötesplats (MäMö) i Ekerö kommun är en hållbar och dynamisk mötesplats för människor i alla åldrar. Här erbjuds en bred palett av aktiviteter som främjar hälsa, välbefinnande, kreativitet och skaparglädje. Genom att samverka och dela erfarenheter och kunskaper, kan vi tillsammans åstadkomma mer.

En hållbar plats för alla

Huset är välkomnande, inkluderande och inbjudande, med aktiviteter som passar alla. Fokus ligger på möten, kultur, idrott, återbruk, introduktion, kreativitet och upptäckarglädje. Återbruk bidrar till ekologisk hållbarhet, medan instegsjobb, meningsfulla aktiviteter och socialt umgänge stärker den sociala hållbarheten. Samverkan mellan olika samhällssektorer främjar innovation och ekonomisk hållbarhet.

Mångsidig verksamhet

Byggnaden på 3000 kvm rymmer en mångfald av verksamheter, inklusive Daglig verksamhet och arbetsträning, kulturaktiviteter, idrott och fritidsaktiviteter samt möteslokaler. Här finns även möjligheter för återbruk och verkstäder, ett besökscenter, fritidsbank och ett café.

Gemenskap och utveckling

På Mälaröarnas mötesplats lär vi känna vår kreativa och mångfacetterade övärld. Här är vi alla del av en gemenskap, trots våra olika förutsättningar, intressen och bakgrunder. Huset är en plats att stanna på, återkomma till och utvecklas tillsammans med.

Möjliga namn på byggnaden:

- Mälaröarnas mötesplats (MäMö)
- Hållbarhetens hus
- Öarnas Hållbarhetsarena
- Ögemenskapens hus
- Övärldshuset
- Mälarö Synergi
- Öarnas aktivitets- och hållbarhetscenter
- Mälarö Skaparverk
- Mälarö Gemenskap och Hållbarhet (EGH)

Alternativa planlösningar

Framtagande av alternativa planlösningar

Utifrån föreningarnas perspektiv, förvaltningarnas idéer och behovsanalyser, nuvarande anläggningsplaner och hyresförhållanden samt de analyser som gjorts av byggnadens beskaffenhet, har fem alternativa planlösningar för byggnaden formulerats. Dessa beskriver vilken typ av funktioner och verksamheter som skulle kunna rymmas i byggnaden. De ritningar som presenteras här nedanför har tagits fram av projektgruppen och sedan bearbetats av fastighetsägarens anlitade arkitekt. De justerade ritningarna återfinns i bilaga 2. Verksamheterna är formulerade så att de medger flexibilitet i nyttjandet av ytorna. Företaget som förvaltar byggnaden, Vimini, har baserat på nedanstående beskrivningar tagit fram planlösningar. Vimini har återkopplat att några av de föreslagna funktionerna, så som en större scen i ladugårdsbyggnaden, ej är möjlig eller lämplig att tillskapa. Detta anges genom en ~~överstrykning~~ under respektive alternativ. Vimini har haft att förhålla sig till följande medskick:

- Samtliga scenarion anspelar på hållbarhet. Därför är det av vikt att anpassningar av byggnaden resulterar i ekologiskt hållbara lösningar.
- Tillgängligheten för olika målgrupper och behov är avgörande i utformningen av samtliga alternativ.
- Lokalerna ska kunna anpassas och samnyttjas av verksamheter.
- Ju färre anpassningar som behöver genomföras desto bättre, då mer omfattande anpassningar kan leda till att platsen behöver detaljplaneras.
- Planlösningarna ska uppfylla gällande brandskyddsregler.
- Utifrån de önskade verksamheterna ska ett erforderligt antal gemensamma funktioner finnas i form av WC och RWC.

Vimini har därtill ombetts inkomma med sin syn på:

- Hur lång tid det tar att anpassa lokalerna för att realisera respektive alternativ.
- Hur många personer som byggnadens lokaler kan inrymma.

