



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-09-19

Kultur- och fritidskontoret

Kultur- och fritidsnämnden

Förstudie Bårsta fritidsgård

Dnr: KFN 2018/78

Sammanfattning av ärendet

Kultur- och fritidskontoret har, genom enheten Ung fritid, tagit fram en förstudie gällande en utveckling av en ny fritidsgård vid Bårstaskolan på fastigheten Östaskolan 6. Lokalstyrgruppen tog 2018-09-19 beslut om att godkänna förstudien och skicka den vidare till kultur- och fritidsnämnden för beslut enligt kommunens antagna lokalhanteringsmodell.

Förstudien pekar på nya möjligheter som skulle innebära ett stort lyft för ungdomar i områden där fritidsgårdsverksamheten spelar en viktig roll. Kontorets målsättning är att erbjuda möjligheten till mer attraktiva fritids-, idrotts- och kulturaktiviteter genom samverkan av lokaler, kommunal verksamhet och det lokala föreningslivet. Fritidsgårdens upptagningsområde bedöms primärt nå barn och ungdomar i Geneta, Ronna och Lina hage, men kontoret ser potential för att verksamheten kan bli så pass attraktiv att den kan locka ungdomar i hela kommunen.

Kontorets förslag till beslut är att nämnden godkänner att förstudien överlämnas till kommunstyrelsen för vidare hantering i ordinarie mål- och budgetprocess.

Beslutsunderlag

Förstudie ”Bårsta fritidsgård”, 2018-09-03

Tjänsteskrivelse ”Förstudie Bårsta fritidsgård”, 2018-09-19

Ärendet

Bakomliggande i processen finns en lång, och i sammanhanget relevant, historik som i olika skeden har påverkat arbetet i nya riktningar. Samtidigt ser verksamheten nya möjligheter med det förslag som presenteras i denna förstudie, jämfört med de förslag som tidigare har avförts, och som skulle innebära ett stort lyft för ungdomar i områden där fritidsgårdsverksamheten spelar en viktig roll. Kontorets målsättning är att erbjuda möjligheten till mer attraktiva fritids-, idrotts- och kulturaktiviteter genom samverkan av lokaler, kommunal verksamhet och det lokala föreningslivet. Kontoret har samberett förstudien med verksamheter som kan utvecklas tillsammans i gemensamma lokaler.

Den föreslagna placeringen för nybyggnationen är vid Bårstaskolan på fastigheten Östaskolan 6 på den yta där Björkens förskola tidigare var placerad. Fritidsgårdens upptagningsområde bedöms därmed primärt nå barn och ungdomar i Geneta, Ronna och Lina hage, men kontoret ser potential för att verksamheten kan bli så pass attraktiv att den kan locka ungdomar i hela kommunen.

De verksamheter som förstudien föreslår ska kunna inrymmas är:

- Föreningsdriven verksamhet
- Ung fritids verksamhet
- Kulturskolans undervisning
- Ungdomscaféverksamhet med hälsoprofil

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Bedömningen är att den driftsbudget som finns inom ramen för Geneta och Rösbergas respektive fritidsgårdar ska kunna täcka en större del av driftskostnaderna (personal, IT-kostnader, läromedel m.m.) för Bårsta fritidsgård. En osäkerhetsfaktor är dock om den budget som finns för de två fritidsgårdarna (sammanlagt) kommer räcka för att täcka den framtida hyreskostnaden för Bårsta fritidsgård. I händelse att budgeten för hyreskostnader inte räcker till avser kontoret att begära lokalkompensation för återstoden.

Till grund för Telge Fastigheters investeringsberäkning ligger delvis de skissförslag som MAF arkitektkontor har utfört. För att inte "låsa fast" den ekonomiska kalkylen i de preliminära skisser som utförts har Telge Fastigheter, på begäran av kultur- och fritidskontoret, specificerat de kostnadspåslag som olika delar/funktioner av byggnaden medför. Den mest väsentliga kostnadsnedskärningen, som inte skulle påverka byggnadens funktion, kan göras genom en estetisk förenkling av byggnadens form. Enligt de kostnadspåslag som gjorts så skulle kostnaden kunna minskas med cirka 9 mkr.

Då kostnadspåslagen för byggnadens oregelbundna former är större än vad kontoret antog på förhand, anser kontoret att ett kostnadspåslag på cirka 15 % på den totala kostnaden inte kan motiveras i förhållande till funktion och inverkan på verksamheten. Således bör en förenkling av de oregelbundna former som förekommer i konceptskisserna göras i den fortsatta projekteringen, vilket ger en beräknad produktionskostnad på cirka 58 mkr.

Då kultur- och fritidsnämnden redan har 17 mkr i tillgängliga investeringsmedel, baserat på de kostnader som beräknades för en lokalanpassning av gamla Bårstaskolans matsal, så landar det totala investeringsbehovet på 42 mkr (inkluderat 1 mkr i inköp för verksamhetens behov och cirka 3 mkr för iordningställande av utemiljön och förskolans ersättningsyta).

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

Kultur- och fritidsnämnden godkänner att förstudien gällande Bårsta fritidsgård överlämnas till kommunstyrelsen för vidare hantering i ordinarie mål- och budgetprocess.

Staffan Jonsson

Kultur- och fritidschef

Daniel Hult

Lokal- och anläggningsstrateg

Handläggare: Daniel Hult

Lokal- och anläggningsstrateg

Staben

Telefon (direkt): 08 523 06 424

E-post: daniel.hult@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsen

Ung fritid

Rapport | 2018-09-03

Förstudie

Bårsta fritidsgård

(arbetsnamn)

Dunstan "Roffe" Avila Hjelte
Biträdande enhetschef
Ung Fritid
Telefon: 08-523 029 31
E-post: dunstan.avilahjelte@sodertalje.se

