

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Idrotts-och fritidsnämnden

Datum:
2021-02-23

Diarienummer:
IFN-2020-00012

Handläggare:
Erik Löhman

Funktionsprogram isarena

Förslag till beslut

Idrotts- och fritidsnämnden beslutar

1. **att** anta funktionsprogram för den nya isarenan i enlighet med ärendets bilaga 1,
2. **att** uppdra till stadsbyggnadsdirektör att underteckna steg 3-beställningen, och
3. **att** uppdra till förvaltningen att återkomma med förslag på hyresavtal baserat på funktionsprogrammet.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2019-03-25, § 111, att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB (Sportfastigheter) att uppföra en arena för issporter med funktionskrav för elithockey på Gränby sportfält. Detta inom en preliminär investeringsram om 420 miljoner. Kommunfullmäktige uppdrog vidare till idrotts- och fritidsnämnden att i samråd med Sportfastigheter följa nybyggnationen av arenan så att den möter idrottens behov inom investeringsramen, samt att beakta investeringarna i kommande års Mål och budget.

Beslutet reviderades 2020-11-25, §285 (bilaga 2) genom att kommunfullmäktige godkände förslaget oktagon till en utökad investeringsram om 489 miljoner.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen, kommunledningskontoret genom fastighetsstaben, och Sportfastigheter. Barn- och jämställdhetsperspektiven har

beaktats. Barn och ungdomsidrotten gynnas av tillkomsten av en ny ispist vilket innebär fler tider för träning och matcher. Även ur ett jämställdhetsperspektiv kan den utökade mängden tider ha en positiv effekt då det gynnar både konståknings och hockeyn. Dessa båda idrotter har i princip lika många aktiva deltagare men majoriteten av konståknings deltagare är flickor och majoriteten av hockeyns är pojkar. Näringslivsperspektivet är inte relevant i föreliggande förslag till beslut.

Föredragning

Förvaltningen har arbetat fram ett funktionsprogram för att den nya isarenan som ska möta issportföreningarnas behov. Berörda föreningar, förbund och organisationer har bjudits in till dialog i processen för att få med så många aspekter och perspektiv som möjligt i utformandet av programmet. Funktionsprogrammet tar således sin utgångspunkt i:

- Ishockeyns och konståknings förbundskrav
- Ishockeyns och konståknings behov utöver förbundskraven
- Verksamhetsdriftens behov

Ishockeyns och konståknings förbundskrav

Av kommunfullmäktiges beslut från 2019 framgår att issportarenan ska uppfylla funktionskraven för elithockey samt konståkningsförbundets arenakrav för tävlingar på nationell nivå. Funktionsprogrammet har således utgått från de krav som hockeyförbundet ställer på arenor i högsta serien (SHL) samt konståkningsförbundets krav för att kunna arrangera SM-tävlingar.

Ishockeyns och konståknings behov utöver förbundskraven

I arbetet med funktionsprogrammet har dialog förts med framför allt Almtuna IS som bedriver elitverksamhet och ungdomsverksamhet i ishockey och således bedöms bli den mest frekventa hyresgästen i arenan. Almtuna IS har uppgivit ett behov av egen hemvist för herrlaget. De har också uttryckt ett önskemål om kansli. Dessa önskemål har tagits med i funktionsprogrammet och Almtuna IS är informerade om att det är principen om självkostnadshyra som gäller för dessa ytor.

Dialog har också förts löpande med konståkningsklubbarna UAKK och USK för att få med deras input och eventuella behov utöver förbundskraven. Konståkningsklubbarna har inte angivit några speciella önskemål om egna ytor i isarenan. Däremot för förvaltningen en löpande dialog med konståkningsklubbarna om att tillgodose ytterligare behov inom projektet för ombyggnation och tillpassning av befintliga ishallar.

Verksamhetsdriftens behov

Verksamhetsdriften har konsulterats för att kartlägga vilka behov och funktioner som är viktiga för arbetet i arenan. De driftsfunktioner som är inkluderade i detta funktionsprogram avser isdrift så som uppställningsplatser för ismaskiner, etc.

Personalutrymmen så som omklädningsrum, matrum och kontor tas med i funktionsprogrammet för ombyggnad och tillpassning av befintliga ishallar.

Ytor som ej belastar idrotts- och fritidsnämnden i form av hyra

Rålokaler för ett framtida tillagningskök och sportbutik ligger med inom investeringsramen men ska inte belasta idrott och fritidsnämndens hyra.

Sportfastigheter äger ansvaret för att hitta andra hyresgäster på dessa ytor. Om Sportfastigheter inte hittar en investerare och hyresgäst på tillagningsköket kommer ett mindre mottagningskök att byggas. I ett sådant scenario kommer mottagningsköket att belasta idrott och fritidsnämnden i form av hyra.

Mottagningsköket finns således med i funktionsprogrammet men utgår om tillagningsköket byggs.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt kommunfullmäktiges beslut (2020-11-25, §285) om utökad investeringsram så ska isarenan byggas till en kostnad av 489 miljoner. I Sportfastigheters slutrapport av programhandlingen (bilaga 4) så anges en preliminär hyresnivå om 36 miljoner per år baserat på beslutad investeringskostnad.

Det framgår vidare av kommunfullmäktiges beslut att man ska beakta investeringarna och de följande konsekvenserna för idrotts- och fritidsnämnden i kommande års Mål och budget. Antagandet av detta funktionsprogram förutsätter således att projektet håller sig inom investeringsramen samt att Idrotts- och fritidsnämnden får utökade medel i Mål och budget för att kunna betala hyran för de idrottsliga funktionerna i arenan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2021-02-23

Bilaga 1, Funktionsprogram isarena

Bilaga 2, Ny anläggning för issporter (2020-11-25, §285)

Bilaga 3, Slutrapport programhandlingsskede isarenan Gränby

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Funktionsprogram isarena

Område:	Funktion:	Kravställare:	Fyller behov för:
Flöden	Entréer	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Flöden	Pausutrymme (publ)	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Flöden	Toaletter	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Flöden	Utrymningsvägar	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Ispist	Spelyta	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Ispist	Goal pegs	Hockeyförbundet	Hockey
Ispist	Sarg/Rink	Hockeyförbundet	Hockey
Ispist	Sargskydd	Hockeyförbundet	Hockey
Ispist	Hängnät	Hockeyförbundet	Hockey
Ispist	Spelarbås	Hockeyförbundet	Hockey
Ispist	Funktionärsbås	Hockeyförbundet	Hockey
Ispist	Utvisningsbås	Hockeyförbundet	Hockey
Ispist	Demonterbart plexiglas	Konståkningsförbundet	Konståkning
Ispist	Domarpanel längs sarg	Konståkningsförbundet	Konståkning
Ispist	Teknisk panel på plattform	Konståkningsförbundet	Konståkning
Ispist	Kiss & cry intill isen	Konståkningsförbundet	Konståkning
Ispist	Uppvärmd hall	Båda förbunden	Hockey & Konståkning
Läktare	5000 publikplatser	Ej krav	Hockey & Konståkning
Läktare	2000 publikplatser	Konståkningsförbundet	Hockey & Konståkning
Läktare	Läktare	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Läktare	Statistikplatser	Ej krav	Hockey
Läktare	Takhöjd	Hockeyförbundet	Hockey
Läktare	Siktlinjer	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Läktare	Sikt sitt/ståplats, >4m	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Läktare	Rullstolsplatser	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Media	Pressplatser	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Media	TV kamera plattform	Båda förbunden	Hockey & Konståkning
Media	Kommentatorsplatser	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Media	Presskonferens utr	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Media	Mixed zone	Båda förbunden	Hockey & Konståkning
Media	Pressrum	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Verksamhet	Bokningsbara omkl.rum	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Verksamhet	Läkarrum	Hockeyförbundet	Hockey
Verksamhet	Domarrum	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Verksamhet	Föreningsförråd	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Verksamhet	Sliprum	Ej krav	Hockey & Konståkning
Verksamhet	Dopingrum	Ej krav	Hockey & Konståkning
Säkerhet	Ledningshytt	Hockeyförbundet	Hockey
Säkerhet	Säker inpassering	Hockeyförbundet	Hockey
Säkerhet	Uppställning OB-buss	Hockeyförbundet	Hockey
Säkerhet	Parkering spelarbuss	Hockeyförbundet	Hockey
Säkerhet	Avsläpp bortasupportrar	Hockeyförbundet	Hockey
Säkerhet	Uppställning ambulans	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Säkerhet	Parkering för domare	Hockeyförbundet	Hockey
Teknik	Teknikrum	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Teknik	Mediakub	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Teknik	Ljudanläggning	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning

Teknik	Högtalare mot isen	Konståkningsförbundet	Hockey & Konståkning
Teknik	Signalhorn/Siren	Hockeyförbundet	Hockey
Teknik	Videomåldomarhytt	Hockeyförbundet	Hockey
Teknik	Belysning	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
Teknik	Höjd till belysning	Hockeyförbundet	Hockey
F & B	Loger	Hockeyförbundet	Hockey
F & B	Loungeytor	Hockeyförbundet	Hockey
F & B	Mottagningskök	Hockeyförbundet	Hockey
F & B	Kiosker	Hockeyförbundet	Hockey & Konståkning
F & B	Förråd kiosker	Ej krav	Hockey & Konståkning
F & B	Varuintag	Ej krav	Hockey
Isdrift	Förråd/upplagsyta	Verksamhetsdriften	Verksamhetsdriften
Isdrift	Uppställning ismaskiner	Verksamhetsdriften	Verksamhetsdriften
Isdrift	Smältgrop	Verksamhetsdriften	Verksamhetsdriften
Isdrift	Mindre pausutrymme	Verksamhetsdriften	Verksamhetsdriften
Isdrift	Soprum	Verksamhetsdriften	Städservice
Isdrift	Städförråd	Verksamhetsdriften	Städservice
Hemvist AIS	Omklädningsrum	Almtuna IS	Almtuna IS
Hemvist AIS	Tränarrum	Almtuna IS	Almtuna IS
Hemvist AIS	Dusch & toalett	Almtuna IS	Almtuna IS
Hemvist AIS	Lagrum	Almtuna IS	Almtuna IS
Hemvist AIS	Avkopplingsrum	Almtuna IS	Almtuna IS
Hemvist AIS	Verkstad/slip	Almtuna IS	Almtuna IS
Hemvist AIS	Tvättrum	Almtuna IS	Almtuna IS
Kansli AIS	Öppet kontorslandskap	Almtuna IS	Almtuna IS
Kansli AIS	Lunchrum/kök	Almtuna IS	Almtuna IS
Kansli AIS	Hall	Almtuna IS	Almtuna IS

§ 367

Ny anläggning för issporter

KSN-2018-2867

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** godkänna en utökad investeringsram på 69 miljoner, från 420 miljoner kronor till 489 miljoner kronor, för ny anläggning för issporter på Gränby sportfält

Kommunstyrelsen föreslås besluta för egen del

2. **att** godkänna Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheters förslag om att uppföra av förslaget Oktagonen som ny arena för issporter på Gränby sportfält enligt rapport i **bilaga 1**,
3. **att** justera hyresnivån i idrott- och fritidsnämndens lokalförsörjningsplan med 5,6 miljoner kronor, från 30,3 miljoner kronor till 35,9 miljoner kronor, samt
4. **att** innan upphandling för byggnation genomföra en dialog med byggherrar i syfte att hålla nere kostnader för konstruktion och utförande.

Sammanfattning

Den 25 mars 2019 (§111) beslutade kommunfullmäktige att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB att uppföra en arena för issporter på Gränby sportfält. Fullmäktige beslutade även att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB att återkomma till kommunstyrelsen för stegvisa beslut i enlighet med Principöverenskommelse för nybyggnation under genomförandet. I linje med detta beslut överlämnade Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB (nedan nämnt bolaget) den 26 juni 2020 slutrapport avseende programhandlingskedet i projekt isarena Gränby **bilaga 1**. I rapporten förordar bolaget alternativet Oktagonen som ny arena för issporter på Gränby sportfält.

Förslaget innebär att investeringsramen för projektet behöver utökas med 69 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 november 2020

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-11-24

- Bilaga 1: Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter slutrapport avseende programhandlingskedet i projekt isarena Gränby
- Bilaga 2: Utredning kring förutsättningar till nybyggnation av anläggning för issporter
- Bilaga 3: Förslaget Oktagonen

Yrkanden

Fredrik Ahlstedt (M) och Hanna Victoria Mörck (V) yrkar i första hand:
att ärendet återremitteras för att kompletteras med ett nytt reviderat förslag avseende funktion och kostnader för läget vid kv Kölen.

Fredrik Ahlstedt (M) och Hanna Victoria Mörck (V) yrkar i andra hand:
att parallellt utreda ett alternativ med placering på Kölen då utmaningarna i detaljplanen för Gränbyalternativet är stora avseende höjder och trafik vilket i slutändan kan riskera att omöjliggöra detta projekt.

Jonas Segersam (KD) yrkar, med instämmande från Jonas Petersson (C) och Erik Pelling (S):
att innan upphandling för byggnation genomföra en dialog med byggherrar i syfte att hålla nere kostnader för konstruktion och utförande.

Mohamad Hassan (L) och Jonas Petersson (C) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Mohamad Hassan (L) yrkar avslag till Fredrik Ahlstedt (M) med fleras yrkanden.

Beslutsgång

Ordförande ställer först Fredrik Ahlstedt (M) med fleras återremissyrkande mot ärendets avgörande idag och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer därefter Jonas Segersams (KD) tilläggsyrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Ordförande ställer därefter Fredrik Ahlstedt (M) med fleras tilläggsyrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår detsamma.

Ordförande ställer slutliga föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Reservation

Fredrik Ahlstedt (M) och Hanna Victoria Mörck (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-11-20

Diarienummer:
KSN-2018-2867

Handläggare:
Carl Ljunggren

Ny anläggning för issporter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** godkänna en utökad investeringsram på 69 miljoner, från 420 miljoner kronor till 489 miljoner kronor, för ny anläggning för issporter på Gränby sportfält

Kommunstyrelsen beslutar

2. **att** godkänna Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheters förslag om att uppföra av förslaget Oktagonen som ny arena för issporter på Gränby sportfält enligt rapport i **bilaga 1** samt,
3. **att** justera hyresnivån i idrott- och fritidsnämndens lokalförsörjningsplan med 5,6 miljoner kronor, från 30,3 miljoner kronor till 35,9 miljoner kronor.

Ärendet

Den 25 mars 2019 (§111) beslutade kommunfullmäktige att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB att uppföra en arena för issporter på Gränby sportfält. Fullmäktige beslutade även att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB att återkomma till kommunstyrelsen för stegvisa beslut i enlighet med Principöverenskommelse för nybyggnation under genomförandet. I linje med detta beslut överlämnade Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB (nedan nämnt bolaget) den 26 juni 2020 slutrapport avseende programhandlingskedet i projekt isarena Gränby **bilaga 1**. I rapporten förordar bolaget alternativet Oktagonen som ny arena för issporter på Gränby sportfält.

Förslaget innebär att investeringsramen för projektet behöver utökas med 69 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen och Sport- och rekreationsfastigheter AB. Barn- och jämställdhetsperspektiven har beaktats. Barnidrotten gynnas av tillkomsten av en ny ispist vilket innebär fler tider för träning och matcher. Även ur ett jämställdhetsperspektiv kan den utökade mängden tider ha en positiv effekt. Näringslivsperspektivet har beaktats. En ny isarena bedöms få positiva effekter för det lokala näringslivet, i ett initialt skede genom att ett byggprojekt av denna omfattning sannolikt gynnar den lokala byggsektorn.

Föredragning

Kommunstyrelsen beslutade den 24 oktober 2018 (§166) att uppdra till kommunledningskontoret att i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen och Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter AB utreda förutsättningarna för uppförande av en anläggning för issporter. Utredningen i **bilaga 2** överlämnades till kommunstyrelsen den 28 december 2018.

Den 25 mars 2019 (§111) beslutade kommunfullmäktige att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB att uppföra en arena för issporter med funktionskrav för elithockey på Gränby sportfält inom preliminär investeringsram om 420 miljoner kronor, med färdigställande senast 2023. Fullmäktige beslutade även att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB att återkomma till kommunstyrelsen för stegvisa beslut i enlighet med Principöverenskommelse för nybyggnation under genomförandet.

Den 7 juni beslutade styrelsen i Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB att överlämna slutrapport avseende programhandlingskedet i projekt isarena Gränby till kommunstyrelsen, **bilaga 1**. Rapporten överlämnades till kommunstyrelsen den 26 juni 2020. I rapporten förordar bolaget alternativet Oktagonen som ny arena för issporter på Gränby sportfält.

Efter en samlad bedömning av rapportens förslag samt inkomna synpunkter från föreningslivet föreslås kommunstyrelsen att godkänna Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheters förslag om att uppföra av förslaget Oktagonen, **bilaga 3** som ny arena för issporter på Gränby sportfält.