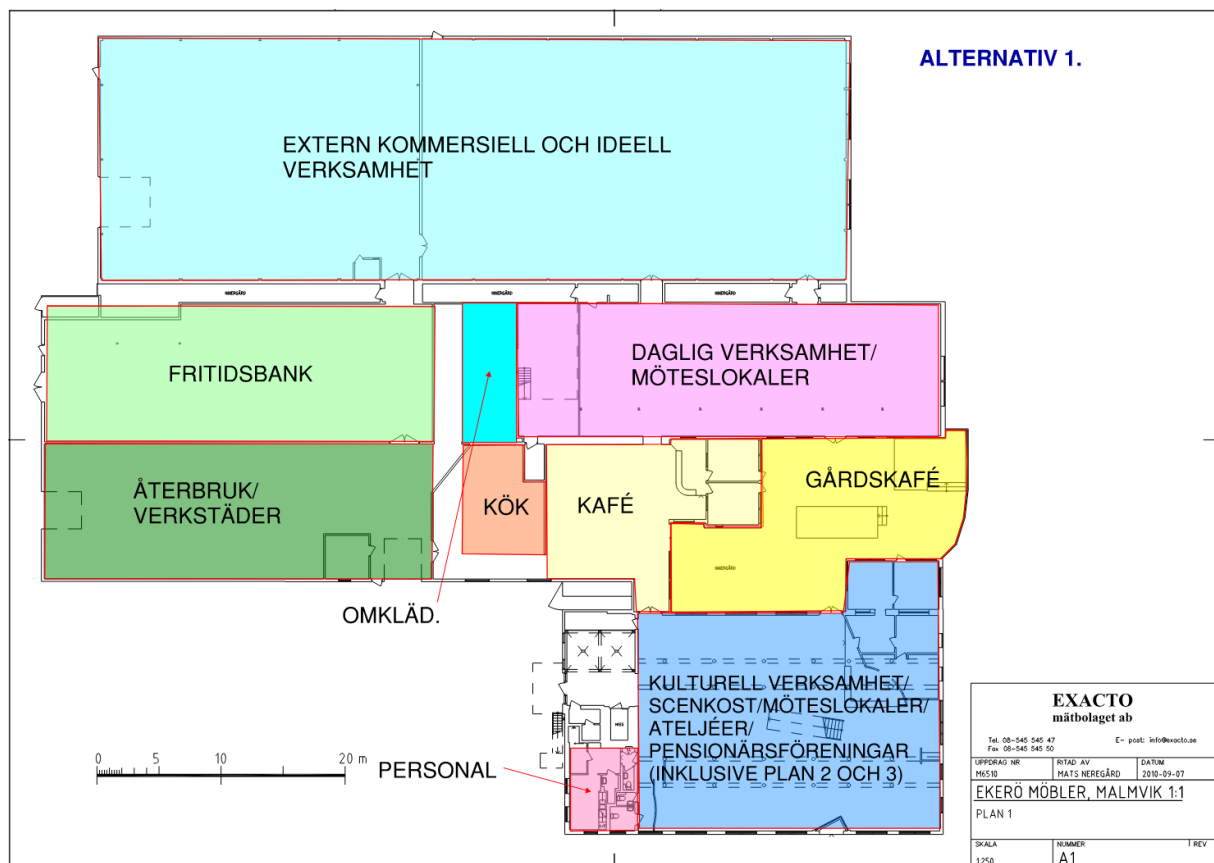
Beskrivning av alternativa planlösningar

Alternativ 1

Detta alternativ rymmer kultur (utställning, ateljé, verkstäder med mera), Daglig verksamhet, arbetsträning, besökscenter, fritidsbank, möten, återbruk och café. I detta alternativ hyr Ekerö kommun en del av byggnaden:

- **Daglig verksamhet och arbetsträning:** 150 personer per dag. Föreningslivet kan nyttja samma lokal kvällstid.
- **Personalutrymmen:** Befintliga utrymmen för personal i ladan.
- **Gemensamt omklädningsrum:** För besökare och verksamheter (duschar, skåp med mera) optimeras utifrån ytans förutsättningar.
- **Ladugårdsbyggnaden:** Används så optimalt som möjligt för att möjliggöra för nedanstående verksamheter:
 - **Lokal för kulturell verksamhet.**
 - **Utställningsyta.**

- **Besökscenter till Ekerö kommun.**
- Möjlighet för större sammankomster (**större möteslokal**) samt **mindre mötesrum.**
- **Ateljé.**
- ~~**Scenkonst:** Det finns önskemål att få in en större publik.~~
- **Återbruk/verkstäder:** Keramik, återbruk, smedja, möbelrestaurering, cykelreparation med mera (detaljer kan specificeras i ett senare skede).
- **Fritidsbank:** För utlåning av fritidsutrustning till allmänheten.
- **Café** med pentry med angränsande **mottagningskök.**
- **Förrådsutrymmen** i de olika lokalerna (varav ett förråd med plats för åtta pingisbord i angränsning till lämplig lokal).
- **Boulebana** i anslutning till lokal för kulturell verksamhet (eventuellt övertäckningsbar) alternativt utanför byggnaden.
- **Extern yta:** Kan till exempel uthyras till kommersiell verksamhet som går hand i hand med de kommunala och ideella verksamheter som beskrivs här ovanför.



Se bilaga 2 för den bearbetade ritning som fastighetsägarens anlitate arkitekt tagit fram.

Sammantagen bedömning av alternativ 1:

Alternativ 1 kräver mindre anpassningar och har en kortare genomförandetid samt mindre omgivningspåverkan jämfört med övriga alternativ. Alternativet kan också fungera som en etappvis lösning för eventuell utökning av lokalytor och verksamheter, vilket möjliggör en övergång till alternativ 2 och 3 i framtiden.

Byggnadens användning och åtgärder kan eventuellt hanteras inom ramen för en bygglovsprövning. Bedömningen kommer dock att påverkas av vilken användning som planeras för den del av byggnaden som inte avses användas av kommunen. Byggnadernas nyttjande och dess påverkan på trafikmängden och trafiksäkerheten kommer att vara avgörande för om planläggning kommer att krävas. En trafikutredning bör genomföras för att klarlägga och bekräfta behov inom trafikinfrastrukturen.

Parkeringsbehovet bedöms vara lägre än i de övriga alternativen, och det förväntas att kollektiva färdmedel kommer att nyttjas i mindre utsträckning än i alternativ som inkluderar idrottsverksamheter. Projektet bedömer dock att en ny busshållplats, och lösning för undergång under Ekerövägen, krävs/är önskvärd för att tillgängliggöra byggnaden för dess planerade besökare/verksamheter.

