

Rekommendation Strandenområdet, Mora

November 2018

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

The Svefa logo consists of a white, slightly tilted square outline. Inside the square, the word "SVEFA" is written in a bold, white, sans-serif font. The logo is positioned in the bottom right corner of the page, overlapping the blue wavy lines.

SVEFA

Innehåll

1.	Sammanfattning _____	3
2.	Bakgrund _____	4
3.	Uppdraget _____	5
4.	Beskrivning av Strandenområdet _____	6
5.	Alternativa användningar av Strandenområdet _____	8
6.	Scenario 1 – bostäder _____	9
6.1.	Allmänt _____	9
6.2.	Värderesonemang _____	10
6.3.	Konsekvensanalys + - _____	11
6.4.	Ägande/finansiering _____	11
7.	Scenario 2 – multiarena _____	12
7.1.	Allmänt _____	12
7.2.	Värderesonemang _____	12
7.3.	Konsekvensanalys + - _____	14
7.4.	Ägande/finansiering _____	15
8.	Scenario 3 – ny högstadieskola och kulturbyggnad _____	16
8.1.	Allmänt _____	16
8.2.	Ägande/finansiering _____	17
8.3.	Värderesonemang _____	18
8.4.	Sammanfattning av scenario 3 _____	18
8.5.	Konsekvensanalys _____	19
9.	Rekommendation _____	20

1. Sammanfattning

Strandenområdet är ett nästan oexploaterat område i den östra delen av centrala Mora. I ett planprogram som togs fram år 2017 är det oklart hur området ska användas men pekats ut som ett område för evenemang. Idag används området för ungdomskultur i det s.k. Rosa huset och i samband med Vasaloppets olika arrangemang utnyttjas det intensivt för logistik samt olika verksamheter i tillfälliga byggnader.

Mora kommun står idag inför ett antal frågor avseende bl.a:

- Eventuell sammanläggning av högstadieskolorna Noret och Morkarlbyhöjden
- Förändringar i produktion av kommunens luncher till skolor m.m.
- Ny trafiklösning för att förbättra genomfarten på väg 45 och 70.

Olika typer av markanvändningar genererar olika markvärden samtidigt som det behöver tas andra hänsyn än rent ekonomiska vid kommande beslut avseende områdets framtida användning. Givet bakgrundsunderlaget som finns i nuläget anser vi sammantaget att den mest fördelaktiga användningen av Strandenområdet är för skoländamål kombinerat med någon form av kultur- eller evenemangsverksamhet.

Ett beslut om en eventuell multiarena på Strandenområdet ska inte forceras fram p.g.a. eventuella krav från SHL på en godkänd arena. Ett sådant beslut bör föregås av en genomgripande översyn av kommunens framtida lokalförsörjning.

2. Bakgrund

Strandenområdet används i huvudsak under Vasaloppets sommar- och vinterveckor och utnyttjas endast sparsamt under resterande del av året. Kommunen har tagit fram ett planprogram som redovisar att det är oklart vad det ska användas till, mer än att det är tänkt som ett evenemangsområde. I utförda utredningar har området pekats ut som en möjlig placering av en ny högstadieskola men kan även tänkas som lämplig lokalisering för andra kommunala verksamheter som arena, kulturhus och som en del i kommunens produktion av luncher för skolor m.m.

3. Uppdraget

Svefa AB har erhållit uppdraget att undersöka alternativa möjligheter för användning av marken utifrån olika behov som kommunen har. Hänsyn ska tas till att området är ett tilltänkt evenemangsområde och belysa eventuella övriga möjligheter som finns på området. Utredningen ska resultera i en rekommendation med underlag om hur kommunen ska gå vidare. Till grund för rekommendationen ligger bl.a. följande:

- Planprogram för Strandenområdet, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2017
- Skolutredning i Mora kommun, En ny och samlokaliserad högstadieskola, Niras Sweden AB, 2017/2018
- Detaljplan för Genomfart Mora, Planbeskrivning, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2017
- Måltidsförsörjning i samverkan - idé och övergripande tankar, Dining Development AB, maj 2018
- Fördjupning tidigare utredning - förslag framtida köksstruktur samt organisation för måltids-service i Mora kommun, juni 2018
- Looking back, looking forward, Lalaland AS, april 2010
- Möte den 11/9 2018 med Caroline Smitmanis-Smiths, Anna Hed och Peter Karlsson
- Diverse uppgifter som beskrivs löpande i denna handling.