Oktagonen uppfyller SHL:s funktionskrav för ishockey. Den befintliga arenan på Gränby sportfält har en maximal kapacitet på 2862 personer. Under säsongen 2019/2020 var publiksnittet i Hockeyallsvenskan 2606 personer, i grundserien, och motsvarande siffra för svenska hockeyligan var 6056 personer, där den minsta arenan har 3275 platser. Medelkapaciteten för en arenorna i Hockeyallsvenskan är 4906 platser. Den föreslagna arenan, Oktagonen, rymmer 5127 platser.

Oktagonen uppfyller vidare önskemålen om förbättrad publikupplevelse och förstärkt intjänandeförmåga. Arenan klarar också förbundskraven för isidrottsutövande i de högsta divisionerna/nivåerna. Vidare tillgodoser Oktagonen önskemål från aktiva inom issporterna om ytterligare en ispist för träning och tävling inom andra issporter.

En uttalad målsättning för arenan är att eftersträva minsta möjliga koldioxidavtryck i materialval och processer, med målsättningen att använda trä som material i mesta möjliga mån. En genomlysning visar på att sannolikheten är hög för att koldioxidreducerande åtgärder är möjliga för takfackverk (byggs i trä) och grundläggning (med en betong som har ett lägre koldioxidavtryck). Där till är

sannolikheten medelgod för att också bjälklag av trä kan användas. Arenan rymmer också tekniska funktioner som sänker energiförbrukningen och där med driftkostnaderna.

Ekonomiska konsekvenser

Den nya isarenan innebär en investering på 489 miljoner kronor inklusive energibesparande funktioner för 10 miljoner kronor och koldioxidreducerande åtgärder (byggnadsmaterial) på 10 miljoner kronor. Då den beslutade investeringsramen är 420 miljoner kronor behöver kommunfullmäktige fatta beslut om att utöka investeringsramen med 69 miljoner kronor till totalt 489 miljoner kronor för projektets genomförande.

Den utökade investeringsramen beaktas i kommande års Mål och budget.

Hyresnivån för den nya arenan är 35,9 miljoner kronor. En justering av hyresnivå behöver göras i idrotts- och fritidsnämndens lokalförsörjningsplan vid beslut om utökad investeringsram.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 november 2020
- Bilaga 1: Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter slutrapport avseende programhandlingsskedet i projekt isarena Gränby
- Bilaga 2: Utredning kring förutsättningar till nybyggnation av anläggning för issporter
- Bilaga 3: Förslaget Oktagonen

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Bitr. stadsdirektör

Handlingsstatus	Uppsala Kommun Sport- och Rekreatjonsfastigheter AB	1 (5)
	Objekt 123 Projekt nr 181035 Isarena, Gränby sportfält	
	Rapport-programskede	
2020-06-09	G:\SPF\Sport_o_rek\Styrelse\styrelsemöten 2020\200616\bil 4 Ärende isarenan\Slutrpt programskede 2020-06-09.docx	BIL 4.0

Styrelsen Sportfastigheter

Slutrapport programhandlingskede Isarenan Gränby

Bakgrundsinformation

Kommunstyrelsen beslutade den 24 oktober 2018 att uppdra till kommunledningskontoret att i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen och Uppsala kommun sport- och rekreatjonsfastigheter AB utreda förutsättningarna för uppförande av en anläggning för issporter i syfte att driftsätta en modern anläggning 2022. Utredningen skulle ske på kort tid och överlämnades till kommunstyrelsen den 28 december 2018.

I det läget var arenans placering fortfarande oklar.

För att få fram ett underlag på avsedd tid, valde bolaget att genomföra en kostnadsuppskattning med Behrn Arena, som grund, som slutade på 420 mkr i prisläge nov-18 med placering på Gränby sportfält.

Hyresnivå 34 mkr.

Intäkter 7-8 mkr

Besluts togs i kommunfullmäktige den 25 mars 2019 och bolaget gavs i uppdrag att bygga isarenan och att stegvis redovisa program-/och bygghandlingar samt investeringskalkyler.

Programhandlingskede

Programhandlingen slutfördes i januari 2020.

Under programskedet har ett antal tillkommande krav och önskemål genererats.

Bland tillkommande funktioner kan nämnas en basnivå vad gäller eventanpassning i enlighet med Destination Uppsalas analys, tillagningskök, en butikslokal. Vidare tillkom flertalet infrastrukturella, tekniska förutsättningar, som exempelvis att enbart högspänningselektricitet finns tillgänglig.

En kostnadsuppskattning genomfördes i februari 2020.

Uppskattningen slutade på 520 mkr i prisläge jan-20

Hyresnivå 37 mkr

Intäkter c a 7 mkr

Utöver 520 mkr, som var grundalternativet, hade alternativa tillägg värderats

- högre grad av eventanpassning 37 mkr
- trästomme 25 mkr
- infartsväg från söder 10 mkr

Handlingsstatus	Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB	2 (5)
	Objekt 123 Projekt nr 181035 Isarena, Gränby sportfält	
	Rapport-programskede	
2020-06-09	G:\SPF\Sport_o_rek\Styrelse\styrelsemöten 2020\200616\bil 4 Ärende isarenan\Slutrpt programskede 2020-06-09.docx	BIL 4.0

Efter att ha prövat isarenan på 520 mkr nivån i Ordförandeberedning (2 mars 2020) och Mittenstyret (10 mars 2020) stod det klart att isarenan behövde bantas ekonomiskt och därmed även storleks- och funktionsmässigt.

Under perioden mars till april 2020 har alternativa, minskade arenaförslag tagits fram och, genom ansvarig beställare, chef Fastighetsstaben, prövats i dialog med kommunstyrelsens ordförande och kommunalråd ansvarigt för idrottsfrågor. Dialogen resulterade (2020-04-27) i efterfrågan på ytterligare ett förslag, som låg inom ramen för KF beslutade investeringsnivå.

Alternativa arenamodeller

Som alternativ till det första förslaget i januari 2020, med arbetsnamn "Ovalen", har således två ytterligare förslag arbetats fram, med arbetsnamn "Oktagonen" resp. "Assymetri".

Båda förslagen har genomgått en successiv anpassning från de inledande modellerna i april till läget nu i juni. Arkitekter och projektledning har på ett konstruktivt sätt strävat efter att bibehålla maximal publikkapacitet, alla väsentliga idrottsfunktioner samtidigt som publikytor och kommersiella ytor i olika utsträckning bantats. Tekniska funktioner och energiinvesteringar har redovisats separat för alternativen, för att kunna lyftas ur investeringen. Flertalet leder dock till en bra nettokostnadseffekt om de genomförs. Intjänandemöjligheten i arenan, på såväl kort som lång sikt har analyserats, och varierar nu mellan alternativen, vilket också ger utslag i årskostnad.

Till styrelsemötet 2020-04-29 april hade två alternativa förslag tagits fram och kostnadsuppskattats;

"Oktagonen" Ett reducerat förslag av programhandlingen men utan, eventanpassning, tillagningskök, butikslokal, minskade hospitalityytor m.m.
I det närmaste bibehållen publikkapacitet, ca 4 900
Investeringskostnad 489 mkr
Hyresnivå 36 mkr

respektive

"Assymetri" Ett betydligt enklare förslag med trängre kommunikationsytor, färre kiosker och barer, trånga VIP-utrymmen etc.
Även här behålls även publikkapaciteten i det närmaste, ca 4 700.
Indikativ kostnadsuppskattning
Investeringskostnad 467 mkr
Hyresnivå 34 mkr

Arbetet hade då redan påbörjats för att ta fram ett alternativ med en investeringsnivå på max 430 mkr (420 mkr + indexering 10 mkr) "Assymetri II". Parallellt med detta optimerades även "Oktagonen".

Handlingsstatus	Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB	3 (5)
	Objekt 123 Projektnr 181035 Isarena, Gränby sportfält	
	Rapport-programskede	
2020-06-09	G:\SPF\Sport_o_rek\Styrelse\styrelsemöten 2020\200616\bil 4 Ärende isarenan\Slutrpt programskede 2020-06-09.docx	BIL 4.0

Till nästa styrelsemöte 2020-05-19 hade två omarbetade alternativ tagits fram

”Oktagonen” Nu mer genomarbetat och innehållande både butiksyta och yta för ett tillagningskök eller annan kommersiell verksamhet
Publikkapacitet, c a 4 950
Investeringskostnad 469 mkr (exkl energioptimeringsåtgärder)
Hyresnivå 36 mkr (inkl kommersiella ytor och exkl energioptimering)
Intäkter i nivå 2024 6,4 mkr
Intäkter i nivå 2030 8,7 mkr

”Asymmetri” Nu mer genomarbetad och ytterligare reducerad främst avseende publikkapacitet.
Fortsatt ett betydligt enklare förslag med trängre kommunikationsytor, färre kiosker och barer, trånga VIP-utrymmen etc.
Publikkapaciteten c a 3 700.
En kvarstående brist är, att vid en säkerhetsanalys kan Polisen hävda att de trånga ytorna är en för stor säkerhetsrisk.
Investeringskostnad 421 mkr (exkl energioptimeringsåtgärder)
Hyresnivå 32 mkr (exkl energioptimeringsåtgärder)
Intäkter i nivå 2024 2,8 mkr
Intäkter i nivå 2030 4,0 mkr

En sammanfattande rapport med skillnaden mellan Oktagonen och Assymetri, liksom benchmark mot vissa andra arenor, nyckeltal, och skisser beskrivs i bilaga 4.1.

