

Handläggare
Hermansson Flodin Eva
Åhrman Josefin

Datum
2017-09-15

Diarienummer
KSN-2017- 3229

Kommunstyrelsen

Förändrad investeringsram för nya Studenternas

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna ökad investeringsram med 100 miljoner kronor, till totalt 488 miljoner kronor, för förnyelse och utveckling av Studenternas idrottsplats till den del som avser fotbollsarena,

att godkänna ökad investeringsram med 137 miljoner kronor, till totalt 377 miljoner kronor, för utveckling av kommersiella lokaler vid Studenternas idrottsplats,

att därutöver godkänna ökning av investeringsramen med 30 miljoner kronor för oförutsedda ej budgeterade kostnader under projektets genomförande, att tas i anspråk efter Uppsala Stadshus AB:s godkännande, samt

att öka idrotts- och fritidsnämndens kommunbidrag med 5,7 miljoner kr för år 2019 och 7,6 miljoner kronor för år 2020 avseende utökad ersättning för hyreskostnad,

Kommunstyrelsen föreslås för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, besluta

att uppdra till Uppsala Stadshus AB att löpande följa hur förnyelsen av Studenternas idrottsplats utvecklas avseende investeringsnivåerna, samt

att beakta den nya investeringsramen och de därav följande konsekvenserna för idrotts- och fritidsnämnden i kommande års Mål och budget.

Ärendet

Styrelsen för Uppsala stadshus AB (USAB) har i beslut den 19 september 2017 föreslagit en utökad investeringsram för nya Studenternas. Protokollsutdrag återges som **bilaga 1**. Ärendet föranleds av att den ram som togs av kommunfullmäktige 2015 behöver omprövas mot bakgrund av nya förutsättningar. Uppsala Sport- och rekreationsfastigheter AB

(Sportfastigheter) har i begäran till USAB redovisat fördyringar i projektet som grundar sig i prisutvecklingen för byggentreprenader i Uppsala.

Förslaget från USAB innefattar en utökad investeringsram med 100 miljoner kronor för fotbollsarenan och 137 miljoner kronor för projektets kommersiella lokaler. Därutöver innefattar förslaget även en utökad ram på 30 miljoner kronor för oförutsedda kostnader.

USAB har i ärendet bedömt att projektet och kalkylerna är väl genomarbetade och hållbara. Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner utökade investeringsramar beviljar USAB Sportfastigheter igångsättningstillstånd för anläggningen. USAB uppmärksammar i beslutet kommunfullmäktige att den utökade investeringen leder till ökade hyreskostnader för fotbollsarenan.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen. Barn- och jämställdhetsperspektivet har beaktats i beredningen av ärendet.

Föredragning

Kommunfullmäktige beslutade i mars 2014 att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB att utreda förutsättningarna för nya arenor vid Studenternas idrottsplats och återkomma till kommunstyrelsen i februari 2015.

Under perioden mars 2014 till hösten 2015 genomfördes ett antal översyner kring flera idrottsanläggningar i Uppsala som resulterade i att fullmäktige i november 2015 fattade beslut om att uppföra en renodlad fotbollsarena på Studenternas idrottsplats, med tillhörande kommersiella lokaler. Fotbollsarenan skulle enligt beslutet genomföras till en investeringsram om maximalt 388 miljoner kronor och de kommersiella lokalerna till en ram om maximalt 240 miljoner kronor.

Sedan 2015 har projektet fortskridit och utvecklats med nya förutsättningar. Plan- och byggnadsnämnden antog i juni 2017 en detaljplan för området. Den ligger i linje med planprogrammet för Södra Åstråket där det framgår att idrottsområdet ska utvecklas till en integrerad del av stadsparken och aktivitetsstråket utmed västra åsidan. Arenaområdet ska möta och vidga parken med en mjuk övergång. Sportfastigheter har bland annat genomfört jämställdhetsanalyser som belyst faktorer som trygghet och säkerhet på arenaområdet, upprättat ett hållbarhetsprogram för projektet och hittat nya lösningar vad gäller energi och profilen på projektets kommersiella ytor.

Sportfastigheter och idrotts- och fritidsnämnden har arbetat gemensamt med program- och systemhandlingar och ekonomiska kalkyler sedan fullmäktiges beslut. Under våren 2017 framkom att kostnaderna skulle komma att överstiga de beslutade investeringsramarna. Prisutvecklingen för byggentreprenader är sammantaget den största förklaringen till behovet av utökade investeringsramar för nya Studenternas. Sedan beräkningarna togs fram inför fullmäktiges beslut har prisutvecklingen för entreprenader i Uppsala varit omkring 20 procent.

För att behålla de idrottsliga, funktionella och gestaltningsmässiga värden som togs fram 2015 och samtidigt hålla nere investeringsnivån trots kostnadsökningarna har åtgärder utretts, utvärderas och vidtagits i fotbollsarenan. Funktioner och materialval har prövats, genomförandetiden kortats och avtalsmodellen med entreprenören har omarbetats. De förändrade förutsättningarna sedan fullmäktiges beslut redovisas i **bilaga 2**, underlaget till Sportfastigheters begäran om utökade investeringsramar. I det kostnadsreducerade förslag som tagits fram kan allsvenskt spel fortgå under byggtiden då arenan uppfyller Svenska Fotbollsförbundets krav för svensk elitfotboll.

Ett delprojekt i utvecklingen av nya Studenternas är de kommersiella lokalerna. Projektet ska ses som ekonomiskt skiljt från fotbollsarenan och består av för Sportfastigheter affärsmässigt betingade kontors- och verksamhetslokaler. Bolaget planerar att bygga, äga och förvalta alla delar i det kommersiella projektet, men lägga ut driften på externa aktörer. De kommersiella lokalerna ska ha en nära koppling till idrottsarenan.