4. Beskrivning av Strandenområdet

Strandenområdet är beläget i den östra delen av centrala Mora. Området omfattas av ett planprogram som togs fram år 2017 och den totala ytan som programmet avser uppgår till cirka 5,7 hektar.

Ett flertal fastigheter ingår i området varav Mora kommun äger bl.a. Stranden 51:2 har en total areal av 25 399 kvm. I den fortsatta analysen benämns Stranden 51:2 som fastigheten och utgör fokus för denna rapport.

År 1903 etablerades en skola på fastigheten men efter en brand 2003 upphörde verksamheten. Fastigheten används av Vasaloppet i samband med deras olika evenemang för mässverksamhet, skidhantering och logistik. Övriga delar av året utnyttjas fastigheten extensivt och platsen upplevs av många som relativt öde och otrygg. På fastigheten finns en byggnad som benämns Rosa huset vilken idag används som ungdomskulturhus där bl.a. kulturskolan Miranda disponerar större delen av byggnaden.

Omgivande bebyggelse är varierad och avståndet till Moras kommersiella centrum är cirka 750 meter. Området är väl exponerat gentemot väg 70 och 45 och avståndet till Mora station/resecentrum är cirka 1 km.

Marken är i stort sett helt plan och undergrunden utgörs av sand som överlagrar morän.



Bild tagen från östra delen av fastigheten med kyrkan i väster och Rosa huset i norr.

På områdets östra sida där Älvgatan ansluter till Vasagatan planeras en cirkulationsplats som ska förbättra genomfarten i Mora på väg 70 och 45. Den tänkta trafiklösningen kommer att innebära att ca 4713 kvm av fastigheten kommer att tas i anspråk för väg och gång- och cykelväg.

Trafiklederna som omger planområdet är tungt trafikerade och det finns risk för buller och höga partikelhalter. Väg 45 och väg 70 är rekommenderade leder för farligt gods. På järnvägen/bangården kan det också förekomma transporter av farligt gods. Det kan finnas förorenad mark i området runt Strandens skolområde, till exempel kan det handla om gammal asfalt eller rivningsmassor.

5. Alternativa användningar av Strandenområdet

I den fortsatta beskrivningen har vi valt att studera tre olika tänkbara användningar av området.

- Scenario 1 – bostäder
- Scenario 2 – multiarena
- Scenario 3 – ny högstadieskola och kulturbyggnad

Varje scenario beskrivs allmänt och det finns ett översiktligt värderesonemang samt en beskrivning av dess för- och nackdelar.

6. Scenario 1 – bostäder

6.1. Allmänt

Vid hög exploateringsgrad och rätt bostadsprodukt genererar bostäder bra markvärde för fastigheten. Syftet med att ha med detta scenario är att belysa den möjliga ekonomiska nyttan som kommunen kan få vid bostadsexploatering av fastigheten.

Fastigheten används av Vasaloppet i samband med deras olika evenemang för mässverksamhet, skidhantering och logistik. I detta scenario där fastigheten bebyggs med bostäder antas att något av nedanstående tre alternativ löser behoven i samband med Vasaloppet:

- Den möjliga exploateringsytan för nya bostäder minskas med motsvarande yta som Vasaloppet kräver.
- Kommunen köper en närliggande fastighet där logistiken för Vasaloppet kan hanteras, exempelvis fastigheten där Centrumkyrkan ligger.
- Vasaloppet flyttar sin verksamhet från Standenområdet till annan plats.

Arkitektfirman Lalaland tog år 2010 fram ett förslag på hur Strandenområdet kan exploateras med bostäder. Även om förslaget inte har genomförts innehåller det värdefulla förslag och insikter över hur fastigheten kan exploateras. Det är viktigt att eventuella bostäder på fastigheten passar väl in i det framtida Mora, och Lalands förslag uppfyller detta kriteriet. De har föreslagit bostäder, i trä och metall, som både är moderna och anknyter till Moras historia. Bostäderna planeras att byggas i sammanhängande enheter för allt mellan ensamhushåll och stora familjer och till ung som gammal.