Detta alternativ är kostnadseffektivt jämfört med övriga alternativ eftersom investeringarna och anpassningsbehoven i byggnaden är mindre, vilket leder till en lägre hyresnivå. Alternativet ger också kostnadseffektiviseringar i form av effektiviseringar och optimeringar av befintliga lokaler inom socialförvaltningen, dock inte i samma utsträckning som i alternativ 2. I alternativet tillkommer investeringskostnader för busshållplats och undergång.

En stor del av byggnaden kommer i detta alternativ inte att nyttjas av kommunal verksamhet. Möjligheten att påverka angränsande verksamhet minskar eftersom lokalerna förutsätts hyras ut av fastighetsägaren.

Alternativet möter i huvudsak de önskemål som uttryckts från kultur- och mötesverksamheter. Planlösningen möjliggör dessutom mötesytor för pensionärsföreningar, fritidsbank, vissa verkstäder och återbruksverksamhet. Det har under utredningsarbetet konstaterats att plats för dessa verksamheter till stor del kan tillgodoses genom utveckling av nuvarande lokalbestånd, såsom i Kulturhuset i Ekerö centrum, på Ekebyhovs slott och i de byggnader som planeras i Stenhamra. Att utveckla den aktuella byggnaden i denna riktning innebär därmed en ambitionshöjning för kultur- och mötesverksamheter i kommunen.

Vad gäller scenkonst har förvaltaren baserat på brand- och tillgänglighetsaspekter samt det stora antalet pelare bedömt att den gamla ladugårdsbyggnaden ej är lämplig för detta ändamål. En större scenkonstlokal finns alltså ej med i ritningarna för detta alternativ.

Enligt alternativet kommer en stor del av kommunens dagliga verksamhet och arbetsträning att rymmas i byggnaden.

I detta alternativ finns inga ytor som används för idrottsverksamheter, med undantag för bordtennis och boule. Därmed möter alternativet inte de önskemål som flera idrottsföreningar har inkommit med. På sikt planeras flera av dessa behov tillgodoses i enlighet med kommunens anläggningsplaner.

Alternativ 2a

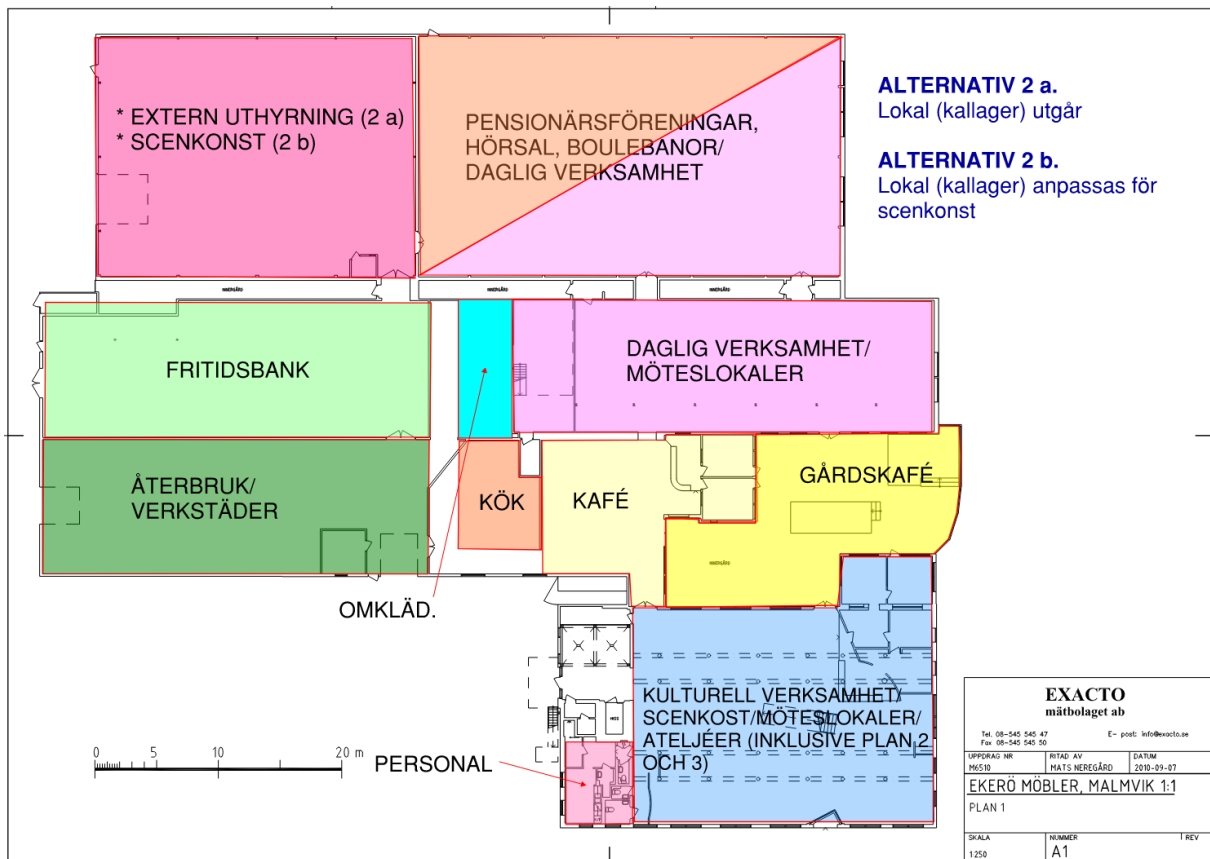
Detta alternativ rymmer samma funktioner som Alternativ 1, men här hyr Ekerö kommun hela byggnaden:

- **Daglig verksamhet och arbetsträning:** 150 personer per dag. Föreningslivet kan nyttja samma lokal kvällstid.
- **Personalutrymmen:** Befintliga utrymmen för personal i ladan.
- **Gemensamt omklädningsrum:** För besökare och verksamheter (duschar, skåp med mera) optimeras utifrån ytans förutsättningar.
- **Ladugårdsbyggnaden:** Används så optimalt som möjligt för att möjliggöra för nedanstående verksamheter:
 - **Lokal för kulturell verksamhet.**
 - **Utställningsyta.**
 - **Besökscenter till Ekerö kommun.**
 - Möjlighet för större sammankomster (**större möteslokal**) samt **mindre mötesrum.**
 - **Ateljé.**
 - ~~**Scenkonst:** Det finns önskemått att få in en större publik.~~
- **Återbruk/verkstäder:** Keramik, återbruk, smedja, möbelrestaurering, cykelreparation med mera (detaljer kan specificeras i ett senare skede).
- **Fritidsbank:** För utlåning av fritidsutrustning till allmänheten.
- **Café** med pentry med angränsande **mottagningskök.**
- **Förrådsutrymmen** i de olika lokalerna (varav ett förråd med plats för åtta pingisbord i angränsning till lämplig lokal).
- **Hörsal samt större mötesrum för pensionärsföreningar/ Daglig verksamhet:** lokalen skulle kunna samnyttjas om Daglig verksamhet nyttjar den under dagtid på vardagar varpå föreningslivet tar vid på kvällar och helger.
 - **Boulebane** i lokalen för pensionärsverksamhet (eventuellt övertäckningsbar) alternativt utanför byggnaden.

Den större lagerlokalen: Kan till exempel uthyras till kommersiell verksamhet som går hand i hand med de kommunala och ideella verksamheter som beskrivs här ovanför.

Alternativ 2b

Alternativ 2b skiljer sig från alternativ 2a genom att den större lagerlokalen anpassas för scenkonst (scen och tillhörande faciliteter), framträdanden och möten, som till exempel kommunfullmäktigesammanträde. Fastighetsägarens arkitekt har bedömt att det krävs mer avancerade brandtekniska åtgärder om scenkonstlokalen ska anpassas för fler än 150 personer.



Se bilaga 2 för den bearbetade ritning som fastighetsägarens anlitate arkitekt tagit fram.

Sammantagen bedömning av alternativ 2a och 2b

Alternativen kräver större anpassningar och har en längre genomförandetid samt en större omgivningspåverkan än alternativ 1. Förslaget är anpassat till befintlig byggnadsvolym, vilket innebär att ingen utökning krävs. Alternativ 2 kan sannolikt inte hanteras enbart genom bygglovsprövning, utan planläggning kan bli aktuell, baserat på att trafik- och omgivningspåverkan kommer att bli större än i alternativ 1. Ombyggnation/anpassning enligt alternativ 2b kan eventuellt ske i en separat etapp, då denna del av projektet kommer att ta längst tid att färdigställa. Inflyttning i övriga lokaler kan då etappvis genomföras tidigare.

Trafikpåverkan och kraven på funktionella och säkra lösningar för trafikanter är viktiga faktorer vid bedömningen av behovet av planläggning. Periodvis kan trafikrörelsen förväntas bli hög, särskilt vid sammankomster eller uppträdanden, vilket har störst påverkan i alternativ 2b. Parkeringsbehovet och behovet av kollektiva färdmedel är större än i alternativ 1.

Detta alternativ medför en väsentligt större förhyrd area jämfört med alternativ 1, vilket påverkar den totala hyreskostnaden. Kostnader för att driva arbetet med en detaljplan samt investeringskostnader för busshållplats och undergång tillkommer. Behovet av ombyggnationer och anpassningar i alternativ 2b bedöms vara omfattande och kostnadsdrivande.

Alternativet ger större kostnadseffektivisering för befintliga lokaler och verksamheter inom socialförvaltningen än alternativ 1.

Alternativet möter i huvudsak de önskemål som uttryckts från kultur- och mötesverksamheter. Planlösningen möjliggör dessutom mötesytor för pensionärsföreningar, fritidsbank, vissa verkstäder och återbruksverksamhet. I jämförelse med alternativ 1 möjliggörs här större mötesytor för exempelvis pensionärsföreningar. Alternativ 2b innebär också att en lokal på närmare 500 kvm anpassas för scenkonst, föreläsningar och större möten, vilket har efterfrågats av några föreningar. Lokalen skulle dessutom kunna nyttjas av kommunfullmäktige. Mer avancerade brandtekniska åtgärder behöver dock genomföras om denna lokal ska rymma fler än 150 personer.

Det har under utredningsarbetet konstaterats att plats för ovan nämnda verksamheter till stor del kan tillgodoses genom utveckling av nuvarande lokalbestånd, såsom i Kulturhuset i Ekerö centrum, på Ekebyhovs slott och i de byggnader som planeras i Stenhamra. Att utveckla den aktuella byggnaden i denna riktning innebär därmed en ambitionshöjning för kultur- och mötesverksamheter i kommunen.