Ekonomiska konsekvenser och skillnader samt analys och -sammanställning redovisas i bilaga 4.2

Utifrån kommunens ambition vad gäller klimat-och hållbarhet har dessa möjligheter självfallet analyserats vad gäller isarenen. De energioptimeringsåtgärder som förslås har i underlaget redovisats separat vad gäller investerings- och årskostnadsberäkning. Det gäller

- *Högspänningsställverk*

Investering	2 400 kkr
Kapital- och driftskostnad	200 kkr
Energibesparing	- 700 kkr

- *Solcellsanläggning*

Investering	4 700 kkr
Kapital- och driftskostnad	330 kkr
Energibesparing	- 280 kkr

Om investeringsstöd beviljas blir utfallet ca 50 kkr bättre per år

- *Energilager, borrhål*

Investering	3 000 kkr
-------------	-----------

Handlingsstatus	Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB	4 (5)
	Objekt 123 Projektnr 181035 Isarena, Gränby sportfält	
	Rapport-programskede	
2020-06-09	G:\SPF\Sport_o_rek\Styrelse\styrelsemöten 2020\200616\bil 4 Ärende isarenan\Sluttrpt programskede 2020-06-09.docx	BIL 4.0

Kapital- och driftskostnad 260 kkr
Energibesparing - 330 kkr

Processtatus

Beslutsunderlag enligt bifogade rapport lämnades till Beställaren 2020-06-08.

Enligt information ska de olika arenamodellerna vad gäller isarenan, liksom information kring den befintliga A-hallen, behandlas på Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-06-09 Parallellt med ovanstående genomförs f n en kostnadsbedömning av ytterligare en kalkylkonsult för att få en säkrare bild av investeringskostnaden. Kostnadsbedömning omfattar Oktagonen och Asymmetri.

Möjliga uppdelning av investeringsprojektet.

Liksom projektet på Studenternas skulle delar av Ishallsinvesteringen i alternativet Oktagonen kunna hanteras som ett separat kommersiellt projekt inom bolaget, där bolaget investerar, hyr ut till extern hyresgäst och tar hyresintäkter. Det skulle i så fall avse butiksytan, ytan för tillagningskök, samt vissa energioptimeringsåtgärder,
- solceller
- högspänningsställverk
- energilagring
där kapital- och driftskostnad bärs av energibesparing i förhållande till energikostnad enligt hyresavtal.

Konsekvenser

Enligt huvudtidplanen skulle programskedet avslutas i jan/feb 2020 och projekteringsskedet ta vid. Så har inte skett, istället har olika reducerande alternativ tagits fram under perioden mars till maj. F n står projektet still i väntan på beslut.

Direkta konsekvenser av om projektet avslutas eller förskjuts i tid beskriv översiktligt nedan.

Program och Projektering

Programskede;

En närmast komplett programhandling är framtagen för Ovalen.

Om beslut kommer om Oktagonen eller Asymmetri behöver en programhandling tas fram.

Oktagonen är snarlik Ovalen och en programhandling inkluderat erforderliga utrymningssimuleringar etc bör kunna genomföras på 2-3 månader.

För Asymmetri behöver ett mer omfattande omtag göras och tiden för att ta fram en programhandling bedöms till 3-5 månader.

Systemhandlingskede;

Enligt plan skulle systemhandlingsprojektering ha påbörjats i feb 2020

Handlingsstatus	Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB	5 (5)
	Objekt 123 Projekt nr 181035 Isarena, Gränby sportfält	
	Rapport-programskede	
2020-06-09	G:\SPF\Sport_o_rek\Styrelse\styrelsemöten 2020\200616\bil 4 Ärende isarenan\Slutrpt programskede 2020-06-09.docx	BIL 4.0

och kan nu som tidigast påbörjas i okt/nov 2020, d v s 6-7 månaders försening, som minst.

Tider

I det fall ett beslut kommer i juni är det troliga utfallet att arenan kan stå klar till sommar/höst 2024 (mot planerat nov 2023)

Projektet läggs ned

Om projektet avslutas behöver avtal med projekterande konsulter och projekteringsledning avslutas.

Under en övergångsperiod får bolaget en viss överkapacitet på projektledningssidan. En förgäveskostnad på c a 6 mkr kommer att behöva faktureras till kommunen.

Projektet förskjuts i tid

I det fall projektet skjuts på framtiden, behöver vi utreda hur länge vi "frysa" konsultavtalen för att senare kunna återuppta projekteringen utan ny upphandling.

Framtagna handlingars användbarhet minskar desto längre tid det går innan projektet tas upp igen.

Upparbetade kostnader kan ligga på "hold" om en omstart finns planerad, men även här är tidshorizonten begränsad.

Förskjuts projektet en längre tid kommer konsultkostnaden att öka, då nya upphandlingar behöver genomföras och därmed också eventuellt nya konsultbolag/konsulter. Ett annat konjunkturläge kan också innebära totalt ökade kostnader.

Alternativ skulle ett systemhandlingskede kunna genomföras för att snabbare kunna komma till byggstart vid ett senare startbesked och också för att ytterligare kunna kvalitetssäkra investeringsnivån.

Conny Niklasson och Freddie Norman

Bilagor	1 Jämförelse Oktagon och Asymmetri dat 2020-06-05
	2 Ekonomisk analys och -sammanställning dat 2020-06-09
	3 Planer, sektioner, situationsplan Oktagon dat 2020-05-17
	4 Planer, sektioner, situationsplan Asymmetri dat 2020-05-18
	5 Ytjämförelse Oktagon-Asymmetri dat 2020-05-15
	6 Bilder Oktagon och Asymmetri dat 2020-05-19

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB

Uppsala Isarena

Jämförelse av Asymmetri och Oktagon ur ett besökar- och användarperspektiv.

Uppsala 2020-06-03

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB, Salagatan 18A, 753 30 Uppsala
Telefon (växel): 018-727 02 00. E-post: info@sportfastigheter.se. Org.nr: 556911-0744

www.sportfastigheter.se



sportfastigheter

- en del av Uppsala kommun

2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	2 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman

Inledning

I beslut som togs i kommunfullmäktige 25 mars 2019 gavs bolaget i uppdrag att bygga Isarenan på Gränby Sportfält, med en publikkapacitet om 5000 besökare och att stegvis redovisa program-/och bygghandlingar samt investeringskalkyler. Enligt den av KS beslutade tidplanen för Isarenaprojektet skulle en programhandling finnas framme i januari 2020.

I januari 2020 presenterades Programhandlingen för Uppsala Isarena. Under programskedet har ett antal tillkommande krav och önskemål genererats.

Bland tillkommande funktioner kan nämnas eventanpassning (baserat på DUABs analys hösten 2019), tillagningskök och en butiklokal. De största tillkommande förändringarna rörde dock infrastrukturella och energitekniska förutsättningar, som inte kunnat beräknas i utredningen eftersom platsen för arenans placering avgjordes först vid KS beslutet 2020-03-06.

Som exempel kan nämnas förutsättningen att enbart högspänningsselkraft finns tillgänglig och flytt av fjärrvärmeledning.

En kostnadsuppskattning genomfördes i februari 2020. Uppskattningen slutade på 520 mkr i prisläge januari 2020.

Efter att ha prövat isarenan på 520 mkr nivån i s k Ordförandeberedning och Mittenstyret stod det klart att isarenan behövde bantas ekonomiskt och därmed även storleks- och funktionsmässigt. Under mars och april har alternativa, minskade arenaförslag tagits fram parallellt med att samråd med kommunstyrelsens ordförande och kommunalråd ansvarigt för idrottsfrågor gm Fastighetsstaben genomförts.

Första veckan i april meddelade Fastighetsstaben att beskedet från beslutande politiker var att de ville se vad en isarena med investeringsnivå på 420 mkr (430 mkr inkl. 10 mkr indexering) skulle innebära.