Liksom för fotbollsarenan har det skett ändringar i förutsättningar och funktioner i de kommersiella lokalerna. Vissa ytor har tagits bort och andra har tillkommit. Den uthyrbara ytan har ökat till sammanlagt 12 200 kvm. Sportfastigheters analyser av investeringen i de kommersiella lokalerna har i likhet med externa marknadsvärderingar visat att investeringarna motsvarar ställda direktavkastningskrav och i färdigställt skick genererar ett gynnsamt marknadsvärde. De kommer efter de inledande åren även att ge en positiv effekt på bolagets resultat och likviditet, förutsatt låg vakansgrad.

Mot bakgrund av de nya förutsättningar som framkommit föreslås fullmäktige godkänna utökade investeringsramar för Sportfastigheter och nya Studenternas. Förslaget omfattar därmed en utökning av investeringsramen med 100 miljoner kronor för fotbollsarenan och 137 miljoner kronor för de kommersiella lokalerna. Den totala investeringsnivån för fotbollsarenan uppgår till 488 miljoner kronor och 377 miljoner kronor för de kommersiella lokalerna.

Utöver höjda investeringsramar för fotbollsarenan och de kommersiella lokalerna föreslås investeringsramen utökas med 30 miljoner kronor för oförutsedda kostnader och händelser utanför Sportfastigheters kontroll knutet till projektet. Nya Studenternas är ett stort projekt och beräknas vara klart i slutet av år 2020. Projektet och kalkyler är väl genomarbetade, men projektet behöver säkras mot oförutsedda händelser under den långa genomförandetiden. Den tillkommande ramen får bara tas i anspråk efter Uppsala Stadshus AB:s godkännande.

Beaktat prisutvecklingen för byggentreprenader behöver den utvecklingen av investeringsnivåerna i projektet följas. Under förutsättning att fullmäktige beslutar om utökade investeringsramar föreslås kommunstyrelsen utifrån uppsiktsplikten uppdra till USAB att löpande följa hur förnyelsen av Studenternas idrottsplats utvecklas avseende investeringsnivåer.

Den högre investeringsnivån i fotbollsarenan kommer att leda till en ökad hyreskostnad för idrotts- och fritidsnämnden. Nämndens kommunbidrag föreslås därför justeras i enlighet med

de ökade hyreskostnaderna, vilket tillsammans med beslutet om utökade investeringsramar ska beaktas i kommande års Mål och budget.

Ekonomiska konsekvenser

Som en följd av den högre investeringsnivån kommer hyreskostnaden för fotbollsarenan att öka, för vilken idrotts- och fritidsnämnden kompenseras.

De hyreskalkyler som gjorts har baserats på en genomsnittlig ränta på lånat kapital på 2,8 procent över anläggningens nyttjandeperiod. Räntan är högre än vad anläggningen initialt kan finansieras till, men är beaktad utifrån en räntebana över en längre tid. Utöver kostnadsutvecklingen för byggentreprenader kan även kalkylerna för denna faktor behöva justeras om ränteutvecklingen förändras.

Investeringsramen om 30 miljoner kronor för oförutsedda kostnader är inte budgeterad och får ingen ekonomisk konsekvens om oförutsedda händelser inte inträffar. Om den tillkommande ramen tas i anspråk kommer den totala investeringsutgiften för anläggningen att öka med motsvarande belopp.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson
Chef kommunledningskontoret

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-09-19

§ 60
**Förändrad investeringsram för nya Studenternas IP
USAB-2017/46**
Beslut

Uppsala Stadshus AB föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslag till ökad investeringsram med 100 miljoner kronor, till totalt 488 miljoner kronor, för förnyelse och utveckling av Studenternas idrottsplats till den del som avser fotbollsarena, att godkänna förslag till ökad investeringsram med 137 miljoner kronor, till totalt 377 miljoner kronor, för utveckling av kommersiella lokaler vid Studenternas idrottsplats,

att godkänna att till investeringsramen addera 30 miljoner kronor för oförutsedda ej budgeterade kostnader under projektens genomförande, att tas i anspråk efter Uppsala Stadshus AB:s godkännande, samt

att uppmärksamma att den utökade investeringen leder till ökade hyreskostnader för fotbollsarenan.

Styrelsen för Uppsala Stadshus AB föreslås för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige antar den utökade investeringsramen, besluta

att bevilja Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB igångsättningstillstånd för investeringarna enligt ovan.

Sammanfattning

Styrelsen för Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB (Sportfastigheter) har i beslut den 15 september 2017 föreslagit moderbolaget att begära en utökad investeringsram och igångsättningstillstånd för nya Studenternas. Bakom förslaget ligger huvudsakligen fördyringar orsakade av de senaste årens prisutveckling på den regionala byggmarknaden

Förslaget innefattar en utökad investeringsram med 100 miljoner kronor för fotbollsarenan och 137 miljoner kronor för projektets kommersiella lokaler. Härutöver innefattar förslaget även en utökad ram på 30 miljoner kronor för oförutsedda kostnader.

Beslutsgång

Ordföranden ställer föreliggande förslag till beslut mot avslag och finner att styrelsen bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Skrivelse från Sport- och rekreationsfastigheter AB

Sammanträdesprotokoll från Sport- och rekreationsfastigheter AB den 15 september 2017.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-09-19

Plats och tid: Bergius, kl 9:00 – 9:30

Beslutande: Marlene Burwick (S), Ordförande
Fredrik Ahlstedt (M), 2:e vice ordförande
Erik Pelling (S)
Rickard Malmström (MP)
Ilona Szatmari Waldau (V)
Mohamad Hassan (L)
Stefan Hanna (C)

Ersättare: Caroline Hoffstedt (S)
Jonas Segersam (KD)

Övriga deltagare: Joachim Danielsson, stadsdirektör. Christoffer Nilsson, biträdande stadsdirektör. Åsa Nilsson Bjervner, stabschef. Lena Grapp, stadsjurist. Ola Hägglund, ekonomidirektör. Eva Sterte, VD Sport- och Rekreationfastigheter AB. Eva Hermansson Flodin, finanschef. Ingela Persson, kommunsekreterare.