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Bakgrund.....	3
2. Syfte och mål	4
2.1 Målgrupp	5
2.2 Intressenter	5
2.3 Önskemål om verksamheter som fastigheten ska inrymma:	6
3. Verksamhetens behov	6
3.1 Ung Fritid	7
3.2 Kulturskolan	8
3.3 Övriga gemensamma utrymmen	8
3.4 Lokaliseringsförslag	8
3.4.1 Tomtkarta fastighet Östaskolan 6 (Bårstaskolan)	9
4. Preliminär tidplan och resurser	9
5. Ekonomiska konsekvenser och finansiering	10
5.1 Drift	10
5.2 Investering	11
5.3 Finansiering av investering	13
6. Olösta frågor i förslaget	14
7. Ritningar	14
8. Funktionsbeskrivning.....	14

1. Bakgrund

Fritidsgårdarna i Geneta centrum och på Rösberga har under flera år haft ett nära samarbete med varandra. Fritidsgårdarna har under flertalet tillfällen genomfört en rad aktiviteter och projekt tillsammans, exempelvis Valborgsfirande och stadsdelsdagar. Fram till och med 2015 har de två gårdarna fungerat relativt väl och haft en jämförelsevis bra besöksfrekvens. De unga har ”gått mellan gårdarna” i förhållandesvis stor utsträckning och fritidsgårdarna har haft ett personalsamarbete för att skapa trygghet för besökare från de olika områdena.

Placeringen av fritidsgårdarna i Geneta centrum och i Rösberga/Ronna har dock inte varit helt tillfredställande och det har påverkat verksamheten negativt i stor utsträckning. Fritidsgården i Rösberga/Ronna ligger i en avskild del av Ronna/Lina Hage. Problemen på och omkring dessa mötesplatser är väl kända av kommunens säkerhetsavdelning och polis. Rösbergas lokal har därtill stora brister när det gäller tillgänglighet eftersom det nedre planet endast är tillgängligt via en brant trappa och saknar dagsljus på grund av att undervåningen är ett skyddsrum.

Ett problem har varit att området runt Rösberga fritidsgård upplevts som ”mörkt” och att utemiljön, som utgörs av en övergiven grusfotbollsplan framför gården, inte är tilltalande. Gångvägen genom skogen (som vetter ned mot Lina Hage) är på grund av skadegörelse vid tillfällen dåligt upplyst. En längre tids incidenter i Geneta centrum, på grund av vuxna med olika bakgrundsproblematik, föranledde beslutet att stänga Geneta fritidsgård mars 2016. Problemen har bidragit till att fritidsgårdarna i låg utsträckning besöks av flickor. Ung fritid har sedan många år ett uppdrag av nämnden att anpassa verksamheten för att öka flickors deltagande. Mot bakgrund av detta har kommunfullmäktige uppdragit åt kultur- och fritidskontoret att ta fram en förstudie för en ny fritidsgård i Bårsta samt komma med förslag på placering.

I samband med en detaljplansöversyn fick Ung fritid i november 2014 en fråga från samhällbyggnadskontoret om enheten hade intresse av Gamla Bårstaskolans matsal. Personal från Ung fritid besökte lokalen och ansåg då att läget uppfyller behoven för att bedriva fritidsgård, men däremot behövde lokalerna verksamhetsanpassas. Tillträdet till Gamla Bårstaskolans matsal försenades då den tidigare hyresgästen inte flyttade ut i tid och Telge Fastigheters bedömning av lokalens anpassning och lämplighet sköts fram till senare delen av 2017. Därefter visade det sig att lokalanpassning och renoveringsbehov av Gamla Bårstaskolans matsal var mycket mer omfattande än vad kontoret tidigare haft kännedom om. Därtill visade det sig efter ett antal efterföljande möten med ungdomar, arkitekt, Telge Fastigheter och boende i området att fritidsgårdens behov av öppna planlösningar inte kan tillgodoses i Gamla Bårstaskolans matsal. Således visade lokalerna ha ett större behov av renovering och ombyggnation än vad som gick att bedöma i första skedet.

Utgångspunkten har varit att hitta en lokal som ligger mellan upptagningsområdena Ronna, Lina Hage och Geneta. Det ska också vara en plats som det är lätt att ta sig till med kollektiva färdmedel och vara en trygg placering. Det är viktigt att fritidsgården är i en fristående lokal, vilket också gör att verksamheten inte påverkar andra verksamheter i de fall samverkan är svår.

Under flera decennier så har Bårstaskolans område varit ett skolområde. Senast 2016 så var både Ronnaskolans högstadium och NTI-gymnasiets verksamhet inhysta i den gamla skolans lokaler. Den gamla grusplanen har under perioder flitigt används, både av föreningar och vid spontantillfällen. Det har därmed varit naturligt för unga att röra sig i området, både under dagtid samt kvällar. Därför anser kontoret att Bårstaskolans område är en plats som uppfyller kriterierna för Ung fritids verksamhet.

För att anpassa verksamheten till att attrahera fler flickor planeras ett samarbete med Kulturskolan som i ett tidigt skede deltagit som samarbetspart i planeringen. Kulturskolan har en ambition att i större omfattning samarbeta med Ung fritid – i första hand med pop- och rockmusikproduktion med målsättningen att locka fler flickor till verksamheten. Därför vill kontoret att detta samarbete beaktas när den nya fritidsgården i Bårsta projekteras. Kulturskolans närvaro är tänkt att fånga upp kulturintresserade ungdomar som nyttjar fritidsgården men även attrahera andra barn och ungdomar i närområdet.

Kontorets vilja är att kulturutövning beaktas i stadsutvecklingsärenden på samma sätt som det görs idag med idrott. Kontoret anser att konstnärlig verksamhet ska kunna erbjudas i närheten av hem och skola. Kopplingen till deltagande i kulturaktiviteter har en större koppling till närhet än till ekonomi och utbud. I Hovsjö har en satsning gjorts på orkesterverksamhet och den har visat sig framgångsrik i både musikaliskt och socialt perspektiv. Verksamheten engagerar boende på platsen och fungerar som en ”brygga” mellan de boende i området och kommunen i övrigt.

2. Syfte och mål

Kultur- och fritidskontorets målsättning är att erbjuda möjligheten till mer attraktiva fritids-, idrotts- och kulturaktiviteter. Dessa kan bli betydligt större genom samverkan av lokaler, kommunal verksamhet och det lokala föreningslivet. Tanken är att fritidsgårdens lokaler även ska kunna användas av Kulturskolan och föreningslivet. I planeringen av fritidsgården har kontoret därför samberett vilka verksamheter som skulle kunna utvecklas tillsammans i gemensamma lokaler.