Förvaltaren har baserat på brand- och tillgänglighetsaspekter samt det stora antalet pelare bedömt att den gamla ladugårdsbyggnaden ej är lämplig för scenkonst. En större scenkonstlokal finns alltså ej med i ritningarna för detta alternativ.

Till skillnad från alternativ 1 kan större delar av Ekerö kommuns dagliga verksamheter rymmas i byggnaden, vilket har efterfrågats av socialförvaltningen och medför att nuvarande lokaler för dessa verksamheter kan sägas upp/ avflyttas. Lokalerna som nyttjas av Daglig verksamhet kommer dessutom kunna användas kvällstid och helger av föreningslivet.

I detta alternativ finns inga ytor som används för idrottsverksamheter, med undantag för bordtennis och boule. Därmed möter alternativet inte de önskemål som flera idrottsföreningar har inkommit med. På sikt planeras flera av dessa behov hanteras i enlighet med rådande anläggningsplaner.

Alternativ 3a

Detta alternativ rymmer kultur (utställning, ateljé, verkstäder med mera), Daglig verksamhet, arbetsträning, besökscenter, fritidsbank, möten, återbruk och café i en del av byggnaden samt en idrottshall i den större lagerlokalen med tillhörande omklädningsrum. Ekerö kommun hyr hela byggnaden:

- **Daglig verksamhet och arbetsträning:** 150 personer per dag. Föreningslivet kan nyttja samma lokal kvällstid.
- **Personalutrymmen:** Befintliga utrymmen för personal i ladan.
- **Gemensamt omklädningsrum:** För besökare och verksamheter (duschar, skåp med mera) optimeras utifrån ytans förutsättning.
- **Ladugårdsbyggnaden:** Används så optimalt som möjligt för att möjliggöra för nedanstående verksamheter:
 - **Lokal för kulturell verksamhet.**
 - **Utställningsyta.**
 - **Besökscenter till Ekerö kommun.**
 - Möjlighet för större sammankomster (**större möteslokal**) samt **mindre mötesrum.**
 - **Ateljé.**

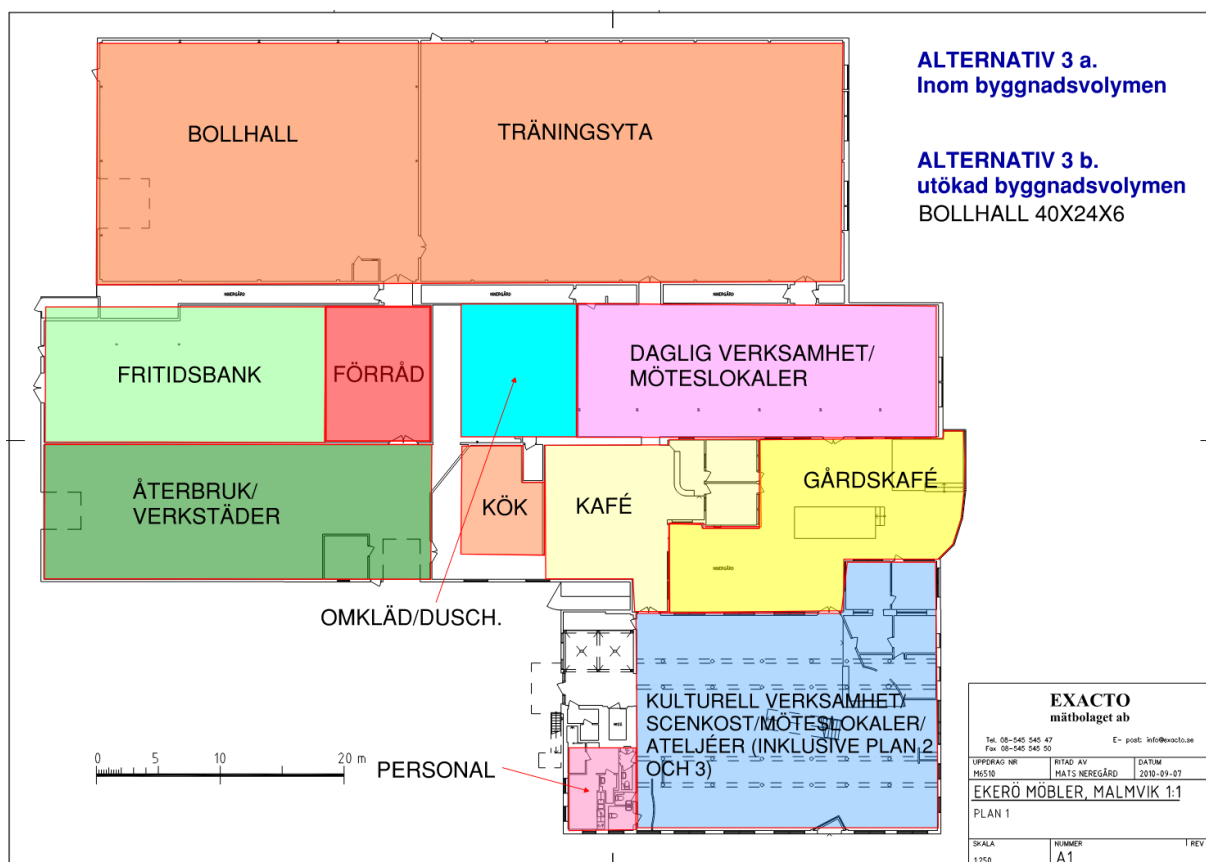
○ **Scenkonst:** Det finns önskemål att få in en större publik.