Utses att justera: Fredrik Ahlstedt (M)**Paragrafer:** 58 - 60

Justeringens plats och tid: Kommunledningskontoret den 19 september 2017.

Underskrifter:

 Marlene Burwick (S), ordförande

 Fredrik Ahlstedt (M), justerare

 Ingela Persson, sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

Organ: Uppsala stadshus AB**Datum:** 2017-09-19**Sista dag att överklaga:** 2017-09-19**Anslag sätts upp:****Anslaget tas ner:****Protokollet finns tillgängligt på:**

www.uppsala.se och kommunledningkontoret

Underskrift:

 Ingela Persson

Handläggare
Conny Nikasson
Johan Quarfordt

Datum

Diarienummer

Eva Sterte

2017-09-15

SRB-2015-0015
KSN-2013-1432

Uppsala Stadshus AB

Utveckling av Studenternas idrottsplats

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2014-03-31 att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB (Sportfastigheter) att utreda förutsättningarna för nya arenor vid Studenternas idrottsplats och återkomma till kommunstyrelsen i februari 2015 (bilaga 1). 2014-11-24 beslutade kommunfullmäktige (KF) om ett tilläggsuppdrag vad gäller bandyhall (KSN-2013-1432) och tidpunkten för slutredovisning flyttades till juni 2015. Kommunfullmäktige beslutade

- att Sportfastigheter ska lägesrapportera till kommunstyrelsen (KS) i mars 2015 för att senast i juni 2015 återkomma med konkreta förslag utifrån bolagets uppdrag.

En lägesrapport (SRB-2015-0015) lämnades till kommunstyrelsen inför möte 2015-03-11. En skriftlig rapport samt en muntlig redovisning av det ursprungliga uppdraget lämnades till bolagets styrelse den 18 maj 2015 .

Ytterligare politiska beslut tagna i ärendet är

- behovsprogram Lötens sportfält (beslut Idrotts- och fritidsnämnden (IFN) 2014-09-03)
- ombyggnation Lötens sportfält (beslut IFN 2015-02-11, KS 2015-03-11)
- behovsprogram Friidrottsarena Gränby sportfält (beslut IFN 2014-09-03) (bilaga 2.1)
- behovsprogram för Österängen (bilaga 2.2)

Den 27 maj 2015 beslutade kommunstyrelsen (bilaga 3) att uppdra till Sportfastigheter att i samverkan med idrotts- och fritidsnämnden komplettera översynen av Studenternas idrottsplats enligt föredragningen och

- *att översynen redovisas till kommunstyrelsen den 16 september 2015, samt*
- *att en lägesrapport ska lämnas till kommunstyrelsens arbetsutskott den 9 juni*

Beslutet tog utgångspunkt i behovet av att redovisa förslag inom en mer begränsad investeringsram.

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB, Seminariegatan 29A, 752 28 Uppsala
Telefon (växel): 018-727 02 00. E-post: info@sportfastigheter.se. Org.nr: 556911-0744

www.sportfastigheter.se

Bolaget återkom till kommunstyrelsen med en ny rapport "Komplettering av uppdrag för utveckling av Studenternas idrottsplats" (SRB-2015-0015, KSN 2013-1432) och kommunstyrelsen tog 2015-10-14 beslut om att ärendet skulle gå vidare till kommunfullmäktige, som den 2-3 november 2015 tog beslut i enlighet med föredragningen om att uppföra de beskrivna anläggningarna. Hela fullmäktigeärendet (KSN-2013-1432) samt protokoll från 2015-11-02—23 återfinns i bil 4.1-4.2. Kommunfullmäktiges beslut i november 2015 innebär att en renodlad fotbollsarena ska uppföras på Studenternas IP samt att åtgärderna, inklusive kommersiella lokaler ska genomföras inom en investeringsram om maximalt 718 mkr, varav 240 mkr avser kommersiella lokaler och 388 mkr avser fotbollsarenan, 31 mkr Österängens idrottsplats och 59 mkr friidrottsarena på Gränby sportfält.

Detta ärende är föranlett av att den budgetram som togs av kommunfullmäktige 2015 behöver omprövas. I detta ärende utelämnas dock de två då ingående delprojekten Österängens IP och Gränby friidrottsarena. Friidrottsarenan tas snart i drift och för Österängens IP pågår en detaljplaneprocess. Nedan följer därför en rapport av status samt underlag för igångsättningsbeslut avseende fotbollsarenan och de kommersiella lokalerna på Studenternas.

A Fotbollsarenan på Studenternas

I planprogrammet för Södra Åstråket slår man fast att idrottsområdet ska finnas kvar och utvecklas till en intergrerad del av det park- och aktivitetsstråk som löper utmed hela västra åsidan ner mot Kungsängsbron. Den nu antagna detaljplanen överensstämmer med såväl översiktsplanens intentioner som programmet för Södra Åstråket. Visionen är att bibehålla karaktären och vidareutveckla området för idrott, fritidsaktiviteter, evenemang och kultur såväl sommar som vinter.

Målsättningen är att arenaområdet ska möta stadsparken och ge en mjuk övergång från park till arenaområde. Fotbollsplanen är i förhållande till dagens läge förskjutet ca 30 meter söderut, för att möjliggöra en torgbildning mellan stadsträdgården och den norra läktaren. Torgytan kommer på ett bra sätt att kunna utgöra plats för samling av supporter- och sponsoraktiviteter vid match, liksom en rad spontanaktiviteter både sommar och vinter.

Arenan har i nuvarande utformning i sitt grundutförande en publikkapacitet på ca 8 400 sittplatser. Viss andel sittplatser konverteras sannolikt i normalläge till ståplatser. Viss del av läktarna utformas alltså så att de är omställningsbara mellan sitt- och ståplatser. En full omställning av båda kortsidesläktarna möjliggör drygt 10 000 åskådare. Vid enstaka större evenemang, t.ex. konserter, är det också möjligt att ha publik på innerplan, vilket innebär att publikkapaciteten ökar till totalt ca 15 000 beroende på hur och var scenen eller andra eventuella arrangemang placeras.