Kulturskolans önskar att i första hand kunna bedriva musikundervisning, såväl i mindre grupper som i större ensembler, i ändamålsenliga och centralt belägna lokaler för att nå så många barn och unga som möjligt i upptagningsområdena Geneta, Ronna och Linahage. Tillsammans med föreningslivet kan lokaler och scen ”leva” 5 – 6 dagar i veckan med olika arrangemang och event som sker från kl. 09.00 – 21.00 (helger fram till kl. 23.00) främst för barn och ungdomar.

Kontoret avser att därigenom tillgodose fler ungas behov av meningsfulla fritidsaktiviteter även på helger. Detta kommer i sin tur att generera ökad besöksfrekvens på sikt inom fler verksamheter.

Kontoret vill att verksamheten på sikt ska förutsätta ungas delaktighet och bygga på deras egna erfarenheter, kunskaper och intressen. Fritidsgården ska inledningsvis driva 4 – 5 gruppverksamheter dagligen. Därför beräknar Ung fritid att ungas egenproducerande av grupp/verksamhet ska öka på sikt med den nya samverkan.

Det centrala läget mellan upptagningsområdena för målgruppen gör att verksamheten kan attrahera unga i hela kommunen, och inte bara i sitt upptagningsområde. Närheten till stora ytor för spontanidrott är också lockande. I området finns en stor grusplan och i närheten har en ny discgolfpark skapats. Det finns många möjligheter för att driva verksamhet för unga även utomhus, året om.

Ung fritid ser även ett behov av att förändra ungas konsumtionsvanor för ett hållbart samhälle. Ett steg i detta är att förändra det som unga idag stoppar i sig i form av läsk, chips, godis och snabbmat. Därför ser enheten att caféverksamheten bör förändras och göras mer hälsosam för att balansera upp ungas dåliga matvanor. Eventuellt kan nya utbyten/samverkansformer vara aktuella, exempelvis i samverkan med kostenheten.

2.1 Målgrupp

Verksamheten ska samspela med lokalsamhället och riktas främst till barn och unga, funktionshindrade i alla åldrar, men verksamheten omfattar även en del vuxna deltagare och/eller besökare. Det organiserade föreningslivet spelar en viktig roll för att nå kommunens mål om en meningsfull och hälsosam fritid för kommunens medborgare, framförallt för barn och unga.

Ung fritids övergripande mål är att förbereda unga för vuxenlivet genom att bidra till deras personliga och sociala utveckling. Fritidsverksamheten utgår från ett främjande perspektiv med det icke-formella lärandet i fokus. Ung fritids roll är att aktivt stimulera och stödja ungdomar 13 – 18 år att engagera sig i och ta ansvar för fritidsgårdsverksamheten. Särskilt fokus ska läggas vid att engagera flickor i fritidsaktiviteter.

Kulturskolans målgrupper är barn och unga från 8 år och uppåt som vill spela instrument, enskilt eller i grupp. Primärt kommer satsningen att vara på pop- och rockmusik. I framtiden är förhoppningen att verksamheten kan breddas till att innefatta fler ämnen, exempelvis slöjd.

2.2 Intressenter

En gemensam lokal kan inrymma dagens fritidsgårdsverksamhet d.v.s. Ung Fritids träffpunkt men också kulturskolans undervisning samt föreningslivets aktiviteter för att tillsammans hålla lokalerna levande även på helger. Ung fritid ser behov av att samverka med Kulturskola och föreningsliv kring en målgruppsanpassad öppenverksamhet för barn i åldrarna 10 – 12 år, i synnerhet då detta saknas i detta område. Till exempel så skulle föreningar kunna driva dans och studioverksamheten när fritidsgården annars skulle varit stängd. Närheten till naturen kan göra det intressant för föreningar att driva friluftsverksamhet tillsammans för unga.

Fastigheten ska gå att bokas upp separat för de olika verksamheterna, fritidsgårds- samt kulturverksamhet/scen med föreningsliv.

I projektgruppen så ingår representanter från KoF, Telge och föreningsliv, i frågor där detta är aktuellt.

Referensgrupp finns bestående av representanter från upptagningsområdet med fokus på barn och unga.

2.3 Önskemål om verksamheter som fastigheten ska inrymma:

- Föreningsdriven verksamhet
- Ung fritidsverksamhet
- Kulturskolans undervisning
- Kaféverksamhet med hälsoprofil (drivs av kommunalverksamhet som exempelvis Ung fritids ungdomar eller näringslivet)

3. Verksamhetens behov

Ung fritid bedömer att utifrån de ekonomiska förutsättningarna kommunen har idag bör en sammanslagning av två fritidsgårdar göras. Detta för att kunna skapa ett ekonomiskt utrymme att säkra personaltätheten, förbättra kvaliteten i verksamheten och därigenom tillgodose ungas behov av en meningsfull fritid. Att slå samman gårdarna är inget nytt förslag. Internt har det under flera år funnits planer på detta och även en önskan från ungdomarna.

Dock så måste bättre lokal hittas som är mer centralt belägen för att nå målgruppen i upptagningsområdet och som är lättillgänglig. Rösberga ligger väldigt dåligt placerat sett ur tillgänglighetssynpunkt, som tidigare beskrivits.

Det är för verksamhetens syften viktigt att huset gestaltningsmässigt inte ger en institutionell känsla. Fritidsgården ska inte genom sin utformning ge en uppfattning av att tilltala en ”specifik målgrupp”, utan ska utformas utifrån normkritiskt tänkande. Lokalerna ska följa ett pedagogiskt koncept för verksamheten och bör därför anpassas enligt dessa riktlinjer. Mötesplatsen ska ge ett inbjudande intryck för unga såväl som äldre och den angränsande utmiljön ska spegla verksamheten.