Exploateringstal är ett mått hur stor byggnation som kan göra på ett givet markområde och beräknas genom att dividera byggrätt i kvm ljus BTA med storleken på marken i kvm. Ett normalt exploateringstal i tätorter brukar ligga i storleksordningen på 55 – 75 %. För att uppnå 75 % exploateringstal krävs byggnader med fler än två våningar. Med hänsyn till områdets läge i förhållande till omgivande bebyggelse och Moras historia så är vår uppfattning är att Strandenområdet inte lämpar sig för så hög exploatering. Vi bedömer att det är rimligt att fastigheten exploateras med byggnader på 2 - 3 våningar. Eftersom det i dagsläget är svårt att säga exakt hur mycket av fastigheten som går att exploatera samt hur mycket som kommunen vill exploatera har vi tagit fram två scenarier för hur stor andel av fastigheten som exploateras:

- 40 % exploateringstal
- 60 % exploateringstal

Fastigheten Stranden 51:2 utgör 25 399 kvm. Av dessa försvinner cirka 4 700 kvm för den planerade trafikplatsen på fastigheten. På fastigheten finns även det Rosa huset och vår bedömning är att intresset från bostadsutvecklingsbolag kommer bli betydligt större om Rosa huset rivs och marken där

huset står blir tillgänglig för bostäder. Om det sker finns det cirka 20 000 kvm mark som är möjligt att exploatera med bostäder.

Vi räknar därmed med att Mora kommun kan sälja fastigheten med en option på med en framtida byggrätt inom intervallet 8 200 kvm ljus BTA (40 % exploateringstal) till 12 400 kvm ljus BTA (60 % exploateringstal).

I våra antaganden har vi förutsatt en genomsnittlig lägenhetsstorlek av ca 70 kvm som med 40 % exploateringstal innebär 120 stycken bostäder som ska byggas och säljas/hyras ut. Vid 60 % exploateringstal blir det motsvarande 180 stycken bostäder att bygga och sälja/hyras ut.

För att få en uppfattning över hur den lokala bostadsmarknaden i Mora påverkas av att 120/180 stycken nyproducerade bostäder konsumeras av bostadsmarknaden har intervjuer genomförts med Berit Mossbäck på Morabo Förvaltning AB samt Anders Skoglund på Skoglunds Fastigheter. Morabo Förvaltning AB förvaltar och hyr ut hyresrätter. Skoglunds Fastigheter förvaltar och hyr ut hyresrätter samt utvecklar och säljer bostadsrätter.

Morabo Förvaltning AB har flera hundra personer i kö till hyresrätter och många av dessa sökanden efterfrågar stora lägenheter som också kostar mer än genomsnittet i Mora. Det var länge sedan det producerades bostadsrätter i centrala Mora. Däremot producerade och sålde Skoglunds fastigheter 38 bostadsrätter i Leksand samtidigt som det kommunala bostadsbolaget producerade och hyrde ut cirka 25 hyresrätter. För det kommande året planerar Skoglunds Fastigheter att producera 28 stycken nya bostadsrätter och det kommunala bostadsbolaget 45 stycken hyresrätter. Leksand kommun har 25 % färre invånare än Mora, varvid vi drar slutsatsen att efterfrågan på bostäder bör vara större i Mora än i Leksand.

Baserat på intervjuerna är vår åsikt att det finns en efterfrågan på nyproducerade bostäder i centrala Mora.

Enligt Mora kommuns egen prognos över befolkningsutveckling bör invånarantalet i kommunen vid 2018 årsslut vara 20 485 personer. Befolkningsökningen under de närmaste fem åren uppskattas bli cirka 50 - 70 personer per år.