Läget på Studenternas medger begränsat utrymme för bilparkeringar och bygger istället på att det ska vara ett enkelt flöde från resecentrums centrala och södra läge, enkelt för cykeltrafik och god kollektivtrafik.

Nuläge augusti 2017

Genomförande steg

I februari 2016 antog bolagets styrelse en projektstruktur för det kommande arbetet, som även omfattar samverkan med beställaren, Idrotts- och fritidsnämnden (IFN). I linje med beslutsstrukturen fastställde så styrelsen i mars 2016 programhandling etapp 1. Den 18 april beslutade styrelsen att programhandling inkl ekonomiska kalkyler ska ligga till grund för fortsatt utformning av projektet, då närmast framtagning av systemhandlingar (SRB-2016-0037). Rapportering av projektet, med dess delprojekt, har därefter lämnats såväl i vd-rapport som muntligt vid samtliga styrelsemöten. Projektchefen har även informerat löpnade vid Idrotts- och fritidsnämndens sammanträden.

I mars 2016 informerades styrelsen om det planerade valet av entreprenadform och valet av samverkansentreprenad som genomförandeform. Styrelsen förklarade sig nöjd med informationen och införstådd med motiven bakom bolagets valda handlingslinje. I december 2016 informerades styrelsen om vald samverkansentreprenör. Systemhandlingar fanns framme i månadskiftet januari/februari och därefter pågick kalkylarbetet till början av april.

Detaljplanen antogs av Plan- och byggnadsnämnden i juni 2017 och har vunnit laga kraft per 20 juli 2017. Under planprocessen har det i stort sett endast inkommit positiva synpunkter och yttranden vilket även bekräftas av att några invändningar mot antagandet inte inkom.

Kalkylerna på systemhandlingarna som var framme i april 2017 föranledde ett avbrott i processen och behov av nya förhandlingar och analyser för att åtgärda den budgetöverstigande kostnadsnivån.

Förändring i ekonomiska förutsättningar

Inför beslut i kommunfullmäktige hösten 2015 genomfördes en genomgripande omprogrammering av den planerade fotbollsanläggningen i syfte att sänka investeringskostnaderna. För att komma ner i investeringskostnader utan att tappa de idrottsliga, funktionella och gestaltningsmässiga värdena, togs under 2015 bl a följande grepp. Man beslöt att inte bygga en större stomme för en framtida utbyggnadskapacitet för 15 000 åskådare, att inte bygga med en nedsänkning av arenarummet och att lägga entrér i markplan.

Kommunfullmäktige beslöt även att arenan skulle byggas utan evakuering av fotbollen till Löten under byggperioden. I beslutsunderlaget nov 2015 angav bolaget följande

- "Om evakuering till Löten under byggtiden inte ska ske, kommer den ursprungliga tidplanen att påverkas. Tiden har inte medgivit någon gedigen analys av hur en genomförandeplan ska se ut för att skapa minsta möjliga ekonomiska och säkerhetsmässiga konsekvenser. Bedömningen är dock att det skulle vara möjligt, men det kan innebära att matcher under viss tid måste genomföras på godkänd plan på annan ort, troligen i Gävle som är Sirius reservarena enligt SvFF. Det kritiska är att den nya huvudläktaren riskerar att hamna mycket nära den befintliga planens västra långsida, samt att hinna byta naturgräs till ny pad med konstgräs mellan spelsäsonger och helst under den varma perioden. Flytt av de stora belysningsstolparna är också kritiskt liksom möjlighet att upprätthålla tillräcklig säkerhet på en arena som samtidigt är en byggarbetsplats."
- "Den tidplan som nu ligger som huvudalternativ bygger på hypotesen att huvudläktare (mot Ulleråkersvägen) och södra kortsideläktare färdigställs först (Etapp I). Därefter kan nytt gräs läggas i rätt läge, ca 20 meter söderut i förhållande till dagens. I sista etappen (Etapp II) rivs nuvarande huvudläktare och byggs om tillsammans med norra kortsideläktaren."

Kalkylerna som låg till grund för KF beslutet i november 2015 utfördes i mars 2015. Sedan dess har tillväxten i bostadsbyggande ökat väsentligt i hela landet, och inte minst i Uppsala. SCB statistiska bygg/fastighetindex på 7% för landet i snitt under perioden mars 2015- augusti 2017, täcker inte den faktiska volym och prisutvecklingen i Uppsala. Bolaget fick i april 2017 se kostnadsökningar på 20-30% i systemhandlingskalkylerna. Det betyder också att den utdragna byggtiden, som blir effekten av att inte evakuera fotbollen under byggperioden, slår igenom mycket hårt på kostnaderna.

Effekten kan vi se i tabellen nedan. Alternativ 0 är den merkostnadseffekt som framgick av kalkyerna i april, jämfört med att bygga utan pågående spel på arenan. Den beräkningen bygger på förutsättningen att nuvarande åskådarkapacitet och minst tre sidor med läktare bibehålls under byggperioden, vilket naturligtvis är till förmån för fotbollen och upplevelsen på arenan. Alternativ 1 innebär att byggtiden kortas genom att de två sista byggetapperna sker samtidigt. Det betyder en något mindre åskådarkapacitet under 2019. Alternativ 2 resp 3 bygger på att fotbollen evakueras till andra arenor.