Ung fritids bedömning är att Rösberga saknar möjligheter att fortleva med den verksamhet som idag även ska täcka Genetas upptagningsområde. Om inte lokalfrågan löses så måste snarast möjligt en lokal hittas för att tillgodose Genetas behov av mötesplats för unga 13 – 18 år, vilket då betyder att ytterligare driftmedel/hyreskostnader tillkommer för ny mötesplats.

Tabell 1. Antal besök 2015 Rösberga & Geneta fritidsgård

Tjejer	Killar	Total
4 315	16 110	20 425

Tabell 2. Antal besök 2017 Rösberga fritidsgård (under tiden då Geneta varit stängt)

Tjejer	Killar	Total
5 574	11 028	16 602

Som ovan tabeller visar har fritidsgårdsbesöken i området har minskat sedan nedläggningen av Geneta fritidsgård nedläggning. Målet är därför att i en lämplig lokal i området kunna erbjuda

en kvalitetsmässigt bättre och mer innehållsrik verksamhet med större inriktning på aktiviteter för tjejer, i samarbete med Kulturskola och föreningsliv.

3.1 Ung Fritid

Kultur och fritidskontoret verksamhet vill nå så många som möjligt och vill därför ha en lokal som inrymmer möjligheterna att bedriva en varierad och attraktiv verksamhet både inomhus och i anslutning till lokalerna i samverkan med andra kommunala verksamheter och föreningslivet.

Det är viktigt att fritidsgårdsverksamheten bedrivs på en central plats för målgruppen i upptagningsområdena för Rösberga och Geneta fritidsgård då dessa mötesplatser kommer att ersättas med den nya verksamheten. Därför anser Ung fritid att den optimala platsen för den nya lokalen skulle vara i området kring gamla Bårstaskolan.

Totalt beräknas lokalerna *som mest* ha 300 – 350 stycken samtidiga besökare vid större arrangemang i dagens verksamhet.

För detta så ser lokalönskemålet ut enligt följande:

- **En större sal** för att ha en flexibel yta för disco-verksamhet cirka 175 – 200 kvm. Ytan ska kunna ta emot cirka 175 – 200 personer. Lokalen ska kunna användas för annan verksamhet, exempelvis dans eller samarbetsövningar, samt nyttjas av föreningsliv och kulturskolan.
- **2 – 3 st mindre replokaler**, vardera cirka 10 – 12 kvm (samnyttjas med kulturskolan och föreningsliv).
- **1 större replokal**, cirka 15 – 20 kvm, vilket är tillräcklig yta för ett band med uppställt trumset (kan samnyttjas).
- **Inspelningsstudio**, cirka 15 – 20kvm (samnyttjas med kulturskolan och föreningsliv).
- **E-sport/Lan-rum**, cirka 12 – 15 kvm (samnyttjas med kulturskolan och föreningsliv).
- **Makerspaceutrymme**, cirka 40 kvm (lokal för pyssel, datorprogrammering, screentryck m.m.).
- **Lokal för dans, teater, aerobics, ensemblespel eller annan aktivitet för främst tjejer**. Tänkt att rymma cirka 10 – 40 personer, cirka 70 kvm (samnyttjas med kulturskolan och föreningsliv).
- **Biograf för filmvisning** för 50 – 75 st. sittande besökare, cirka 100 kvm (samnyttjas med kulturskolan och föreningsliv).
- **Samlingslokal/Kafeteria**, cirka 70 kvm som kan möbleras för ca 40 – 50 personer (samnyttjas med kulturskolan och föreningsliv).
- **Förråd**, cirka 20 kvm.
- Tillgång till 2 st **garage/utomhusförråd** vardera cirka 12 – 15 kvm för mekarverksamhet.
- Tillgång till **spontanidrottsaktiviteter** (exempelvis utomhusgym, basketplan, beachvolleyboll).
- **Scen, både inomhus och utomhus** vardera cirka 200 – 250 kvm (öppen yta utomhus för event som exempelvis stadsdelsdagar eller sommarlovsaktiviteter för unga, kan samnyttjas).

- **Graffiti/muralmålning** som ger speglar verksamhetens mål/vision.
- **Bänkar & bord, fast grillplats**, cirka 100 kvm.
- **Odlingslott**, cirka 100 – 150 kvm.
- **Växthus** (orangeri?) som kan drivas året om i anslutning eller som en del av lokalerna, cirka 20 kvm med klimatanläggning.
- **2 st. konferenssal** vardera cirka 60 kvm som rymmer cirka 30 personer (kan samnyttas med annan verksamhet, exempelvis dans, musik eller hyras av övriga kontor).
- **Kontorsutrymmen** för personal.
- **Solceller** på taket – kan huset vara självförsörjande?
- **3 st. låsbara förråd** vardera cirka 12 – 15 kvm för förvaring av pyssel, material m.m.

3.2 Kulturskolan

Lokaler som ingår ovan i Ung fritid skulle kunna användas av kulturskolan enligt nedan:

- Ett undervisningsrum på cirka 60 – 70 kvm cirka 1 – 2 dagar i veckan (i framtiden ytterligare ett rum och undervisning fördelad över cirka 5 – 6 dagar, vardagar kl. 15.00 – 20.30, lördagar kl. 9 – 14). Detta rum kan samnyttjas med Ung fritids rum.
- Tillgång till scen/black box för konserter och uppspel tillsammans med övriga verksamheter i huset och bör kunna ta emot cirka 125 – 150 stycken sittande personer på gradängsäten. Kan samordnas med Ung fritids önskan om biorum/disco.
- En centralt placerad samlingslokal (typ kafeteria som samnyttjas med Ung fritid) så att föräldrar kan sitta i närheten av barnen. Det finns en viss risk att vissa barn/ungdomar kan skrämmas bort av äldre ungdomar, därför är vuxennärvaro av stor vikt. En väl genomtänkt handikappanpassning är av stor vikt, exempelvis kan det behövas ytterligare en entré för individer som inte kan passera öppna platser med mycket folk.

Kulturskolans önskemål som **inte** ingår i Ung fritids lokalbehov:

- 1 st. låsbart förråd cirka 10 – 12 kvm för förvaring av instrument och utrustning.