Sportfastigheter har därför tillsammans med konsulter försökt att kraftigt minska ytorna och önskade funktioner för att kunna nå den beslutade investeringsbudgeten. För att kunna nå dit har vi varit tvungna att bortse från önskemål och vissa krav som tidigare ställts. Det gäller främst minskade ytor för förråd och omklädningsrum (två möjliga hemvister istället för fyra) samt ytor hänförliga till event.

Resultaten som tagits fram har arbetsnamnen:

- Asymmetri, betydligt minskad arena för att inrymmas inom beslutad budget.
- Oktagon, minskad arena men med flera bibehållna funktioner, når ej beslutad investeringsbudget.

Detta dokument är framtaget för att kortfattat påvisa och förtydliga skillnader mellan alternativen.



2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	3 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman

Jämförelse Asymmetri och Oktagon

Publikkapacitet:

	Oktagon	Asymmetri	Gränby Ishall
Sittplatser	3845	2696	
Stå hemma	935	815	
Stå gästande	171	160	
	<hr/> 4951	<hr/> 3671	<hr/> 2805

Publikkapacitet andra städer/arenor

Stad	Arena	Publikkapacitet
Linköping	SAAB Arena	8300
Karlstad	Löfbergs Arena	8250
Gävle	Monitor ERP Arena	7909
Leksand	Tegera Arena	7650
Örnsköldsvik	Fjällräven center	7600
Jönköping	Kinnarps Arena	7000
Södertälje	Scaniarinken	6200
Luleå	Coop Norrbotten Arena	6150
Timrå	NHK Arena	6000
Skellefteå	Skellefteå Kraft Arena	5801
Växjö	Vida Arena	5750
Örebro	Behrn Arena	5500
Nyköping	PEAB Arena	5500
Karlskoga	Nobelhallen	5400
Umeå	A3 Arena	5400
Karlskrona	NKT Arena Karlskoga	5050
Ängelholm	Catena Arena	5045
Västerås	ABB Arena Nord	4902

1.1 Placering, infrastruktur

Ingen större skillnad mellan förslagen. De placeras på samma tomt med samma yttre förutsättningar. Oktagonen har större behov av fungerande logistik i och med att byggnaden innehåller fler funktioner som kräver fler transporter (kontor, butik, ev storkök) men som kan lösas på platsen. Oktagonens avfasade hörn gör att arenan ryms bättre på tomten. Asymmetri behöver antingen minska infartsvägen vid IFU Arena eller ha sin vändzon bakom Relitahallen vilken i så fall får svårare att eventuellt växa i framtiden.



2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	4 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman

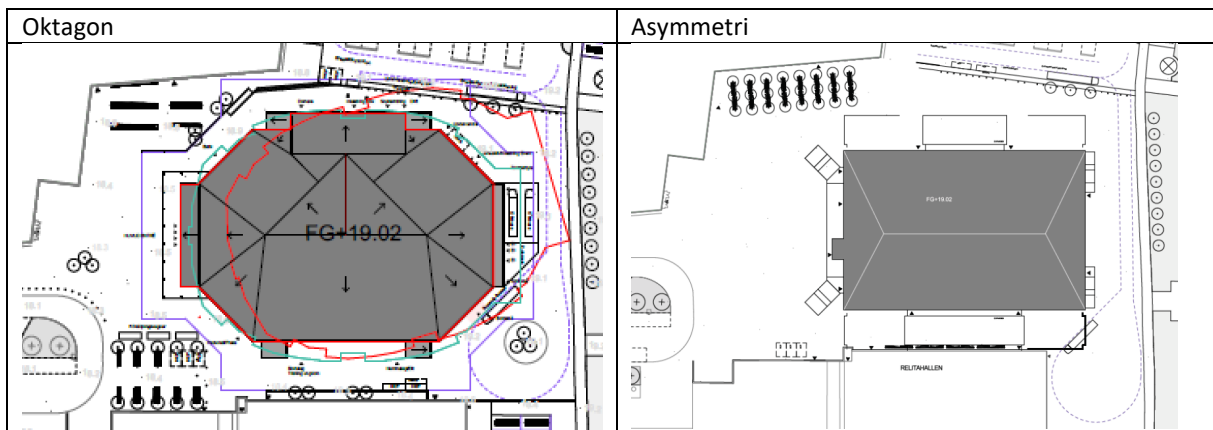
1.2 Utvändigt

Angriper man en byggnad i arenastorlek ifrån människohöjd upplevs ofta husen som väldigt stora. Asymmetri har större homogena fasader som kan behöva delas upp form-/strukturmässigt. Detta gäller även för Oktagon men den är mer uppdelad i sin form och har fler besökspunkter (kontor, butik, storkök). De avskurna hörnen gör att större öppna ytor skapas och skapar en luftigare känsla. Asymmetri har utkragande byggnadsdelar på plan 1 tr i väster och söder. Ytorna under det (utomhus i markplan) kan komma att upplevas otrygga och mörka och kommer inte kunna snöröjas med traktor.

Asymmetri har en utvändig trappa för att ta sig upp till det publika plan 1 tr. Oktagonen har en foajé i markplan och invändiga trappor till plan 1 tr.

Ur säkerhetssynpunkt är det inte önskvärt med en utvändig trappa där det uppstår köande publik.

Oktagonen har en mer levande fasad på markplan beroende på kontor och butik som vänder sig mot torget och ev storkök eller annan verksamhet som vetter mot parkeringen i norr.



2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	5 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman

1.3 Besökarperspektiv

Publikytor paus				
Oktagonen	3604	kvm	0,73	kvm/pers
Simulering 80% lämnar läktaren, 20% sitter kvar		80%	0,91	kvm/pers
Asymmetri	1950	kvm	0,53	kvm/pers
Simulering 80% lämnar läktaren, 20% sitter kvar		80%	0,66	kvm/pers
Gränby Ishall (A-hallen)	1056	kvm	0,38	kvm/pers
Simulering 80% lämnar läktaren, 20% sitter kvar		80%	0,47	kvm/pers

Utanför arenarummet (läktaren) finns det i dagens Gränby Ishall 0,38 kvm/åskådare att röra sig på i pauser vid fullsatt arena. För Asymmetri är motsvarande siffra 0,53 kvm och för Oktagonen 0,73 kvm. Om 20% av åskådarna väljer att vara kvar på läktaren i paus ökar det till 0,66 kvm respektive 0,91 kvm per åskådare.

I dessa siffror ingår alla ytor som publiken kan vistas på (WC, förrum till WC, foajé, barer, lounge, korridorer).

Jämförelsetalen är för fullsatt arena så med lika mängd besökande åskådare kommer så klart Oktagonen kännas mer rymlig.

Jämförelse mellan alternativen och övriga arenor

Försäljningsställen, mat och dryck						Åskådare per säljpunkt
	Kapacitet	Kiosk	Restaurang	Barer	S:a	
Oktagonen	4951	5	1	5	11	450
Asymmetri	3813	3	0	4	7	524
Löfbergs Arena	8250	16	3	5	24	344
Monitor ERP Arena	7909	7	3	4	14	565
Fjällräven center	7600	7	2	9	18	422
Scaniarinken	6200	4	3	5	12	517
Vida Arena	5750	7	3	5	15	383
Behrn Arena	5500	10	2	1	13	423
					Medel	442
Gränby Ishall	2805	3		1	4	701

Försäljningsställen är ett trubbigt verktyg och ska tas med en nypa salt. I arenaplanering/-funktioner pratar man snarare om kassapunkter. I denna sammanställning görs ingen skillnad på kiosk med en kassapunkt eller fyra kassapunkter – men det ger i alla fall en fingervisning. Anledningen till den bristande jämförelsen är att det är relativt svårt att få data från andra anläggningar (då det dessutom har en tendens att variera kraftigt).



2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	6 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman

WC					Åskådare per WC-ställe
		WC	Urinoar		
Oktagonen - Uppsala	4951	88	35		40,3
Asymmetri - Uppsala	3813	82	5		42,2
Löfbergs Arena - Karlstad	8250	102	110		38,9
Monitor ERP Arena - Gävle	7909	170			46,5
Fjällräven center - Örnsköldsvik	7600	170			44,7
Scaniarinken - Södertälje	6200	90			68,9
Vida Arena - Växjö	5750	102	33		42,6
Behrn Arena - Örebro	5500	53	50		53,4
Gränby Ishall	2805	12	16		100,2

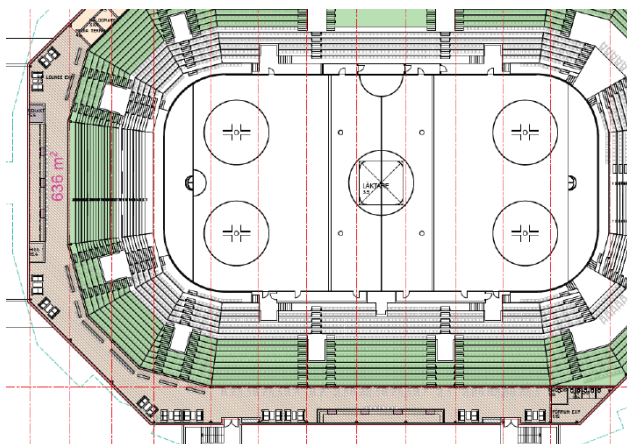
Liten skillnad mellan alternativen i jämförelsesiffror och båda står sig i jämförelse med andra arenor. Dessutom klart bättre än nuvarande situation.