Etappbyggande merkostnad

Alternativ	Byggplan	Tidperiod	Antal mån	Diff i förh till 0 alt	Merkostnad Etappbygge kkr
0	Enl beslut nov 2015	2017-08-15 2020-12-31	41		80 000
1	Ny komprimerad plan, utan behov av evakuering	2017-11-01 2020-06-30	32	9	40 000
2	Bygge utan fotboll 1 säsong	2017-11-01 2019-11-30	25	16	10 000
3	Bygge utan fotboll 1,5 säsonger	2017-11-01 2019-10-01	23	18	1 000

Tänkbara åtgärder

I syfte att sänka kostnaderna har under perioden maj-augusti 2017 följande åtgärder utretts och utvärderats

- Evakuering av fotbollen till Löten alt Bandyarenan under säsongen 2018 och/eller 2019 (bil 5)

- Bygga utan tak över de låga läktarna (bil 6)
- Ersätta södra kortsideläktaren med skelettläktare (bil 6)
- Ersätta kiosker i den nedre foajén med dockningsplatser för foodtrucks (bil 6)
- Öppna upp foajén bakom huvudläktaren till en icke klimatiserad zon (bil 6)
- Förskjutning av hela projektet 1-2 år
- En förändring i tidplanen för bygget som reducerar tiden med 9 månader utan att fotbollen behöver evakueras (alternativ 1 i tabellen ovan)
- En ändrad avtalsmodell med samverkansentreprenören

Som framgår av bilaga 5, skulle evakueringsalternativen kräva åtgärder som är lika kostsamma som den besparing som kan åstadkommas om byggtiden kortas. En sådan flytt är naturligtvis även ogynnsam för idrotten. Däremot föreslås att alternativet att komprimera byggtiden 9 månader utan evakuering genomförs.

Av de större förändringar i själva produkten som prövats (bil 6) föreslås att kiosker i den nedre foajén utgår och ersätts med dockningsplatser för t.ex. foodtrucks. Liksom att publikfoajén (plan 12) och kommunikationsyta på övre planet (plan 13) på huvudläktaren utförs väderskyddade men i övrigt öppna utan klimatisering. Fasadutformning på huvudbyggnad har också förenklats.

Därutöver har alla funktioner och materialval prövats och optimerats och själva avtalsmodellen med entreprenören omarbetats. Med alla dessa förändringar medtagna ligger hela investeringskostnaden dock högre än budget 2015.

Effekterna på investeringsvolym i mkr anges nedan

Anläggningsdel	Sept 2015 mkr	Aug 2017 mkr
Husbyggnad, tak, fasad, installation	234	323
Invändiga ytskikt och inredning	50	59
Markanläggning	100	101
Konstgräs pad och matta	4	5
Totalt för kommun intern uthyrning	388	488 ¹⁾

¹⁾ 2017 års prisnivå

Funktionella förändringar sedan 2015

Utöver de ekonomiskt föranledda åtgärderna ovan, har följande förändringarna i funktion och förutsättningar uppkommit under detaljplaneperioden, i förhållande till det underlag som låg till grund för KF beslut nov 2015

- Ändrad fastighetsgräns i östra delen till förmån för större yta allmän platsmark invid parkallén och gc-vägen, liksom i norr där den omdragna gc-vägen utgör ny gräns mot Stadsträdgården.
- VA-infrastruktur investering utanför fastighetsgräns krävs då det visat sig att vattenledning utmed Sjukhusvägen behöver läggas om för att möjliggöra byggandet av arenan.
- Det står nu klart att en bro ska byggas i Kungsängsesplanadens förlängning och att Ulleråkersvägen ska dras närmare idrottsområdet, vilket skapar en begränsning för infarten till arenan strax söder om detaljplanens gränser. Ett (gemensamt) arbete pågår tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen för att hitta en rimlig kompromiss mellan ytkraven för vägen och gc-väg i förhållande till infarten på idrottsområdet.
- Fotbollsarenan miljöklassas via Ceequal och Byggvarubedömningen (BVB) används för styrning och uppföljning av inbyggnadsmaterialet. Ett hållbarhetsprogram har upprättats för att säkerställa att ett medvetet och systematiskt hållbarhetsarbete genomförs under hela projektet.
- Byggnaderna och intilliggande isar kommer att förbruka stora mängder energi och det finns stora vinster med ett energiutbyte mellan fotbolls- och bandyplanerna där överskottsvärme från kylanläggning nyttjas för uppvärmning av konstgräsplanen.
- Bandyisarnas kylanläggning planeras att användas till att kyla kontorsytor. Kylanläggningen kan kopplas in på nätet för fjärrkyla under icke issäsong, för att nyttja kapaciteten hela året.

- En LCC-kalkyl visar att en underkantsisolering av konstgräsplanen, för att minimera energiåtgången vid uppvärmning, är lönsam
- En jämställdhetsanalys har belyst faktorer som trygghet och säkerhet, "fredade zoner", belysning, matutbud, mötesplatser, familjeläktare mm
- De tre låga läktarna avses utföras med trästomme, både vad gäller tak och läktargradäng.
- Köksutrustning i VIP-lounge dimensioneras utifrån funktionen mottagningskök. Möjlighet att tillföra loger på plan 13 kvarstår.

Sammanfattning av förslag avseende fotbollsarenan.

a) Lokalprogram och ytredovisning för fotbollsarenan

Byggnadsdel	Behovsprogram (IFN), LOA (V)	Sept 2015 LOA (h)	Aug 2017 LOA (h)
Fotbollsarena		ca 6 000 m ²	ca 7 600 m ²
<i>Varav VIP-lounge, konferensyta i F-huset</i>	<i>ca 1 385 m²</i>	<i>ca 400 m²</i>	<i>ca 900 m²</i>
Publikkapacitet och ytor, inkl läktare/foajeer	9 000 sittande inkl VIP-sektion med 950 platser	ca 8 000 sittplatser medför ca 9 500 m ² publikytor	ca 8 400 sittplatser medför ca 10 000 m ² publikytor
Planyta	120 x 80 m	9 600 m ² , innerplansmått 120 x 80 m	9 600 m ² , innerplansmått 120 x 80 m
Totalt Fotboll		ca 15 500 m² (exkl. planyta)	ca 17 730 m² (exkl. planyta)

b) Investeringsvolym jämfört med KF beslut 2015

Sammanfattning av investeringskostnader fördelade i en 5-årsperiod. Förslaget omfattar en investeringsutgift på 488 mkr. Denna utgift behöver fortloppande följas och justeras för byggkostnadsutvecklingen i Uppsala.