3.3 Övriga gemensamma utrymmen

- Gemensam entré med en plats för biljettdisk/lucka.
- Låsbara förvaringsmöjligheter för ytterkläder för cirka 200 personer.
- Publika toaletter, könsneutrala 5 – 6 st.
- Anpassade lokaler så att funktionshindrade också kan ta del av verksamheten.
- Handikapptalett 2 st.

3.4 Lokaliseringsförslag

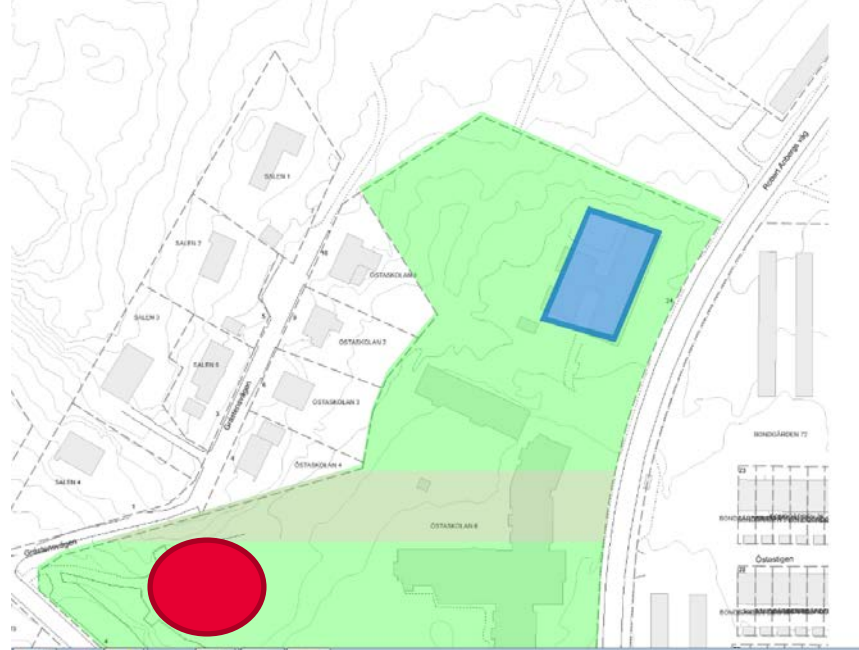
Kultur- och fritidskontoret ser att en lokal med placering inom Bårstaskolans område som optimal för en ny mötesplats. Platsen erbjuder ett centralt läge mellan upptagningsområdena och goda kommunikationsmöjligheter med närhet till kollektivtrafik – även för de som reser från andra delar av kommunen.

Den föreslagna placeringen ligger invid Robert Anbergs väg och cirka 30 meter från närmaste busshållplats. I nära anslutning går bussar som trafikerar linjerna mellan Hovsjö-Geneta-Ronna-

Linahage-Södertälje C-Södertälje S och Pershagen; därtill stannar bussen som går till Nykvarn cirka 100 meter bort. Det har funnits intresse att bedriva verksamhet i detta område flera år tidigare, men branden av Björkens förskola 2012 gjorde att dessa idéer inte togs vidare.

Kontoret arbetar övergripande för att kulturutövning i stadsutveckling ska betraktas som lika viktiga som exempelvis idrott och rörelse. Konstnärlig verksamhet bör därför erbjudas i närhet av hem och skola. Deltagande i kulturaktiviteter har en starkare koppling till närhet än till ekonomi och utbud.

3.4.1 Tomtkarta fastighet Östaskolan 6 (Bårstaskolan)



Blå markering = förslag på placering av fritidsgård

Röd markering = gamla Bårstaskolans matsal

4. Preliminär tidplan och resurser

Kommunfullmäktige har uppdragit åt kultur- och fritidskontoret att ta fram en förstudie för en ny fritidsgård i Bårsta samt komma med förslag till placering. Förstudien beräknas kunna tas i kultur- och fritidsnämnden i oktober 2018.

Projektering och produktion är beroende av vilka möjligheter som Telge kan erbjuda då det visat sig att Gamla Bårsta matsal inte är optimal som lokal utifrån de behov som finns.

- Förstudie till KFN oktober 2018
- Start för projektering hösten 2018
- Start för genomförande 2019

Central projektledning utförs av Telge fastigheter i samråd med kultur- och fritidskontoret och stadsbyggnadskontoret.

5. Ekonomiska konsekvenser och finansiering

5.1 Drift

Kultur- och fritidskontoret räknar med att kunna använda de medel som finns inom ramen för Geneta och Rösbergas respektive driftbudgetar för att kunna finansiera en större del av driften av Bårsta fritidsgård. En osäkerhetsfaktor ligger i att hyran för Bårsta fritidsgård beräknas först i ett senare skede av Telge Fastigheter. Det går därför inte med säkerhet säga på förhand om dessa medel kommer kunna täcka den framtida hyreskostnaden. Kontoret bedömer det dock sannolikt att Ung fritid kommer behöva begära lokalkompensation för ökade hyreskostnader om Bårsta fritidsgård utvecklas. Som bakgrund ska det påpekas att kommunen i dagsläget gör en besparing på cirka 616 000 kr som motsvarar hyreskostnaderna för den stängda fritidsgården i Geneta. Tidigare har således kommunen haft hyreskostnader på cirka 1 300 000 kr för Geneta och Rösberga fritidsgårdar.

I övrigt bygger Bårsta fritidsgårds utbud och öppettider på att bibehålla de ekonomiska ramarna för verksamhet och personalbudget som tidigare innefattade Geneta och Rösberga fritidsgård under 2017 samt samverkan med övriga intressenter.

Tabell 3. Driftsbudget

Kostnader	Tkr
Personalkostnader ¹	3 270
Hyra ²	650
Drift och underhåll lokaler/anläggning	20
Datorer och IT-kostnader	10
Inventarier övrigt	25
Kontorsmaterial och adm. tjänster	25
Läromedel, hobby/lek	200
Städning lokaler	180
<i>Total</i>	<i>4 380</i>

¹ Motsvarande sex tillsvidareanställda heltidstjänster samt timanställda deltidstjänster som motsvarar två heltidstjänster.