Differensen ligger snarare i hur toaletterna är utformade.

<p>WC-grupper med förrum och tydliga flöden (köer). En väg in, en väg ut och tvättställ utanför WC. Kan delas in som herr, dam eller unisex. Flera urinoarer. Jämnt fördelade WC över arenan.</p>	<p>Smalare huskropp gör att endast egna toaletter får plats. Tvättställ ihop med varje WC. I stort sett allt blir könsneutralt. Svårare med flöden då det inte finns någon given plats att bilda kö. WC-dörrar går ut direkt i korridor vilket kan störa flöden och större risk för att skapa obehag bland matgäster. Har inte plats för så många toaletter vid norra långsidan, ojämnt fördelade WC.</p>



2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	8 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman



Oktagonen kan relativt enkelt utöka sina hospitalityytor. Iordningställande av hela plan 12 (dvs även det skrafferade/gråbruna området, 636 kvm) bedöms kosta ytterligare 4,8 miljoner.

Oktagonen är mer flexibel och har lättare att arbeta med olika koncept då plan 12 sitter ihop med arenarummet. Dvs man kan nå hospitalityytorna från läktaren. I Asymmetri är plan 12 i stort en egen enhet.

Gränby Ishall		
VIP mat plan 10	152	kvm
Lounge plan 11	50	kvm

Tömning:

Båda arenorna klarar så klart av myndighetskraven för utrymning av arenan. Men för upplevelsen är det även viktigt hur det fungerar vid exempelvis matchslut. Oktagonen har fem trapphus samt foajé/huvudentré med två trappor. Asymmetri har två trappor vid entré samt två trapphus i öster.

Säkerhet:

Polisen har genomfört en analys/bedömning av Oktagonen och lämnat en principiell accept. Motsvarande har av tidsskäl inte genomförts för Asymmetri.

Det föreligger en risk att polisen kommer att ha invändningar mot trånga kommunikationsytor, som kan innebära att ytor behöver utökas (=ökad investering)



2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	9 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman

Arenarummet:

	<p>Sektion genom de båda förslagen. Asymmetri överst och Oktagon nedanför.</p> <p>Asymmetri har ett publikt plan (1tr) och VIP finns på del av plan 2 tr.</p> <p>Oktagon har entré i markplan, publikplan 1 tr samt VIP på plan 2 tr.</p>
	<p>Arenarummet i Asymmetri sett från hemmastå.</p> <p>Ena långsidan har 5-6 gradänger medan den andra långsidan har 14.</p> <p>Vid ev event/konsert så försvinner mycket av läktarkapaciteten varför denna arena inte är lika aktuell för event.</p>
	<p>Arenarummet i Oktagon sett från hemmastå.</p> <p>En homogen läktarskål för att skapa en sammanhållande "gryta/kokande kittel".</p>



2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	10 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman

Utlåtande arenakonsult (Jonas Lindqvist, fd Arenachef Vida Arena i Växjö):

- Smala passager ger en obehagskänsla när det blir mycket besökare.
- Vid matchslut riskerar trånga ytor oftare leda till oroligheter bland publiken.
- Flödet i arenor kan fungera om man bara får en "naturlig" rörelse och inte tillåter folk att stanna upp eller vända
- Foajé är bra, särskilt vid ruskväder. Fungerar även som yta för biljettkontroll.
- I Växjö (VIDA Arena) har vi lyckats attrahera en stor mängd kvinnliga besökare (37%) och har den högsta merförsäljningen per åskådare (167 kr). Uppsala och Växjö har så klart sina egna förutsättningar och kulturella skillnader men en stor och representativ VIP har varit avgörande för att lyckas med detta i Växjö. Man konkurrerar med andra aktiviteter som restauranger, bio eller TV-soffan och om man bara erbjuder en "hockeyhall" är det svårt att attrahera en annan publik än initierade hockeyfans".
- WC utan förrum. Dörr direkt ut mot trånga kommunikationsytor är opraktiskt, farligt, obehag, lukt etc och med kö i kommunikationsvägen.
- VIP ytor i Asymmetri är komprimerade och väldigt begränsade. Svårt att utveckla pga av begränsade mått. Är vip-känslan tillräcklig för att betala extra? Kan begränsa könsfördelningen av besökande.
- En ekonomiskt hållbar arena måste ha rejäla VIP ytor, tillgång till bra mat och fungerande bekvämlighetsutrymmen. Med hållbar menas att näringslivet återkommer med gäster gång efter gång. En arena som är endast byggd för issportspublik är inte ekonomiskt hållbar.
- Med större publikkapacitet finns även möjlighet för landskamper inom många andra sporter som innebandy, handboll, basket, tennis, badminton, bordtennis på nivåer från handikapp, junior, dam och herr nivå. Detsamma gäller även för konserter och evenemang även om det primärt inte är målet.

1.4 Idrottsligt/ utövare

Ur ett rent funktionellt perspektiv så klarar båda förslagen att inhysa verksamheten och båda alternativen uppfyller dagens SHL-krav. Måtten är minimerade i båda förslagen men omklädning etc. kan byggas ut om behovet skulle uppstå.

Oktagonen har ytor avsatta för kontor/kanslifunktion vilket inte inryms i Asymmetri.



2020-06-03	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	11 (11)
	UPPSALA ISARENA – Jämförelse mellan Oktagon & Asymmetri	Freddie Norman

1.5 Teknik/ Drift/ Förvaltning

Skillnader/jämförelse mellan alternativen med avseende på drift, teknik och förvaltning.

Asymmetri:

- Luftintag i markplan, större risk för sabotage och lukt från t ex avgaser eller cigaretter.
- Problem med att få luft till publika ytor på plan 1 tr om det ska dimensioneras för något annat än ishockeypaus.
- Man kan i Asymmetri röra sig runt hela byggnaden på plan 10. Detta har effektiviserats bort i Oktagon.

Oktagon:

- Ventilation har bortsett från aggregat som betjänar omklädnadsrummen ett eget utrymme på plan 3 tr. Kan enklare anpassas utefter behov och vid utbyte av utrustning. Bättre ur en arbetsmiljösituation, framtida möjligheter och driftsekonomi.
- Byggnadsteknisk utrustning är mer samlad vilket ger enklare/effektivare drift och färre åtgärder över tid. Kan även byggas ut utan att stora delar av byggnaden och funktioner påverkas. Formen medger och tål förändringar utan att helhetsbilden påverkas lika mycket.
- Flera hörn och kanter som kan behöva åtgärdas, underhållas, vad gäller fasad och tak.
- Butik om 481 kvm, ev storkök om 434 kvm och kontor om 121 kvm kräver mer av förvaltaren. Risk (vakans) och möjlighet (intäkter). Berikar området och arenan över tid.



ISARENA, UPPSALA

2020-06-09/FN & CN

SAMMANFATTNING HYRESKOSTNADER OCH INTÄKTSMÖJLIGHETER

	Beslut KF	Oktagonen	Asymmetri	Ovalen (Programhandling jan-20)
Investeringssumma	420 *	469 Exkl energisparåtgärder	421 Exkl energisparåtgärder	
		479 Inkl energisparåtgärder	431 Inkl energisparåtgärder	520 Inkl energisparåtgärder
Hyreskostnad	30 *	35,9 Exkl energisparåtgärder	32,0 Exkl energisparåtgärder	
		35,3 Inkl energisparåtgärder	31,4 Inkl energisparåtgärder	39,1 Inkl energisparåtgärder
Intäkter i nivå 2024	8	6,4	2,8	7,3
Årskostnad 2024	22	28,9 Inkl energisparåtgärder	28,6 Inkl energisparåtgärder	31,8 Inkl energisparåtgärder
Intäkter i nivå 2030		8,7	4,0	10,9
Årskostnad i nivå 2030		26,6 Inkl energisparåtgärder	27,4 Inkl energisparåtgärder	28,2 Inkl energisparåtgärder