Investeringskostnad per år mkr (aug 2017)

Anläggning		2015-2017	2018	2019	2020	Tot kalkyl maj 2015	Tot inkl indexuppräkning 7%	Tot aug 2017
Fotbollsarenan	KF ram	90	100	128	70	388	415 ¹⁾	
	Kostnadsläge aug 2017	78	110	210	90			488

1) Exklusive etappbyggnadskostnader

C Hyreskostnader jämfört med KF beslut 2015

Hyreskostnad för den befintliga arenan ligger kvar till restvärdet nedskrivs. Hyran minskar under hösten 2017 när friidrotten förs över till Gränby nya friidrottsarena. Hyra för den nya fotbollsarenan uppstår successivt vartefter anläggningsdelarna kan tas i bruk. Genom den nu mera komprimerade byggtiden kommer stor del av anläggningen kunna tas i anspråk redan under 2019.

I hyreskostnaden ingår anläggningens kapitalkostnader i form av avskrivningar och räntor på lånat kapital. Anläggningens nyttjandeperiod är nedbruten i komponenter och räntan är beräknad på 2,8 % i genomsnitt över nyttjandeperioden. Kostnader utgår från 2017-års prisnivå.

Accumulerad årskostnad motsvarande hyreskostnad för idrotts- och fritidsnämnden för fotbollsarenan och friidrottsarenan på Gränby sportfält (exkl hyresgästinventarier/ - installationer)

Hyreskostnad Kkr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studan fotboll och friidrott idag	2 605 358 ¹⁾	2 165 358 ²⁾	1 722 678 ²⁾	861 339 ²⁾		
Utomhus friidrott Gränby		1 100 000 ³⁾	4 850 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Fotboll ny						
- etapp 1 inkl konstgräs				16 655 000 ⁴⁾	26 650 000	26 650 000
- etapp II					8 560 000	11 420 000
Totalt	2 605 358	3 265 358	6 572 678	22 516 339	40 210 000	43 070 000
Motsv i KF beslut 2015	2 605 358	4 665 358	6 722 678	16 861 339	27 000 000	37 000 000

¹⁾ samtliga hyror angivna utan KPI eller annan uppräknning och utifrån 2017-års prisnivå. ²⁾ Halva årshyran för friidrotten på Studenternas idag faller bort 2017. Resten 2018. ³⁾ Ny reducerad hyra från sep 2017, hyra för 90% av anläggningen fr o m dec 2017 och 100% fr om maj 2018. ⁴⁾ Enligt nu föreslagen tidplan tas ombyggd fotbollsarena i drift etappvis. Etapp I april 2019, etapp II april 2020.

Intäkter

De årskostnader som redovisas ovan ska ställas mot de intäkter kommunen förväntas kunna få in, baserat på fotbollsarenans lokaler och kringliggande torgytor. Uppskattningen är gjord av stadsbyggnadsförvaltningen/idrott och summerar till 6-7 mkr / år. Intäkterna kräver en mera offensiv marknadsföring och försäljning och ett samarbete mellan fastighetsägare, hyresgäst och Destination Uppsala.

Intäktsmöjligheter (IFN /Stadsbyggnadsförvaltningen)	Mkr / år
Matchintäkter	1,5-2,0 mkr
Hyresintäkter från elitföreningar (fasta omklädningsrum, förråd, gym, butik, tvättstuga mm) ca 800 m ²	1,6 mkr
Övriga intäkter markeringsavgift (skolor, andra föreningar) 1 000 timmar	0,5 mkr
Övriga evenemang på arenan och utanför	0,3 mkr
Markupplåtelse torgytor, konferens, loger	0,8 mkr
Ev sponsringsintäkter	1,5 -2,0 mkr
Totalt	6,3- 7,3 mkr

B Integrerade kommersiella lokaler och service

Motivet till de kommersiella faciliteterna grundas i planprogrammet för Södra Åstråket, liksom i behovsprogram från IFN. I planprogrammet för Södra Åstråket slår man fast följande:

”Målet för områdets utveckling är att skapa ett levande, upplevelserikt och innehållsrikt park- och aktivitetsstråk som fungerar både vid stora evenemang och till vardags.”

I såväl planprogrammet för södra Åstråket som i IFN behovsprogram betonas att arenaområdet om möjligt ska anordnas så att det är liv, rörelse, aktiviteter och trivsamt för besökare alla dagar i veckan, dag som kväll, och inte bara kring idrottsevenemang. En förutsättning för detta är att andra verksamheter utöver de direkt idrottsrelaterade finns inom området. En hög grad av aktivitetet skapar också den önskade tryggheten för besökare i hela området.

Den nu antagna detaljplanen överensstämmer med såväl översiktsplanens intentioner som planprogrammet för Södra Åstråket.

I IFN behovsprogram, rev 2015-12-08 (IFN-2013-0118), anges att ”utöver idrottsytorna kommer arenan att innehålla kommersiella funktioner med bl a en restaurang som ska serva idrotts- och evenemangsverksamheten. Här kan även idrotten hyra lokaler för eget behov, utöver de som säkerställs av nämnden, för att komma till stånd i den idrottsliga delen”. För att fullfölja uppdraget

med ovan beskrivna intentionerna inom hela idrottsområdet som detaljplanen omfattar, har bolaget därför arbetat med följande vision

Studenternas är den unika, stora arenaparken som lever dygnet runt, intill stadsträdgården och mitt i staden – Uppsalabornas stolthet och mötesplats.

Unik avseende gestaltning, läge, trivsel och logistik till och från området.

En förutsättning för detta är att andra verksamheter, utöver de direkt idrottsrelaterade finns inom området. Närheten till stadsträdgården och samspel med dess aktiviteter bidrar till målet.

För att närma oss visionen är förslaget att tillföra arenan ett verksamhetskoncept baserat på **idrott-hälsa-upplevelse/möten**. Konceptet byggs upp av såväl verksamheter som service och kontor och de aktiviteter och event som kan attrahera besökare till arena och torg. Det bygger vidare på Studenternas starka idrottshistoria och det unika läget vid Fyrisån och stadsträdgården som gör anläggningen lättillgänglig.