Baserat på ovanstående information om efterfrågan på bostäder och befolkningsutveckling i Mora bedömer vi att efterfrågan på nyproducerade bostäder på fastigheten gör det rimligt lämpligt att sälja/hyra ut cirka 60 stycken bostäder per år. Det innebär att det kommer ta cirka 2 - 3 år för konsumenterna att svälja det nya tillskottet av 120/180 stycken bostäder på fastigheten. Detta ställer därför krav på att exploateringen delas in i etapper och planering av utbyggnadsriktningen. Sedan finns konkurrerande projekt som startas i Mora vilket innebär att det kommer att ta längre tid att sälja/hyra ut bostäderna på fastigheten på grund av att efterfrågan tillgodoses från fler aktörer.

6.2. Värderesonemang

Vid jämförelser av markförsäljningar på jämförbara orter uppskattar vi att markvärdet för byggrätter för bostäder på Strandenområdet ligger i storleksordningen 2 000 - 2 500 kr/kvm ljus BTA. Detta förutsät-

ter att marken inte är belastad med någon form av föroreningar samt att detaljplanen vunnit laga kraft. Vi gör även bedömningen att skillnaden i markvärde inte skiljer sig nämnvärt mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt.

Vår uppskattning är därmed att om fastigheten endast exploateras med bostäder samt att Rosa huset rivs till en kostnad av 0,7 mkr är den rimliga nettointäkten vid en direkt försäljning eller markanvisning:

- 16 – 20 mkr (vid 40 % exploateringstal)
- 24 – 30 mkr (vid 60 % exploateringstal)

6.3. Konsekvensanalys + -

Fördelar +	Nackdelar -
Långsiktig användning av en idag mycket sparsamt använt markområde i centrala Mora.	Kan påverka Vasaloppets verksamhet.
Mora får en representativ stadsbyggnadsmässig exponering i bästa skyltläge mot trafik på väg 70 och 45	Ingen multiarena eller nytt högstadium på platsen.
	Innebär sannolikt att Rosa huset och dess kulturverksamhet försvinner från platsen.
	Ingen spelbricka i kommunens rationaliseringsbehov av tillverkning av luncher till skolor och äldreomsorg.

6.4. Ägande/finansiering

Möjliga ägare till bostäderna är lokala fastighetsbolag, bostadsutvecklare och bostadsrättsföreningar. Försäljning kan ske antingen som direktförsäljning eller markanvisningstävling där den större delen av köpeskillingen betalas då detaljplanen vunnit laga kraft. Vår bedömning är att det finns goda förutsättningar att hitta aktörer som är intresserade av att utveckla bostäder på fastigheten. De störningar som marknaden för nyproduktion på senare tid upplevt kan dock innebära problem för exploitörer i det kortare perspektivet att finna projektfinansiering men att vi bedömer att det är ett övergående problem om inget oväntat inträffar i konjunkturen.

7. Scenario 2 – multiarena

7.1. Allmänt

Vår erfarenhet av denna typ verksamhet är att det är mycket svårt, eller i det närmaste omöjligt, att nå en motiverbar avkastning på insatt kapital om den drivs utan ekonomiska bidrag från kommun eller näringsliv. Faktorer som påverkar det ekonomiska utfallet är flera men de viktigaste är den initiala investeringskostnaden, verksamhet, utnyttjandegrad samt framtida drift- och underhållskostnader.

Vi har i vårt scenario förutsatt en multiarena i storleksordningen 10000 - 15000 kvm BTA med antagen produktionskostnad av 10000 – 15000 kr/kvm BTA vilket ger en bedömd total kostnad i storleksordningen 100 – 225 mkr. Anledningen till det stora spannet i angivna siffror beror på att det i nuläget är oklart vilka funktioner, förutom ishallen, som arenan ska innehålla varför vi endast använt generella nyckeltal i branschen.

Utnyttjandegraden är till stor del beroende av vilka evenemang som kan skapas och i grunden har vi identifierat Mora IK:s verksamhet för ishockey. Övriga verksamheter som är tänkbara är olika former av kultur- och idrottsevenemang samt andra kommunala verksamheter som idag bedrivs på andra platser. I det senare finns även möjligheter att multiarenan kan användas för funktioner som planeras i en ny högstadieskola (till exempel idrottsverksamhet) eller vid en samordnad produktion av kommunens luncher m.m.