*) I kostnadsnivå nov 2018

Indikation möjliga intäkter

2020-06-09/FN & CN

Idrott och fritid/DUAB, bolag

	470 milj invest		423 milj invest		520 milj invest	
	Oktagonen, maj 2020		Asymmetri, maj 2020		Ovalen (PH), feb 2020	
	2024	2030	2024	2030	2024	2030
Ungdomsträningar	150 000 kr	150 000 kr	150 000 kr	150 000 kr	150 000 kr	150 000 kr
J18, J20, damer match	17 000 kr	17 000 kr	17 000 kr	17 000 kr	17 000 kr	17 000 kr
Matchhyra A-lag herr, inkl lounge	1 300 000 kr	1 950 000 kr	780 000 kr	1 170 000 kr	1 500 000 kr	2 350 000 kr
Hyra från elitförening Hemvist	424 600 kr	424 600 kr	349 800 kr	349 800 kr	402 380 kr	1 018 820 kr
VIP lounge hyra vid match	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr		
Loger	600 000 kr	900 000 kr	300 000 kr	450 000 kr	700 000 kr	950 000 kr
Korttidsuthyrning loger/lounge	150 000 kr	225 000 kr	125 000 kr	187 500 kr	175 000 kr	262 500 kr
Uthyrning kontorslokal	266 200 kr	302 500 kr	0 kr	0 kr	244 200 kr	277 500 kr
Butik	1 202 500 kr	1 202 500 kr	0 kr	0 kr	887 500 kr	887 500 kr
Tillagningskök	748 000 kr	965 000 kr	0 kr	0 kr	1 056 400 kr	1 056 400 kr
Kiosker och sportbarer	260 000 kr	520 000 kr	182 000 kr	300 000 kr	312 000 kr	624 000 kr
Arenanamn	1 000 000 kr	1 500 000 kr	700 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 500 000 kr
Externa event	300 000 kr	500 000 kr	200 000 kr	350 000 kr	900 000 kr	1 800 000 kr

Ungdomsträningar

J18, J20, damer match

Matchhyra A-lag herr, inkl lounge

Hyra från elitförening Hemvist

VIP lounge hyra vid match

Loger

Korttidsuthyrning loger/lounge

Uthyrning kontorslokal

Butik

Tillagningskök

Kiosker och sportbarer

Arenanamn

Externa event

Markeringsavgift - Samma för alla alternativen, en ispist ger en viss mängd träningstider

Markeringsavgift - Samma för alla alternativen, en ispist ger en viss mängd träningstider

Differensen mellan Oktagon och Asymmetri ligger i antalet åskådarplatser och hospitalityytor. Ovalen ytterligare hospitality

Baserat på hemvistens storlek. Ovalen har möjlighet till utökad hemvist (även dam, J18 och J20). 2200 kr/kvm/år

Ingår och är inkluderat i matchhyran ovan

6 loger i Oktagon & 7 i Ovalen a' 200.000 kr. 5 i Asymmetri a 120.000 kr. Bättre kringytor (lounge) ger mervärde och högre intäkt. 50% beläggning 2024, 75% beläggning 2030

Baserat på antalet loger, högre beläggning 2030

Baserat på antal kvm kontorslokal för uthyrning, 2200 kr/kvm/år

Baserat på antal kvm butiksklokal för uthyrning, 2500 kr/kvm/år

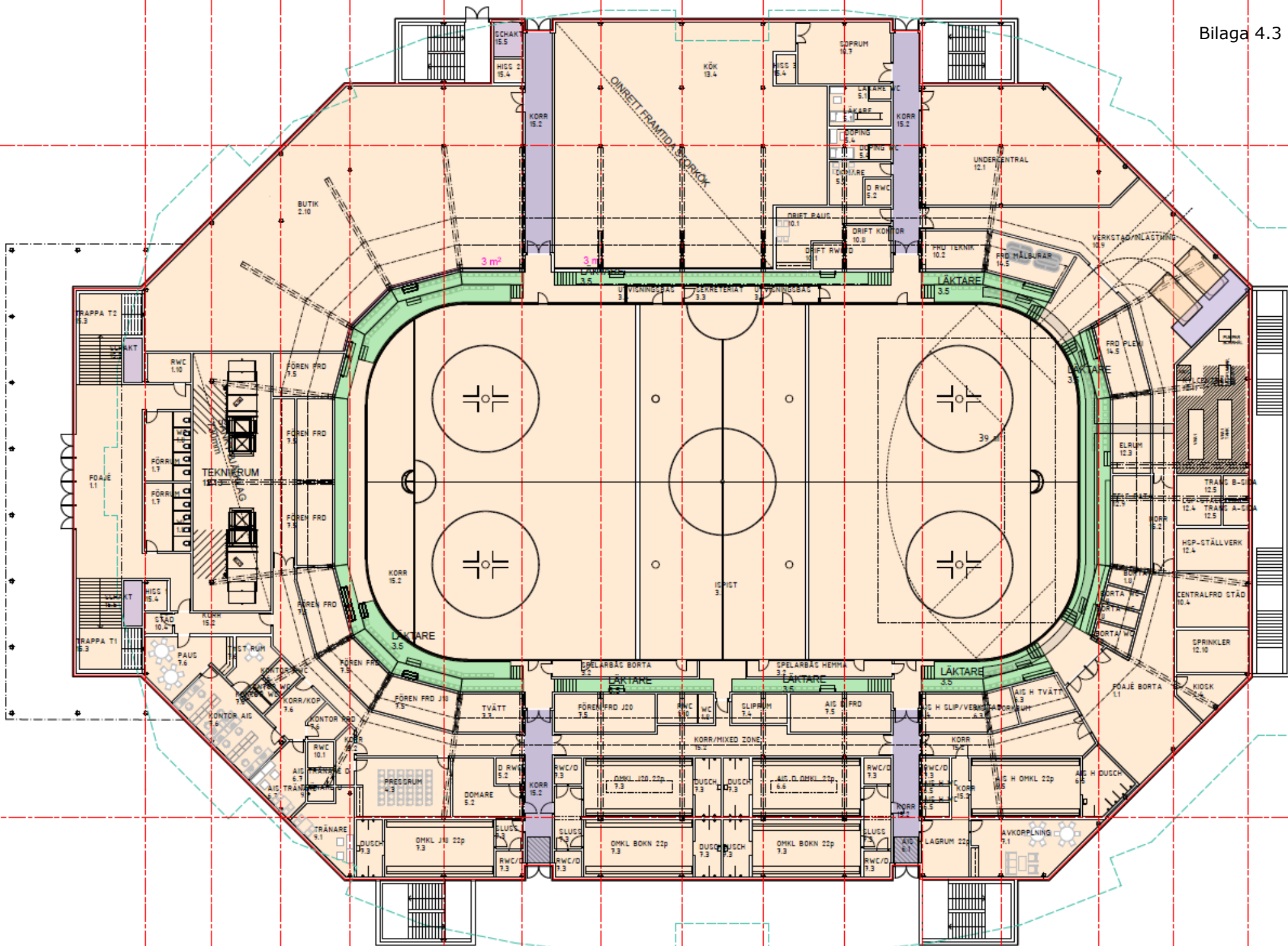
Oktagon. 434kvm*1500 kr/år för råyta kökslokal. 194*500 kr/år för serveringsyta i hospitalitydel (fest, konf, lunch). Ovalen 344kvm*2500 kr/år för tillagningskök.