Med servicebutiker samt ett måltidskoncept kan Studenternas bli ett välkommet komplement till stadsträdgården och en året-runt-plats där människor med olika åldrar och bakgrund kan mötas. Pågående och kommande bostadsbyggande i närområdet ökar behovet och attraktionen med ett idrottsområde med såväl arena som mötesplatser, service och aktiviteter av olika slag.

På torgytan kan finnas allt från marknader, sponsoraktiviteter och utställningar till dans, musik, skridskoåkning, gymnastik, yoga eller bara en skön mötesplats med fika. I nordöstra hörnet av torget, mot ån och parken, finns ett utmärkt läge för utomhusservering som kan vara i drift året om. Läget intill stadsparken och vattnet kan inspirera till aktiviteter, utställningar och mässor inom teman som inte hittat sitt givna läge i Uppsala. Teman såsom trädgård, natur, uteliv, cykel, båtsport och vattenaktiviteter.

Konceptet ska utvecklas även i F-huset och T-huset, där det inryms verksamhetsytor och kontor om sammanlagt ca 10 000 m² uthyrningsbar lokalarea. Det speciella i att faktiskt ha sin hälsorelaterade verksamhet i direkt anslutning till ett idrottsområde och verksamma idrottsutövare, attraherar rätt slag av aktörer. Därtill finns en möjlig nära koppling och samarbete med den högkvalificerade kompetensen på sjukhusområdet och universitetet.

Nuläge augusti 2017

Delprojektet "Kommersiella lokaler" ska ses som en affär för bolaget, ekonomiskt skild från idrottsarenan och baserad på av styrelsen godkända kalkyler. Det består av kontors- och verksamhetslokaler i F-huset (höghuset), verksamheter/service i T-huset (fristående på torget), gym på bv i hus F och verksamheter och café i bottenplan norra läktare ut mot torgytan.

Förslaget är att tillföra följande lokaler i anslutning till fotbollsarenan på vår fastighet Kronåsen 2: 1

- Kontors- och verksamhetslokaler ca 6 700 m² i "högdelen" (västra läktaren) och bv
- En gymlokal ca 1 325 m² LOA på bv och plan 1 i F-huset, västra sidan
- En cafélokal inkl kök, 350 m² LOA i bv norra läktaren mot arenatorg
- Verksamhets/butikslokaler ca 1 640 m² LOA i markplan på norra och västra läktaren
- En fristående byggnad, ca 2 200 m², på norra torget, för verksamheter och service
- **Totalt ca 12 200 m²**

Ytor för dessa är inräknade i nuvarande planarbete.

Genomförandesteg

- Förutsättningar för de olika delfunktionerna, ytor och deras inbördes placering på området utreddes under 2016.
- Vidare har en marknadsbearbetning inom den tilltänkta målgruppen skett och hyresnivåer har analyserats.
- En lägesrapport (SRB-2016-0117) lämnades till styrelsen i september.
- En utredning via dels konsulter, dels systerbolag i kommunkoncernen, genomfördes hösten 2016 vad gäller dels mat- och dryckefunktionen, dels gym på området. Rapport lämnad till styrelsen på decembersammanträdet.

- Konsekvenser och nya förslag på ytornas disposition i anläggningen lämnat till styrelsen i mars 2017.

Ändringar i förutsättningar och funktioner i förhållande till underlag i KF beslutet 2015

De utredningar och analyser som utförts under 2016 har lett till följande förändringar

- F-huset (högdelen på huvudläktaren) har i DP-arbetet fått sänkas 1,5 våningsplan och i stället breddats något söderut och höjden på T-huset har fått reduceras med två våningsplan
- En utbyggnad har lagts till i norra läktarens markplan ut mot torgytan för att rymma café och vissa servicefunktioner. Efter konsultutredning av förutsättningar för restaurangfunktionen har således den tänkta placeringen av restaurang på plan 13 i F-huset flyttats till markplanet i nordöstra hörnet ut mot torgytan och ytan har reducerats.
- Vidare kalkyl- och analysarbete har givit att restaurangen har ändrats till ett café med möjlighet att servera enklare rätter samt ha utskänkingsrättigheter.
- Den tidigare tänkta restaurangytan i F-huset är nu uthyrningsbar kontorsyta, samt till en del möjlig yta för loger.
- En mindre yta för verksamhet/service har skapats i markplan i huvudläktarens norra hörn, samt på västra sidan i markplan mot Ulleråkersvägen.
- Gym har flyttats från markplan ut mot torget, till markplan vid den västra entrén.
- Fasadkonstruktion och material i hus F har förändrats till enklare fasad med betongelement och glaspartier mot tidigare skalfasad med fasadskivor och glassystem.
- Jämställhetsanalys har hittills endast översiktligt skett i samband med framtagning av typplan i systemhandlingssskedet. Nästa aktuella fas är vid val av verksamheter, och hyresgästdialog i samband med inredning.
- Den uthyrningsbara ytan har ökat från 9 810 kvm till 12 200 kvm LOA(h)

Investeringskostnad kommersiella lokaler per år mkr (augusti 2017)

		2015-2017	2018	2019	2020	2021	Tot kalkyl maj 2015	Tot Inkl index 7%	Tot aug 2017
Kontorlokaler inkl café hus F	KF ram	15	35	85	45		180	193	
	Kostnadsläge aug 2017	15	70	110	102				297 ¹⁾
Kontor T	KF ram			10	30	20	60	64	
	Kostnadsläge aug 2017			30	50				80
Tot mkr							240	257	377

¹⁾ Ökning av lokalyta 2 400 kvm

Organisation och integration med arenan

Bolaget planerar att bygga, äga och förvalta alla delar i det kommersiella projektet, men lägga ut driften av café och gym på externa aktörer. Motivet för att bygga i egen regi är att alla lokaldelar utom T-huset är helt integrerade i arenabyggnaden, med gemensam infrastruktur. Hus F byggs samtidigt som västra läktaren – huvudläktaren. Den utgörs av idrottsfunktioner i bottenplanet och därövan en mix av idrottsrelaterade lokaler, verksamhetslokaler och kontor.