Driftnettet är bl.a. beroende av det framtida ägandet av arenan. En extern ägare som tar investeringskostnaden och hanterar den framtida förvaltningen kommer sannolikt ställa krav på ett långsiktigt hyresavtal (cirka 15 – 25 år) med kommunen som hyresgäst och/eller att kommunen står som borgenär för andra hyresgästers hyresbetalning. Om kommunen står som ägare av arenan belastas kommunens balansräkning men har då större möjlighet att själv sätta hyran för de olika verksamheterna och på det sättet ha möjligheten att subventionera med hjälp av hyran.

Om kommunen flyttar kommunal verksamhet som idag bedrivs på annan plats i egna fastigheter är det viktigt att det finns ett helhetstänk avseende lokalförsörjning så att inte de lokaler som lämnats blir vakanta eller dåligt utnyttjade och därmed innebär en ökad belastning i kommunens framtida driftbudget för lokalförsörjning.

7.2. Värderesonemang

Värde 1. Färdigt projekt.

Med hänsyn till att det finns få direkt jämförbara projekt är det svårt att härleda något marknadsvärde baserat på jämförelser vid försäljningar av liknande objekt i Sverige. En värdeuppskattning bygger

därför till stor del på en kapitalisering av ett framtida bedömt driftnetto. I den kalkylen utgör intäkten från Mora IK en betydande andel och idag betalar de i den befintliga anläggningen, Smidjegrav arena, en grundhyra av 391 000 kr/år med en tilläggshyra av 565 000 kr/år. I hyran ingår inte vaktmästare och städ m.m. vilket Mora IK betalar för i den egna driften. Enligt uppgift från kommunens fritidschef skulle hyran uppgå i storleksordningen 3 mkr/år om dessa funktioner skulle ingå. Vår bedömning är att Mora IK:s hyresbetalningsförmåga kommer att öka vid en flytt till en ny arena främst genom möjligheten att öka antalet sålda biljetter. Vi gör dock bedömningen att det inte avsevärt kommer att öka klubbens betalningsförmåga varför frågan om vilka andra verksamheter som kan inrymmas blir kritisk för arenans framtida avkastning/lönsamhet.

Eftersom vi i nuläget har begränsat med information om vilka verksamheter som framförallt kommunen kan lokalisera i en ny arena vill vi inte uttala oss om ett bedömt marknadsvärde men nedan har vi ändå gjort några antaganden förutsatt olika totala nettohyror och ett avkastningskrav på cirka 6 %:

Nettohyra 5 MSEK och år - cirka 85 mkr

Nettohyra 10 MSEK och år - cirka 170 mkr

Värde 2. Markvärde med förutsatt användning.

I likhet med ovanstående diskussion om värdet i färdigställt skick är det i nuläget svårt att göra någon direkt bedömning av markens värde vid tänkt användning som multiarena. Teoretiskt kan markvärdet uppgå till 0 kr/kvm eller t.o.m. vara negativt men i praktiken finns det oftast en betalningsvilja för mark även om den kan vara marginell. Vår bedömning i nuläget är att markvärdet är marginellt och det förutsätter även att marken inte är belastad med någon form av föroreningar.