² 650 000 kr motsvarar nuvarande budget för att täcka Rösbergas hyreskostnader.

5.2 Investering

På kultur- och fritidskontorets begäran har Telge Fastigheter utfört beräkningar för Bårsta fritidsgårds totala projektkostnad. Beräkningarna är baserade på det underlag som hittills presenterats i denna förstudie avseende bl.a. verksamhetens behov samt de skisser som MAF arkitektkontor utfört (se bilagor).

Tabell 4. Översikt projektkostnad enligt Telge Fastigheters beräkningar (inklusive samtliga kostnadspåslag)

Kostnader	Tkr
<i>Projektkostnad</i>	67 725
	=
<i>Övriga kostnader</i>	0
	+
<i>Produktionskostnad</i>	67 725
	=
<i>Byggherrekostnad</i>	11 288
	+
<i>Entreprenadkostnad</i>	56 438
3 Markarbeten	15 188
4 Hus	41 250
5 VVS	0
6 EL	0
7 Transport	0
8 Styr och övervakning	0
9 Övriga entreprenader	0

Som visas i ovan tabell beräknas den totala projektkostnaden uppgå till cirka 67 mkr. Den totala projektkostnaden som förstudien föreslår uppgår däremot till **58 mkr**, vilket beror på att kontoret anser det rimligt skala av kostnader i förhållande till proportion och påverkan på funktion. Detta förklaras närmare i följande delar.

I beräkningen har ett antal påslag gjorts vilka uppges av Telge Fastigheter vara faktorer som ”ökar” kostnaden:

- I projektkostnaden ingår en beräkning av kostnaden för utemiljön samt en ersättningsyta för förskolan. Beräkningen baseras på en yta om 2 000 m² och ett kvadratmeterpris på 1 500 kr/m², det vill säga cirka 3 mkr. Vill man betrakta kostnaden för utemiljön separat från byggnaden kan man, något förenklat, subtrahera denna kostnad, vilket delvis kan vara relevant eftersom kostnaden för utemiljön sannolikt är oberoende av vilken av konstruktion av själva byggnaden som projekteras.
- Utöver de lokalbehov som verksamheten efterlyst så har beräkningarna tagit med kostnader för teknikrum, fläktrum, UC, ställverk, sprinklerrum, elnischer, nodrum.
- Kvadratmeterpriset är förhållandevis högt räknat av två skäl: dels likställer Telge Fastigheter byggnaden med kvadratmeterpriset för en ”centrumbyggnad” (23 625 kr/m²)

eftersom det är en blandning mellan ”skolbyggnad” och ”allmän mötesplats”; och dels blir kvadratmeterpriset högre för en mindre byggnad (1000 kr påslag per m²).

- I det skissförslag som tagits fram finns ett antal oregelbundna former, det vill säga fall där formgivningen inte består av ”raka hörn och räta vinklar”, däribland rundade innerväggar, rundad takkupol och rundad cafédisk. Påslaget för detta uppgår till 6 000 kr/m².
- Stora glasade ytor i oregelbundna former: 1 275 kr/m².
- Akustiska åtgärder såsom akustisk träpanel invändigt: 600 kr/m².
- Ökad dimensionering gällande ventilation och brandskydd för att tillmötesgå maximalt antal samtidigt besökare: 500 kr/m².

Nedan tabell visar ovan nämnda (påslag) på kostnader fördelat på kvadratmeterpris och kronvärdet av byggnadens totala kostnad. Understreckade poster anger påslag som sannolikt, av olika skäl, inte går att minska medan kursiverade poster kan betraktas som mer av estetisk karaktär.

Tabell 5. Sammanställning av kostnadspåslag

Påslag	Kr/m ²	Total kostnad i kr
<u>Utemiljö</u>	<u>1 500</u>	<u>3 000 000</u>
<u>Mindre byggnad</u>	<u>1 000</u>	<u>1 250 000</u>
<i>Oregelbundna former och vinklar</i>	<i>6 000</i>	<i>7 500 000</i>
<i>Oregelbundna glasade ytor</i>	<i>1 275</i>	<i>1 594 000</i>
<u>Akustiska åtgärder³</u>	<u>600</u>	<u>750 000</u>
<u>Utökad ventilation och brandskydd</u>	<u>500</u>	<u>625 000</u>

Utöver kostnader för byggnationen bedömer Ung fritid att det finns behov av diverse inköp under tre år för att kunna bedriva nya verksamheter i den nya lokalen. Inköpen gäller teknik och material (växthus, växtbelysning, screentrycksutrustning, bioutrustning, 3D-skrivare, kablage m.m.) som idag saknas eller är föråldrad.

Tabell 6. Beräknad kostnad för möbler, teknik och material

År	Tkr
2019	400
2020	400
2021	200

³ Akustisk dämpning är ett krav från verksamheten, men kostnaden kan däremot påverkas något genom billigare materialval. Billigare materialval är dock inte enbart en estetisk fråga, utan påverka funktionens effektivitet.

För kulturskolan beräknas tillkomma kostnader för den elektroniska utrustningen motsvarande 40 000 kronor. Pedagoger och instrument ryms inom kulturskolans ordinarie budget.

Förtydliganden om kostnadspåslag

Det är viktigt att poängtera att de skisser som MAF arkitektkontor utfört och som, tillsammans med verksamhetens behov, legat till grund för Telge Fastigheters beräkningar ska betraktas som *schematiska snarare än exakta ritningar*. Dels för att Telge Fastigheter uppmärksammat att behovet av teknikrum, fläktrum, ställverk, UC, sprinklerrum, elnischer och nodrum tar cirka 100 m² i anspråk, som i skisserna inte är medlagda. Det innebär att vid en slutgiltig ritning behöver sannolikt 100 m² tas från verksamhetens ytor för att rymma teknikutrymmen då fotavtrycket är begränsat.