Den upphandlade samverkansentreprenaden är baserad på hela anläggningen som ett projekt.

Motivet för egen förvaltning är främst att det är angeläget att behålla kontrollen över val av hyresgäster för att leva upp till det valda konceptet, och undvika konflikter med verksamheten på arenan. Den nära kopplingen till en aktiv idrottsarena kräver också en insikt och flexibilitet hos hyresgästerna och en god samverkan mellan förvaltare, kommunen som hyresgäst, idrottsföreningar och externa hyresgäster. Det finns dessutom redan en förvaltningsorganisation i bolaget.

En affärsmässig lösning behöver förhandlas fram mellan kommunen som hyresgäst av arenan, bolaget som fastighetsägare och de kommersiella lokaler och funktioner som också kan generera intäkter för arenahyresgästen. Matfunktionen är ett exempel på hur samspelet måste fungera mellan hyresgäster i arenan och kommersiella hyresgäster. Arenaservice ska finnas i den huskropp

som utgör själva arenan, dels i form av 6 kiosker och 5 dockningspunkter för foodtrucks runt om hela arenan, dels i form av en VIP lounge med mottagningskök på plan 12 i F-huset. Café/restauranglokal som förväntas drivas av en enskild entreprenör kommer att finnas i arenans nordöstra hörn ut mot torget. VIP loungen är en del av arenafunktionen, och används för sponsorer och besökare vid matchtillfällen, men kan däremellan ha olika funktioner, bla för konferens/möten. Loger som kan hyras ut och generera en intäkt inryms på plan 13. Kostnadmässigt belastar VIP loungen, inkluderat mottagningskök, och kioskerna idrottsprojektet, medan restaurant, kök och café i kalkylerna belastar de kommersiella lokalerna.

Vid matcharrangemang kommer det vara ett samspel mellan alla funktionerna, och den ekonomiska modellen för kostnadsfördelning återstår att utreda.

Gym, som kan nyttjas av såväl idrottsutövare som allmänheten, byggs i F-huset som en del i bottenplanet och på plan 1 på arenans huvudläktare, ut mot Ulleråkersvägen.

När en struktur satt sig mellan bolaget och skilda hyresgäster och funktioner, kan frågan om eventuell försäljning av det kommersiella projektet aktualiseras.

Torghuset är fysiskt fristående från arenan. Funktionerna här planeras i första hand vara service och verksamheter. Dess betydelse för helheten och för övriga parters bedömning av helheten på området är dock betydande, varför den påbörjade marknadsbearbetningen kommer att fortgå.

Beslut kring alla dessa funktioner behöver således fattas samtidigt med beslut om själva idrottsarenan.

Värdering och lönsamhet

Bolaget har givit i uppdrag till Forum Fastighetsekonomi AB att göra en bedömning av marknadsvärdet för de kommersiella delprojekten, dels som byggrätter, dels i färdigställt och uthyrt skick.

Byggrättsvärdena, som baseras på i första hand exploateringskalkyl, ger marknadsvärden för Hus F på 19 mkr och Hus T på 8 mkr. Värderingen av fastigheterna i färdigställt skick uppskattas till 102 mkr för T-huset och 395 mkr för F-huset, baserat på direktavkastningskrav om 4,8% resp 5%.

De kommersiella funktionerna skulle kunna avyttras vid en tidpunkt 3-5 år efter byggnation, om det är angeläget att finansieringen återbetalas.

Om de kommersiella delarna behålls bedöms dessa, fullt uthyrda (5% vakans) ge en årlig avkastning före finansiella poster och administrativa pålägg, om 25 mkr. I förhållande till insatt kapital (exkl byggrättsvärdet) innebär det en avkastning om 6,4% .

Bolagets egna beräkning av Initial direktavkastning (driftnetto inledande år/investering) ger 6,4%, och något lägre med café .

- **Hus F** med café Driftnetto 2021 18 mkr / 296 700 mkr = 6,12%
- **Hus F** utan café Driftnetto 2021 19 mkr / 296 700 mkr = 6,4%
- **Hus T** Driftnetto 2022 5,0 mkr / 80 000 mkr = 6,3 %

Akkumulerat resultat i bolaget

Förutom en marknadsvärdering enligt ovan har den ekonomiska analysen omfattat de direkt resultatpåverkande effekterna på bolagets likviditet och resultat efter finansiella poster. Det underlaget har behandlats i bolagsstyrelsen. Sett till det årliga resultatet på sista raden i bolagets resultaträkning, kommer de inledande fyra åren fram till en stabil uthyrningsgrad etablerats, att utgöra en viss påfrestning på resultat och likviditet. Optimering av hyressättning och val av verksamheter, bedömda vakansgrader mm kommer fortsatt att analyseras och balanseras mot kassaflöden och likviditetsplan inom bolaget inför avtalstecknade.

Tidplan 2015-2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DP							
KF beslut	x	x					
Projektering	-----	-----	-----				
Produktion Gränby friidrott			→				
Produktion Österängen etapp 2					→		
Produktion Fotboll -etapp 1				→	→		
-konstgräs				↔			
-etapp II					→	→	
Kontor F				→	→		
Kontor T						→	

Bilagor enligt bilageförteckning

Bilaga nr	Avser	Not
1	KF beslut 2014-03-31	
2.1	IFN behovsprogram friidrottsarena Gränby	
2.2	IFN behovsprogram Österängens IP	
3	KS Komplettering av uppdrag för utveckling av Studenternas idrottsplats	
4.1	KS ärende för beslut 2-3 nov 2015	
4.2	KF protokoll 2-3 nov 2015	
5	Evakueringsalternativ	
6	Utredning av "yxhugg"	
7	Perspektivbild arenaområde	