7.3. Konsekvensanalys + -

Fördelar +	Nackdelar -
Området får en långsiktig användning som rätt utförd kan stärka Moras varumärke och kommunikation med omvärlden.	Innebär att Rosa husets rivs och att dess nuvarande verksamheter behöver nya lokaler.
Idag upplevs området som öde och av vissa som en otrygg miljö men med en exploatering försvinner detta med en verksamhet som bedrivs året runt.	En användning som rent ekonomiskt inte optimerar markens värdepotential.
Vasaloppet får ändamålsenliga lokaler för bl.a. omklädning, försäljning m.m. samt markytor som kan hantera busstrafik/logistik i anslutning till deras samtliga evenemang.	Vid en flytt av hockeys huvudsakliga verksamhet från Smidjegrav arena finns en risk att Mora IK inte kan betala marknadsmässig hyra för den befintliga anläggningen. Om anläggningen helt lämnas av Mora IK står kommunen inför utmaningen att hyra ut den till annan hyresgäst alternativt fylla den med egen verksamhet. Om det inte lyckas och kommunen inte river arenan finns därför en överhängande risk att fortsatt verksamhet påverkar kommunens driftkostnader negativt.
Mora IK får en av SHL godkänd arena som på sikt sannolikt bidrar till ishockeyns fortsatta utveckling på orten.	Om kommunen väljer att gå in som långsiktig ägare av arenan uppkommer en ekonomisk risk exponering om framtida planerade verksamheter inte lyckas med låg utnyttjandegrad och lägre hyresintäkt som följd.
Arenan får ett mycket bra skyltläge mot väg 70 och 45 vilket kan kommunicera olika former av budskap gentemot förbipasserande.	Förutsatt att arenans parkeringsbehov inte kan lösas inom området ökar behovet av parkering i centrala Mora vilket kan begränsa möjligheterna att genomföra nya projekt i dess närhet.
Ur ett stadsbyggnadsperspektiv får Mora en representativ byggnation som avslutar/påbörjar tätortens mest centrala delar.	Om kommunen väljer att vara långsiktig ägare och förvaltare finns risk att andra planerade investeringar i kommunen kommer att påverkas.
	Risk för minskat värde på andra kommunägda fastigheter p.g.a. flytt av befintliga verksamheter samt ökad kommunal driftbudget om inte de lokaler som lämnas kan avyttras, eller utnyttjas av annan kommunal verksamhet eller hyras ut till externa hyresgäster.

7.4. Ägande/finansiering

Enligt uppgifter från kommunen har de uppvaktats av olika typer av investerare som är intresserade av att finansiera och vara långsiktig ägare av arenan. Vår uppfattning är att ett sådant upplägg är sannolikt förutsatt att kommunen är hyresgäst och tecknar ett långsiktigt hyresavtal med blivande ägare. Vilka villkor som en sådan ägare ställer bör utredas närmare genom fördjupade diskussioner med de som visat intresse eller andra som kan vara tänkbara ägare.

8. Scenario 3 – ny högstadieskola och kulturbyggnad

8.1. Allmänt

Det förs en diskussion inom kommunen att lägga samman Moras två högstadieskolor i en gemensam. Tidigare fanns en skola på området som totalförstördes i en brand år 2003. Strandenområdet finns med som ett alternativ som lämplig placering av en ny högstadieskola (se Niras skolutredning) men mest troligt är att en ny skola kommer att placeras i anslutning till Mora gymnasium. Det här scenariot visar hur marken kan användas till olika ändamål och som vi bedömer kan vara genomförbart både ur ett politiskt och ekonomiskt perspektiv. Det här scenariot förutsätter att Mora IK:s verksamhet stannar kvar i en upprustad Smidjegrav arena.

Avseende kulturbyggnader är de verksamheter som vi studerat är baserat på förslaget som är en del av planprogrammet för Strandenområdet där Rosa huset kompletteras på den östra sidan med en ny kulturbyggnad väl exponerad mot den planerade cirkulationsplatsen. På skolområdet skulle den nuvarande bollplanen utanför Rosa Husets samt delar närmst ett nytt kulturhus kunna samnyttjas av samtliga verksamheter. Scenariot kan inrymma fortsatt verksamhet för Vasaloppet om inte den flyttas till annan plats. Bilden nedan visar ett förslag på etablering.



Skolområde och förslag på placering av ny kulturbyggnad.

Ett evenemangsområde eller annan plats för sociala möten begränsas främst av skolgårdens storlek i detta scenario. Trots att nyckeltalen varierar mellan olika kommuner bör skolgårdens yta ändå vara mellan 15 - 30 kvm per elev. Eftersom skolan är centralt belägen i Mora tätort bedömer vi att man får nöja sig med cirka 15 kvm per elev nedan. Med denna utgångspunkt kan ett visst evenemangs- och kulturområde framträda vid infarten till centrala Mora tillsammans med en ny kulturbyggnad.

8.2. Ägande/finansiering

Skola

Att uppföra skolan i egen regi är kostsamt och kräver stora resurser. Niras bedömning av en total investeringskostnad för en ny högstadieskola uppskattas till cirka 270 mkr för 8 400 kvm BRA vilka följs av årliga tillkommande årskostnader om cirka 14 mkr exklusive planerat underhåll och lokalvård. Inklusive planerat underhåll och lokalvård landar den siffran troligen på cirka 15,5 mkr.