En annan aspekt som är viktig att belysa är att de beräkningar som utförts på ett grovt vis inkluderar en viss flexibilitet kring att påverka produktionskostnaden – framförallt vad det gäller den estetiska formgivningen av byggnaden. Under förstudieprocessen så har MAF arkitektkontor tagit fram två olika skissförslag. I samråd med tjänstemän från lokalberedningsgruppen och Ung fritid förordades att arbeta vidare med det skissförslag som ligger bilagt. Arkitekternas estetiska formgivning är deras tolkning av hur en attraktiv mötesplats skulle kunna se ut i ett arkitektoniskt uttryck – beräkningen av kostnaderna för detta tillkom däremot i ett senare skede.

Enligt de beräkningar som finns att tillgå i detta skede uppgår **den potentiella ”besparingen” till cirka 9 mkr** om kommunen istället väljer en mer minimalistisk estetik (det vill säga en byggnad utan oregelbundna former och vinklar) – men det antagandet bygger, som tidigare nämnts, på en grov beräkning.

Då kostnadspåslagen för byggnadens oregelbundna former är större än vad kontoret antog på förhand, anser kontoret att ett kostnadspåslag på cirka 15 % på den totala kostnaden inte kan motiveras i förhållande till funktion och inverkan på verksamheten. **Således bör en förenkling av de oregelbundna former som förekommer i konceptskisserna göras i den fortsatta projekteringen.**

5.3 Finansiering av investering

Eftersom arbetet med en utveckling av Bårsta fritidsgård pågått under en längre tid och dessutom initierades innan den nuvarande lokalförsörjningsprocessen implementerades, så har kultur- och fritidsnämnden redan **17 mkr i tillgängliga investeringsmedel**. I dagsläget är de fördelade på 7 mkr under år 2018 och 10 mkr under år 2019, men kontorets förslag inför Mål och budget 2019 är att 7 mkr för år 2018 överförs till 2019.

Beloppet 17 mkr baserades på den beräkning som gjordes på kostnaden för att lokalanpassa Bårstaskolans gamla matsal, vilket sedermera inte blev av då byggnadens tekniska förutsättningar inte medgav den typ av lokalanpassning som verksamheten efterfrågade. Kontoret avser därför att använda de 17 mkr som tidigare anslagits för att delfinansiera en nybyggnation av Bårsta fritidsgård tillsammans med förstudiens investeringsäskande (resterande belopp).

Förstudien ser därför ett behov av investeringsmedel, utöver tidigare nämnda 17 mkr som redan finns tillgängliga, till ett belopp av cirka 42 mkr.

Inkluderat i beloppet 42 mkr är:

- Cirka 3 mkr är kostnader för fritidsgårdens utemiljö samt ersättningsyta för förskolans del, vilken i projekteringsfasen behöver samkoordineras utbildningskontorets förstudie gällande en utökning av f.d. Bårstaskolan.
- 1 mkr för inköp av möbler, teknik och material som verksamheten ser ett behov av.

6. Olösta frågor i förslaget

Utbildningskontoret är i nuläget i uppstartsfasen med att påbörja en förstudie gällande en utvidgning av Bårstaskolans förskola. För arbetet har en extern konsult anlåtats. I samtal med utbildningskontorets lokalstrateg antas denna process, åtminstone inledningsvis, ligga ”efter” jämfört med processen kring Bårsta fritidsgård, men antas samtidigt i ett senare skede kunna ”komma ikapp”. Att kultur- och fritidskontorets och utbildningskontorets respektive processer inte är exakt i fas med varandra påverkar frågan om hur utemiljön ska hanteras i lokalförsörjningsprocessen. Den lösning som respektive kontors lokalstrateger finner mest lämplig är att kontoren ingår en skriftlig överenskommelse om att kultur- och fritidskontoret åtar sig att i förstudien kring Bårsta fritidsgård inkludera kostnaden för att ersätta förskolans utemiljö med motsvarande yta. Var den ytan sedan ska placeras och hur den ska gestaltas för att passa förskolans eventuella utvidgning får däremot utbildningskontorets förstudie, alternativt projektering, utvisa.

7. Ritningar

Se bilagda dokument. Som tidigare nämnts ska ritningarna, utifrån de beräkningar som gjorts, betraktas som schematiska snarare än exakta, särskilt vad det gäller formgivning. Detta gäller även de skisser som gäller utemiljön.

8. Funktionsbeskrivning

ALLMÄNT

Dessa projekteringsanvisningar är till för att klarlägga de tekniska krav som ställs utöver myndighetskrav och branschregler i gällande PBL, AFS, BBR, AMA, vid om- och nybyggnation samt i förvaltningen. För en fritidsgård gäller de normala bostadsreglerna med undantag för ett högre brandkrav. Dessa anvisningar gäller verksamhetsklass 5B.

Ljudklassning mellan rummen skapar mer lugnare miljö och påverkar driftkostnaden betydligt med mindre personal då en del av brukarna har funktionsnedsättningar och blir oroliga vid höga ljud.

Där fabrikat angivits får byggherren byta till likvärdigt. Likvärdighet avgörs av beställare. Viktigt att få med plats för handikappfordon för i/ur lastning i närhet entré

FUNKTIONSKRAV

Akustik

Högre ljudklassning behövs än normal bostadsstandard (välj B). Nivån på ljudklass kan komma att påverkas av förutsättningarna i det enskilda fallet. Vissa rum där det bedrivs öppen verksamhet och vissa fall musikarrangemang kan behöva en högre ljudklassning för att inte störa verksamhet i andra rum.

Brand/Larm

Brandskyddsfrågor såsom brandcellsindelning, utrymning, larm och sprinklers utformas alltid i enlighet med gällande brandskydds krav och bör diskuteras i ett tidigt stadium med brandskyddskonsult.

Brandlarm med rökdetektor ska finnas i de utrymmen som brandskyddskonsult finner nödvändiga. Larmet kopplas till larmtablå i expedition. Larmsignal ska höras i alla rum. Larmet ska vara med fördröjning för alla rum utom där det ryker/brinner. Larmet ska vara automatiskt vidarekopplat till brandförsvaret. Det ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar från byggnaden.

Data & tele

Planering sker med kommunens ansvariga för tele- och data som ska komma in i ett tidigt skede i planeringen. Fiber till byggnaden, allrum och kontor och konferensrum. Beakta svårigheten med mobiltäckning i täta hus. Det är nödvändigt att telefonin fungerar i alla rum och ska utrustas med signalförstärkare om så krävs.