- **Återbruk/verkstäder:** Keramik, återbruk, smedja, möbelrestaurering, cykelreparation med mera (detaljer kan specificeras i ett senare skede).
- **Fritidsbank:** För utlåning av fritidsutrustning till allmänheten.
- **Café** med pentry med angränsande **mottagningskök**.
- **Förrådsutrymmen** i de olika lokalerna (varav ett förråd med plats för åtta pingisbord i angränsning till lämplig lokal).
- **Boulebana** i anslutning till lokal för kulturell verksamhet (eventuellt övertäckningsbar alternativt utanför byggnaden).
- **Bollhall** samt **träningssyta** anpassade till dimensionerna i de nuvarande rummen.
- **Gemensamt omklädningsrum:** För besökare och verksamheter (duschar, skåp med mera) optimeras utifrån ytans förutsättningar, om möjligt minst åtta duschar.

Alternativ 3b

Detta alternativ är samma som Alternativ 3a men med en utökad bollhall som har ytan 40x24 meter samt takhöjden sju meter.

Fastighetsägaren har bedömt att det ej är möjligt att anpassa befintlig stomme till måtten för en fullstor idrottshall, utan att det behöver uppföras en ny.



Se bilaga 2 för den bearbetade ritning som fastighetsägarens anlitade arkitekt tagit fram.

Samman tagen bedömning av alternativ 3a och 3b

Alternativ 3a är anpassat till den befintliga byggnadsvolymen, vilket innebär att ingen utökning krävs. Behovet av ombyggnation och anpassningar i byggnaden enligt alternativ 3a är likvärdigt med alternativ 2b, men väsentligt högre för alternativ 3b, där en ny byggnad föreslås ersätta delar av den befintliga byggnadskroppen. Byggprojektet för alternativ 3a kan eventuellt genomföras i etapper och ianspråktagande av lokalerna kan då ske stegvis. I alternativ 3b, som inkluderar rivning och byggnation av en ny byggnadsdel, bedöms projektet och områdespåverkan bli omfattande, vilket troligtvis gör en etappvis inflyttning olämplig.

Påverkan på trafiken och kraven på funktionella och säkra lösningar för trafikanter är viktiga faktorer vid bedömningen av behovet av planläggning. Trafikrörelserna kan periodvis förväntas bli höga, exempelvis vid idrottsträningar och tävlingar. Parkeringsbehovet och behovet av kollektiva färdmedel bedöms vara större än i övriga alternativ. Alternativ 3 kan sannolikt inte hanteras enbart genom bygglovsprövning, utan krav på planläggning kommer att ställas. Antagandet är baserat på att trafik- och omgivningspåverkan kommer att bli betydande.

Alternativ 3a medför en förhyrd area jämförbar med alternativ 2b, medan alternativ 3b bedöms vara mer kostnadsdrivande eftersom projektet omfattar en ny byggnadsdel. Kostnader för att driva arbetet med en detaljplan samt investeringskostnader för busshållplats och undergång tillkommer.

Alternativet ger likartade kostnadseffektiviseringar för befintliga lokaler och verksamheter inom socialförvaltningen som alternativ 1.

Alternativ 3a möter i huvudsak de önskemål som uttryckts från kultur- och mötesverksamheter. Planlösningen möjliggör dessutom mötesytor för pensionärsföreningar, fritidsbank, vissa verkstäder och återbruksverksamhet. Det har under utredningsarbetet konstaterats att plats för dessa verksamheter till stor del kan tillgodoses genom utveckling av nuvarande lokalbestånd, såsom i Kulturhuset i Ekerö centrum, på Ekebyhovs slott och i de byggnader som planeras i Stenhamra. Att utveckla den aktuella byggnaden i denna riktning innebär därmed en ambitionshöjning för kultur- och mötesverksamheter i kommunen.

Vad gäller scenkonst har förvaltaren baserat på brand- och tillgänglighetsaspekter samt det stora antalet pelare bedömt att den gamla ladugårdsbyggnaden ej är lämplig för detta ändamål. En större scenkonstlokal finns alltså ej med i ritningarna för detta alternativ.

Enligt alternativet kommer en större del av kommunens dagliga verksamhet och arbetsträning att rymmas i byggnaden.

I alternativ 3a skulle därtill vissa ytor kunna öppnas upp för idrotter såsom mattsport, bordtennis och trupp gymnastik. Dessa idrotters lokalbehov möts delvis i planerade idrottslokaler, vilket innebär en ambitionshöjning i förhållande till dessa.

I alternativ 3b tillskapas en större idrottshall, vilket kommer att minska ytan för övriga verksamheter samt innebära en längre tidshorisont innan byggnaden kan tas i bruk. Om alternativ 3b inte genomförs, förväntas de idrotter som har behov av en större idrottshall kunna nyttja anläggningar som ska färdigställas i enlighet med rådande anläggningsplaner.

Slutsats

Efter att ha beaktat förvaltningarnas och föreningarnas sammantagna behov framgår det att Alternativ 2a, 2b och 3a i stort speglar behovsbilden och erbjuder förslag för utvecklingen av Mälaröarnas Mötesplats vid Malmvik, utifrån byggnadens förutsättningar. Ett vägval behöver dock göras kring idrottsverksamhet (3a) på bekostnad av utökad social-, kulturell- och föreningsverksamhet (2a och 2b). Alternativ 3b bedöms vara komplext, tidskrävande och kostsamt i förhållande till den ökade verksamhetsnyttan.