För detta alternativ har kommunen valmöjligheten att uppföra och äga skolan i egen regi eller att låta en privat aktör uppföra och hyra ut skolan till kommunen. Att låta privata aktörer uppföra och förvalta skolor och andra samhällsviktiga funktioner blir en allt vanligare företeelse i svenska kommuner. Flera bolag har som affärsidé att äga fastigheter med kommuner, landsting eller stat som hyresgäster på långa hyreskontrakt ofta mellan 15 - 25 år. Möjligheten att genomföra denna typ av struktur bedöms som god.

En aspekt som bör ses över är vilka interna resurser som finns tillgängliga för upphandling av hyreskontrakt. Då detta inte är en vanlig praxis finns få referenser att tillgå och processen blir ofta tidskrävande och kräver en noggrann samt tilltänkt strategi för bedömning av anbuden. Konkurrenspräglad dialog kan vara en bra process för upphandling av hyreskontrakt.

Normal marknadshyra för nyproducerade förskole- och skolfastigheter är mindre lägesberoende än exempelvis kontors- och industrihyror och landar ofta kring 2 000 – 2 200 kr/kvm. För detta scenario bedöms även hyran behöva ligga i detta intervall.

Beroende på hur hyresavtalet förhandlas skulle kommunen även behöva erlägga ersättning för medicinskostnader och eventuellt tillsyn och skötsel samt reparationer, vilka bedöms ligga mellan 100 - 170 kr/kvm. Total hyreskostnad bedöms behöva ligga mellan 17 - 20 mkr för att ett fastighetsbolag skulle ta sig an projektet.

Kulturbyggnader

Produktionskostnad för en ny kulturbyggnad om cirka 1 200 kvm uppdelat på två plan uppskattas till cirka 30 000 kr/kvm vilket ger en total kostnad av 35 – 40 MSEK. För denna typ av objekt bedöms en lämplig marknadshyra ligga kring 1 500 kr/kvm, vilket motsvarar en årlig hyresintäkt om cirka 1,8 mkr.

Marknadshyran för Rosa Huset är svår att uppskatta men, förutsatt en etablering på området som skapar liv och rörelse, bedöms marknadshyran till cirka 1000 kr/kvm och år vilket motsvarar en total hyra om 0,7 mkr.

8.3. Värderesonemang

Skola

Med hyresnivåer mellan 2 000 – 2 200 kr/kvm och år bedöms värdet på en färdig skolbyggnad om 8 400 kvm uthyrningsbar area ligga i intervallet 330 – 360 mkr. Detta kan jämföras med uppskattad produktionskostnad på cirka 270 mkr. Betalningsförmågan för marken som skolbyggnad inklusive skolgård bedöms kunna ligga mellan 10 - 40 mkr, baserat på ovan resonemang, vilket skulle motsvara byggrättsvärde om 1 000 – 4 000 kr/kvm BTA.

Kulturbyggnader

I likhet med resonemanget kring en eventuell multiarena avgörs ett värde i ett färdigställt skick av ett antal olika faktorer. Även antaganden om byggkostnader och framtida drifts- och underhållskostnader är i detta läge osäkra men vi har förutsatt:

- Rosa huset har en bedömd uthyrningsbar area av ca 700 kvm och en nettohyra om ca 1000 kr/kvm och år.
- Ny kulturbyggnad i två plan om ca 1200 kvm och en nettohyra om ca 1500 kr/kvm och år.
- Hyresintäkter för dessa byggnader uppskattas totalt 2,5 MSEK som med ett antaget avkastningskrav på cirka 6 % ger ett bedömt värde i storleksordningen 40 MSEK
- Bortsett från eventuella intäkter från Vasaloppet bedöms därför markvärdet vid användning för kulturändamål som marginellt.

8.4. Sammanfattning av scenario 3

Vår bedömning är att hela paketet med skola och kulturbyggnad kan finna en köpare inom segmentet välfärdsfastigheter så länge kommunen står som hyresgäst eller som garant för hyran.

Trafiksituationen till vardags bedöms inte behöva bli ansträngd, men kräver viss infrastruktur med parkeringar och lokalgator som når fram till skolans huvudbyggnad för bland annat transporter.