Telefon ska vara kopplad till kommunens växel och dator till kommunens intranät. Andra förhållanden kan gälla om en entreprenör driver verksamheten. För att alla kommunens IT-funktioner ska fungera krävs separat fiber.

Huset ska även utrustas med ytterligare två fiber för offentlig användare t.ex. för data och TV. Eftersom datorrum, och vid speltillfällen (LAN), kan det vara så många som 30 st datorer som kopplas upp.

Internetuppkoppling ska även kunna ske trådlöst i hela huset.

Dörrar/beslagning

Byggnadens ytterdörr ska förberedas för installation med automatisk dörröppnare så att även funktionshindrade ska kunna komma in.

Fasad/tak/entré/golv

Färg på fasad, tak och entré bör bestämmas i samråd med ungdomar. Golv ska läggas av material som är lättstädad, underhållsfritt och anpassat för lokaler med hög besöksfrekvens och som klarar alla väder.

Stängsel/kameraövervakning

Stängsel ska finnas runt byggnadens område för att förhindra olovlig fordonskörning i området. Det brukar vara populärt att parkera sina bilar runt byggnaden, främst på helger.

Kameraövervakning önskas på fasaden. Detta på grund av problematiken med kriminella element i området runt fritidsgårdar (Rösberga & Geneta) och att det vid tidigare tillfälle brunnit i lokalerna i Bårsta.

Förråd

Det ska finnas tillgänglighetsanpassat utrymme med möjlighet att förvara stolar (ca 60 st) och slagbord. Varmt och kallt vatten för avspolning samt golvbrunn med grusfång på undervåningen.

Elabonnemang.

Enligt standard.

Färgsättning

Görs efter input och samarbete med unga och verksamhetsansvariga i den mån det är möjligt.

Fönster/beslagning

Inre glas i fönster och fönsterdörrar i ytterväggar under 1000 mm höjd ska alltid vara härdat. Allt invändigt glas mellan rummen och i invändiga dörrar ska vara härdat.

Hiss (om behovet finns)

Hissen ska vara i funktionellt skick och besiktigad.

Låsning

Skyddsklass 1. Låsschema tas fram av byggherren i samråd med nyttjaren. P-nyckel (huvudnyckel) till ytterdörrar, personalutrymmen och förråd. Behov av S-nyckel (sopnyckel) enbart till sopförrådet prövas i varje projekt. Finns entré till fritidsgården via hiss ska det finnas nyckelstyrning av hissen till gruppbestadens våningsplan. Personalnyckel och hyresgästnyckel. Låsschema upprättas och granskas av beställaren.

Det ska finnas "taggsystem" i hela fritidsgården samt till skalskyddsentré, sop- och cykelrum. Personal hanterar systemet med avbockning av tappade taggar och sätter behörighetsgraden på varje tagg

Medicinförvaring

Första hjälpen låda på en lättillgänglig plats.

Miljökrav

Målet bör vara att samtliga material ingår i databasen "Sunda hus". I de fall där det inte är skäligt, på grund av kvalitet eller kostnad, ska valt material godkännas av projektledare och en avvikelserapport skrivas.

Namntavla i husets entré

På namntavla i entré ska namnen på hyresgästerna i lokalen stå. Även fritidsgården betecknas på tavlan med kontaktuppgifter. Större skylt med namn på verksamheten monteras på fasaden.

Post

Egen postbox samt kommunens internpost.

Porttelefon

Ja.

Soprum

Miljönären i Södertälje.

Sprinklersystem

Om detta är nödvändigt så är det viktigt att sprinklersystemet projekteras tidigt i projektet. Rör med dold dragning och i största möjliga utsträckning i vägg. Där frammatningen kräver dragning i tak byggs rören in med fast gipsundertak med låsbara inspektionsluckor vid servicepunkter, exempelvis i korridorer och WC. Rördragning i tak kräver cirka 15 cm. Det kan vara aktuellt med institutionssprinkler men bör ytterligare bedömas.

Takhöjd

Minst lika högt som BBR:s standard för publika lokaler (undervisningslokaler och andra lokaler avsedda för ett större antal personer), det vill säga 2 700 mm mellan golv och tak. I rum som scen och disco/dans bör takhöjden vara minst 5 000 mm. Observera att sprinklerinstallationer kan kräva att takhöjden höjs för att klara inbyggnaden. Ljudabsorbenter sätts in och anpassas efter lokalens utformning.

Tappvatten och avloppssystem

Anpassat vatten, ventilation och avloppssystem i kök, standard lika huset i övrigt.

Tekniska utrymmen

Fritidsgårdens behov av tekniska utrymmen samordnas med huset i övrigt.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt BBR, svensk standard och ”Bygg ikapp handikapp”. Samtliga rum bör byggas med ”höjd nivå” enligt svensk standard. Rummen ska ge intryck av att vara en vanlig bostad men byggs så att förutsättningar finns för utrustning för den höjda nivån.

En individuell anpassning bör göras för att undvika att rummen får en institutionell prägel.

Den förhöjda tillgänglighetsnivån ska vara behovsprövad. Vid inspektion granskas fritidsgården utifrån att den är ändamålsenlig för given målgrupp. Det enskilda projektets förutsättningar ska beaktas och nivån på tillgänglighet avgörs i varje enskilt fall.

Tätskikt

BE (byggnadsentreprenören) skall lämna intyg på att utfört arbete följer gällande bestämmelser.

Värme och Ventilation

Ska anpassas för att kunna inhysa sammanlagt cirka 200 personer i hela huset under ett tillfälle. Ventilation döljs i den mån det är möjligt av undertak.

UPPFÖLJNING OCH BESIKTNING

Bevaka programfrågorna genom deltagande i projektering, delbesiktningar och slutbesiktning. Programmet gäller och eventuella avsteg ska av utföraren diskuteras och anmälas i god tid till beställaren. Efter genomfört projekt ska en slutredovisning göras avseende ekonomi, funktion, verksamhets- och tekniska erfarenheter, tidsåtgång med mera.