Alternativ 1 kan ses som en självständig lösning eller som en etappvis övergång till alternativ 2 eller 3. Det är viktigt att slutmålet är tydligt för att alternativ 1 ska kunna genomföras på bästa sätt och anpassas för kommande etapper.

En nackdel med alternativen 2a, 2b och 3a är att de troligen innebär att området behöver detaljplaneläggas. I alternativ 1 kan planläggning eventuellt undvikas. Samtliga alternativ behöver beakta förutsättningar som kollektivtrafikförbindelser, trafiksituationen och parkeringsbehov. En ny busshållplats och vägundergång förutsätts behöva tillskapas.

Alternativ 2a och 2b erbjuder en balanserad lösning där kommunen tillgodoser både Daglig verksamhet och delar av föreningslivets behov på ett sätt som främjar synergieffekter mellan olika användare. Dessa alternativ rymmer dock inte möjligheten att utveckla idrottsytor på platsen. Alternativ 2b ger kommunen rådighet över hela byggnaden och dess omgivande ytor.

Alternativ 3a möter till stor del de perspektiv som inkommit från kultur- och fritidsföreningar och säkerställer att lokalerna blir flexibla och multifunktionella. Alternativet möjliggör dock inte scenkonst, större möteslokaler eller att Daglig verksamhet fullt ut kan etablera sin verksamhet i byggnaden.

Alternativ 2a, 2b eller 3a kan beaktas utifrån följande aspekter

1. **Helhetsgrepp om fastigheten:** Genom att implementera dessa alternativ kan kommunen ta ett helhetsgrepp om fastigheten, vilket möjliggör en integrerad användning med stora synergimöjligheter.
2. **Behov för Daglig verksamhet:** Alternativ 2a och 2b tillgodoser hela behovet för Daglig verksamhet och arbetsträning.
3. **Möter föreningarnas perspektiv:** Dessa alternativ möter i stort upp mot de behov och önskemål som inkommit från kultur- och fritidsföreningar. Genom att erbjuda flexibla och multifunktionella lokaler kan kommunen stödja ett brett spektrum av aktiviteter.
4. **Kompabilitet med idrottens behov:** Idrottens behov är redan till stor del mötta genom befintliga och planerade anläggningar. Därför är det viktigt att fokusera på lösningar som kan komplettera snarare än konkurrera med dessa anläggningar. 3a skulle kunna ses som en sådan lösning.
5. **Tidshorisont och genomförbarhet:** Alternativ 3b skulle innebära en alltför omfattande ombyggnation, vilket skulle leda till en förlängd tidsram och komplikationer på grund av byggnadens läge inom strandskyddat område. Alternativ 2a, 2b och 3a erbjuder en bättre

balans mellan verksamhetsnytta, ekonomi samt omfattning av ombyggnation och genomförbarhet.

6. **Trafiksäkerhet och parkeringsbehov:** Behovet av kollektivtrafik och parkeringsplatser är större i Alternativ 2 och 3 jämfört med Alternativ 1, vilket talar till de förras nackdel.
7. **Detaljplanering:** Alternativ 2 och 3 kommer troligtvis innebära att platsen behöver detaljplaneras, vilket ökar tidshorizonten för att delar av fastigheten kan tas i bruk. Även detta är till alternativens nackdel.

Överväganden inför beslut

Ett beslut om hyra av byggnaden behöver ta i beaktande sannolikheten för planläggning av platsen, platsens begränsade tillgänglighet med lokaltrafik samt de konsekvenser utvecklingen av platsen kan få på befintliga kultur- och fritidslokaler och utvecklingsprojekt i Ekerö kommun:

1. **Planläggning av platsen:** Sannolikheten för krav på detaljplan är hög för Alternativ 2a, 2b, 3a och 3b.
2. **Begränsad tillgänglighet med lokaltrafik:** Platsens nuvarande begränsningar vad gäller kollektivtrafikförbindelser behöver adresseras för att säkerställa att byggnaden blir tillgänglig för alla kommuninvånare.
3. **Påverkan på befintliga kultur- och fritidslokaler:** Utvecklingen av Mälaröarnas Mötesplats bör beakta befintliga kultur- och fritidslokaler samt andra pågående utvecklingsprojekt inom kommunen.
4. **Ambitionsnivå i förhållande till ekonomiska förutsättningar.**

Sammanfattning av slutsats

Genom att implementera Alternativ 2a, 2b eller 3a kan Ekerö kommun skapa en inkluderande mötesplats som möter både kommunala behov och föreningslivets förväntningar. Alternativ 1 innebär en mindre omfattande och mindre kostsam process. Ett beslut om huruvida kommunen ska hyra hela eller delar av byggnaden bör ta hänsyn till aspekter som behovet av planläggning, begränsad tillgänglighet, påverkan på kommunens nuvarande fastighetsbestånd och utvecklingsprojekt samt ambitionsnivån i förhållande till ekonomiska förutsättningar.