En positiv aspekt är att vi ser det som möjligt att bevara Rosa Huset och samutnyttja bollplan samt skapa ett bättre ungdomsliv intill skolan. Ett alternativ är att riva Rosa Huset och skapa större möjligheter för utformning av skolan. Beroende på hur skolområdet utformas kan det finnas möjligheter att fortsätta låta Vasaloppet använda platsen för evenemang. Huruvida detta skulle kunna genomföras behöver utredas vidare. Ett alternativ är att flytta Vasaloppets verksamhet till annan plats för att kunna optimera skolområdets anslutande ytor för avsedd verksamhet. En åtgärd som ökar sannolikheten att kunna ha kvar Vasaloppet på platsen är om kommunen förvärvar fastigheten Stranden 52:3 vilket utökar området något.

Detta scenario innebär utöver det som är beskrivet ovan att två nuvarande skolbyggnader kommer att skapa överkapacitet för skolplatser i kommunens lokalförsörjning. Före beslut om en ny skola bör utveckling eller avyttring av de nuvarande skolorna utredas för att säkerställa effektivt lokalutnyttjande i kommunen och att inte fastigheterna blir en kostnadspost som inte tillför värde för kommunen. Vid nyproduktion av skola skulle även kök kunna dimensioneras för att delvis kunna ta hand om produktion av måltider för kommunens behov.

8.5. Konsekvensanalys

Fördelar +	Nackdelar -
Möjlighet att skapa en modern skola med bra arbetsmiljöförhållanden m.m.	Mindre möjligheter att samutnyttja lokaler med gymnasiet.
Möjlighet att bevara Rosa Huset samt hitta synergier mellan olika verksamheter.	Svårt att uppföra ett evenemangsområde på tomten om inte detta sker på skolgården, baserat på att cirkulationsplatsen kräver yta av tomten. Sannolikheten för att hitta en lösning ökar med strategiska förvärv i närområdet.
En möjlig produktionsanläggning för luncher m.m. för kommunens behov	
Bra centralt läge för en skola som bör uppfattas som rättvist av elever från båda befintliga högstadieskolor på den östra och västra sidan av Mora centrum.	
Skapar viss förbättring av den otrygga miljön som en obebyggd tomt medför men fortfarande är miljön mindre trygg än jämfört med t.ex. bostäder där det finns människor i området dygnet runt hela året.	
Kommunen får en efterfrågad byggnad för evenemang i olika former och skapar möjligheter till värdeskapande kommunikation gentemot trafikanter på väg 70 och 45.	

9. Rekommendation

- Arbeta fram en lokalförsörjningsplan för kommunens samtliga verksamheter med målet att definiera vilka av dessa som kan vara aktuella att lokalisera till Strandenområdet. I detta arbete ingår att fram en plan för hur de lokaler/fastigheter som blir vakanta efter en eventuell flytt till området ska hanteras.
- Med stöd av resultatet av lokalförsörjningsplanen ta fram ett antal alternativa användningar och visualisera förslagen med angivande av markbehovet och tänkt byggnadsvolym. Skisserna används därefter som underlag för exploateringskalkyler och värdebedömningar.
- Det/de förslag som bedöms mest intressanta används därefter som underlag för politiska inriktningsbeslut avseende Strandenområdets framtida användning.
- När det finns ett inriktningsbeslut tas en diskussion med olika externa parter som kan vara en del av områdets framtid t.ex. finansiär eller framtida ägare.
- Spara tid vid en framtida exploatering av området genom att bl.a. utföra undersökningar avseende geotekniska förutsättningar, markmiljö samt buller- och riskutredningar främst med hänsyn till transporter på väg 45/70 och järnvägen.
- Ett beslut om en eventuell multiarena på Strandenområdet ska inte forceras fram p.g.a. eventuella krav från SHL på en godkänd arena. Ett sådant beslut bör föregås av en genomgripande översyn av kommunens framtida lokalförsörjning.
- Givet bakgrundsunderlaget som finns i nuläget anser vi sammantaget att den mest fördelaktiga användningen av Strandenområdet är för skoländamål kombinerat med någon form av kultur- eller evenemangsverksamhet.