Översiktlig tidsplanering

Alternativ 1

Aktiviteter/projekt (parallella processer finns)	Tid
Förprojektering/förberedande utredningar Dialoger/utredning kring vilka verksamheter som nyttja lokalen och beslut avseende detta samt utredning kring vilka insatser som krävs från kommunens sida samt hur dessa ska bemannas	6 månader
Detaljplanläggning (vid behov) inklusive trafikutredning Enbart trafikutredning	24 månader 3–6 månader
Projektering	4 månader
Dispens- och lovprövning	6 månader (ca 3 månader vardera)
Genomförande (byggprojekt)	12–18 månader
Projekt busshållplats/undergång	Minst 4–5 år

Alternativ 2a och 2b

Aktiviteter/projekt (parallella processer finns)	Tid
Förprojektering/förberedande utredningar Dialoger/utredning kring vilka verksamheter som nyttja lokalen och beslut avseende detta samt utredning kring vilka insatser som krävs från kommunens sida samt hur dessa ska bemannas	6–8 månader
Detaljplanläggning inklusive trafikutredning	24 månader
Projektering	4 månader
Dispens- och lovprövning	6 månader (ca 3 månader vardera)
Genomförande (byggprojekt)	12–18 månader
Projekt busshållplats/undergång	Minst 4–5 år

Alternativ 3 a

Aktiviteter/projekt (parallella processer finns)	Tid
Förprojektering/förberedande utredningar Dialoger/utredning kring vilka verksamheter som nyttja lokalen och beslut avseende detta samt utredning kring vilka insatser som krävs från kommunens sida samt hur dessa ska bemannas	6–8 månader
Detaljplanläggning inklusive trafikutredning	24 månader
Projektering	4 månader
Dispens- och lovprövning	6 månader (ca 3 månader vardera)
Genomförande (byggprojekt)	12–18 månader
Projekt busshållplats/undergång	Minst 4–5 år

Alternativ 3 b

Aktiviteter/projekt (parallella processer finns)	Tid
Förprojektering/förberedande utredningar Dialoger/utredning kring vilka verksamheter som nyttja lokalen och beslut avseende detta samt utredning kring vilka insatser som krävs från kommunens sida samt hur dessa ska bemannas	10 månader
Detaljplanläggning inklusive trafikutredning	24 månader
Projektering	4 månader
Dispens- och lovprövning	6 månader (ca 3 månader vardera)
Genomförande (byggprojekt)	18 månader
Projekt busshållplats/undergång	Minst 4–5 år

Fortsatt arbete/ utredningar

Om beslut tas att hyra byggnaden rekommenderas följande fördjupande utredningar:

Utveckla en plan för realisering av valt alternativ: Det rekommenderas att utarbeta en detaljerad handlingsplan som beskriver stegen för att implementera det valda användningskonceptet för byggnaden. Detta bör inkludera etappindelning, resursallokering och identifiering av nyckelaktiviteter.

Peka ut aktörer som kan nyttja byggnaden: En fördjupad genomgång och identifiering av potentiella aktörer och användare av byggnaden bör genomföras. Detta inkluderar både kommunala verksamheter, föreningar och företag.

Utvecklad föreningsdialog: En strukturerad dialog med lokala föreningar bör initieras för att klargöra hur samverkan i byggnaden kan underlättas.

Inled företagsdialog: Samtal med lokala företag bör inledas för att undersöka deras intresse och möjligheter att bedriva verksamhet i byggnaden. Detta kan bidra till att diversifiera användningen av lokalerna och skapa synergier mellan olika verksamheter.

Beakta barnperspektivet: En dialog med barn och ungdomar bör genomföras för att fånga in deras synpunkter och önskemål kring aktiviteter och användning av byggnaden. En omfattande barnkonsekvensanalys bör utföras för att säkerställa att den valda lösningen är inkluderande och tillgänglig för barn och ungdomar.

Planera bemanning och organisation: En plan bör utvecklas för hur bemanning och organisation ska se ut i förhållande till det valda användningskonceptet. Detta omfattar både daglig drift och långsiktig förvaltning av byggnaden.

Säkerställ strandskyddsdispens: Så snart ytan som ska användas runt byggnaden (till exempel för parkeringsyta) har fastställts, behöver en ansökan om strandskyddsdispens skickas in för att säkerställa att dispens kan erhållas.

Trafikutredning: När det finns information om vilka typer av verksamheter som planeras i lokalerna, behöver en trafikutredning genomföras.

Utredning av planlägningsbehov: Beroende på resultatet av trafikutredningen, behöver det utredas om åtgärderna kräver planläggning.

Kollektivtrafikutredning: I samband med trafikutredningen, behöver en fördjupad utredning gällande möjligheterna för busshållplats och en vägundergång utredas.

Ansvarsfördelning: Ansvar för det praktiska utförandet samt finansieringen av nödvändiga åtgärder behöver utredas tillsammans med fastighetsägaren. Detta gäller även för löpande underhåll och drift.

Identifiering av upphandlingsbehov: När det har fastställts vilka anpassningar ska genomföras, behöver det utredas om och i vilka delar projektet ska konkurrensutsättas.

Utredning av finansieringsförutsättningar: De ekonomiska konsekvenserna av omlokalisering/samlökalisering av befintliga verksamheter och etablering av nya verksamheter måste utvärderas.

Bilagor

Bilaga 1. Föreningarnas sammantagna perspektiv på projektet

Bilaga 2. Förvaltarens planskisser

Bilaga 3. Förvaltarens bedömning av realiserbarhet av alternativa användningsområden

Bilaga 4. Förvaltarens utkast för gränsdragningslista