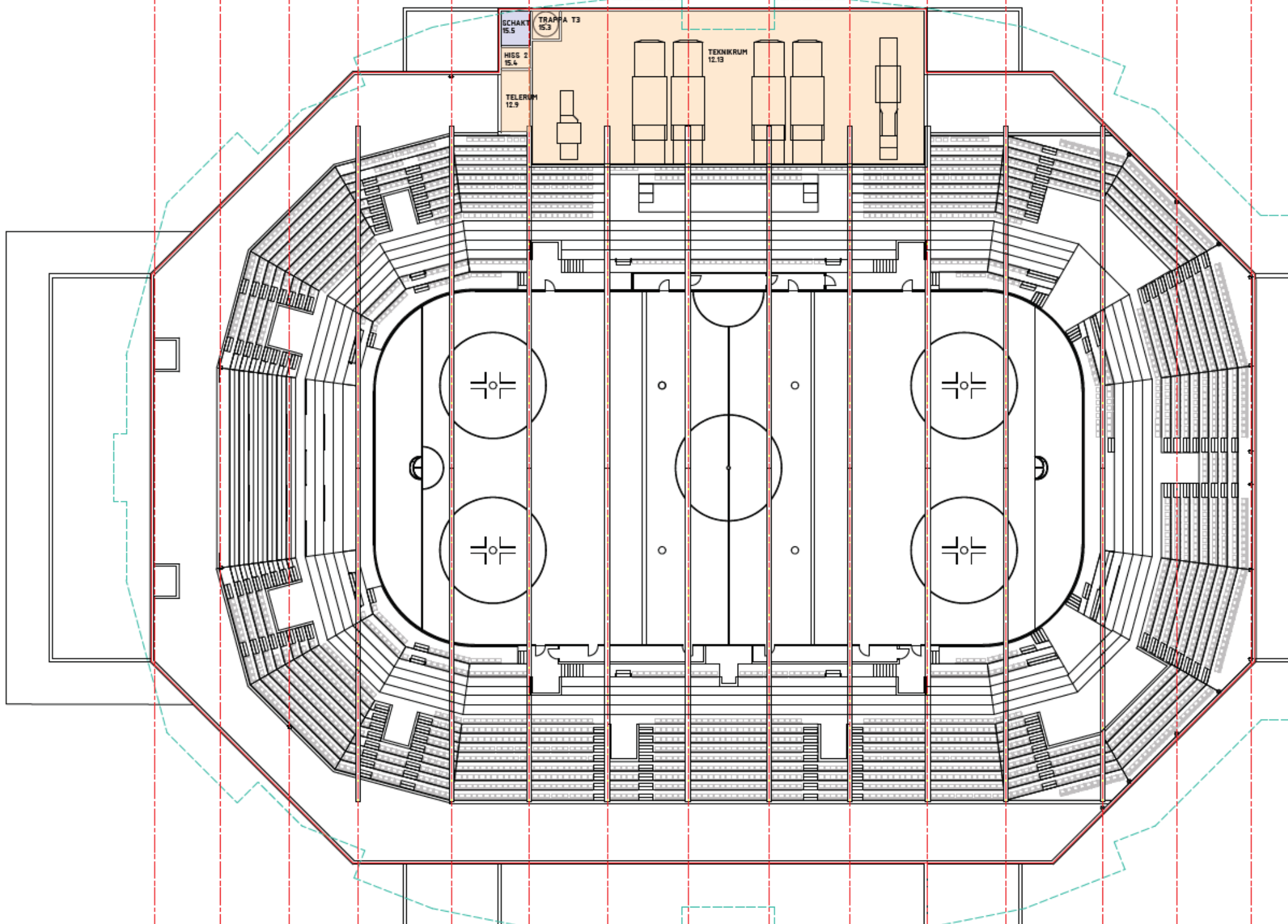
196*1000 kr/år för serveringsyta i hospitalitydel (bättre placerad i Ovalen i relation till kök)

Baserat på antalet försäljningsställen.

Större och exklusivare arena betingar högre värde

Baserat på dess attraktivitet och förhållanden för att kunna husera event.

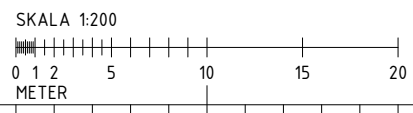
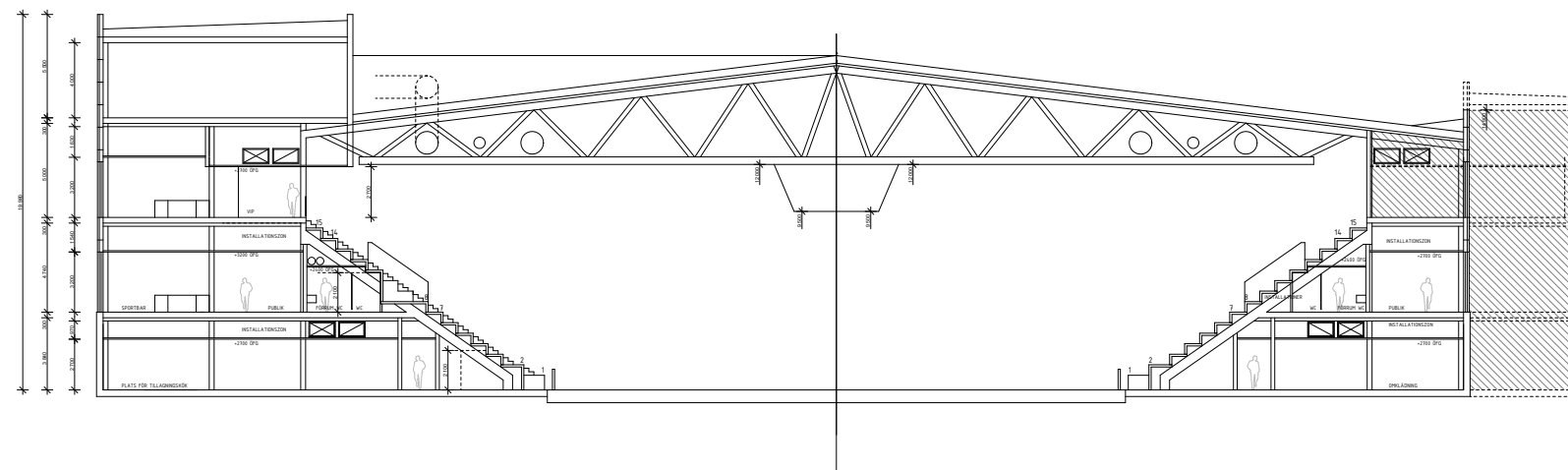
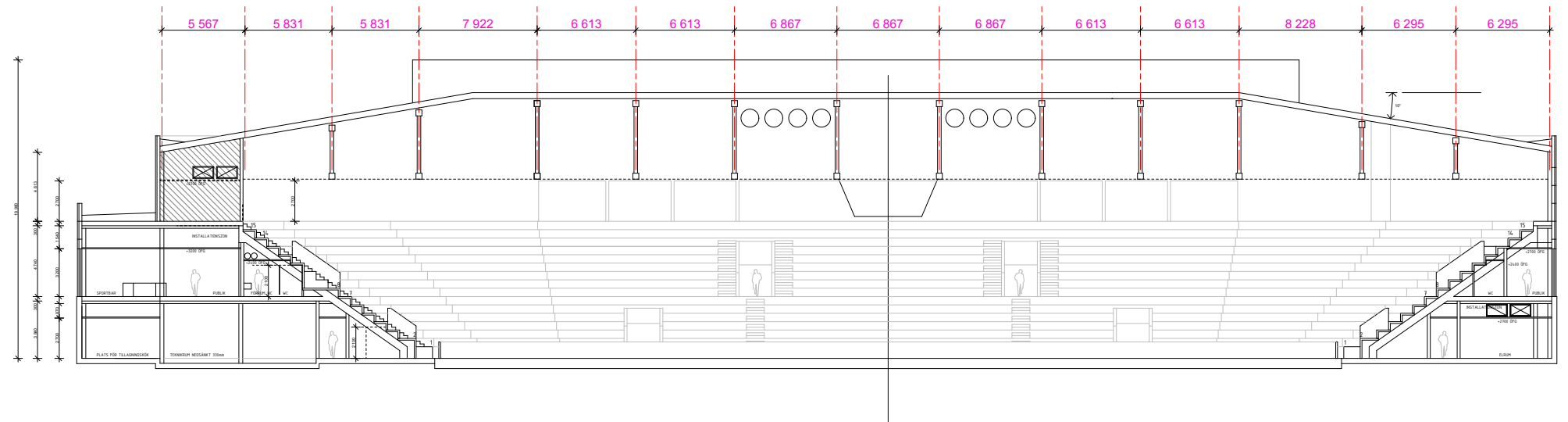



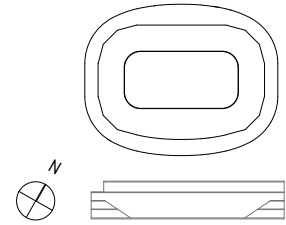


SCHAFT
15.5
HISS 2
15.4
TELEFON
12.9

TRAPPA T3
15.3

TEKNIKUM
12.13



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PH ALT OKTAGON 1A				
 - en del av Uppsala kommun				
				
UPPSALA ISARENA				
FASTIGHETSNUMMER XXX	BYGGNADNUMMER X	FASTIGHETSBETECKNING GRÄNBY SPORTFÄLT		
UPPDRAG NR 1096-1	BYGGMÄSTARE SK, FÖ, AA	HANDLÄGGARE SK		
KONSULT METOD ARKITEKTER & HILLE MELBYE ARKITEKTER				
DATUM 2020-04-16		ANSVARS STAFFAN KARLSSON		
NYBYGGNAD YTOR LOA				
FORMAT A1	SKALA 1:200	NUMMER	BET -	

PLO: 2020-04-16 22:58 /MET/00B/MZ/1/ta-B/M/CLD/1096 ISARENA/1096 Model.pht / A

IFU.
ARENA
FG+18.30

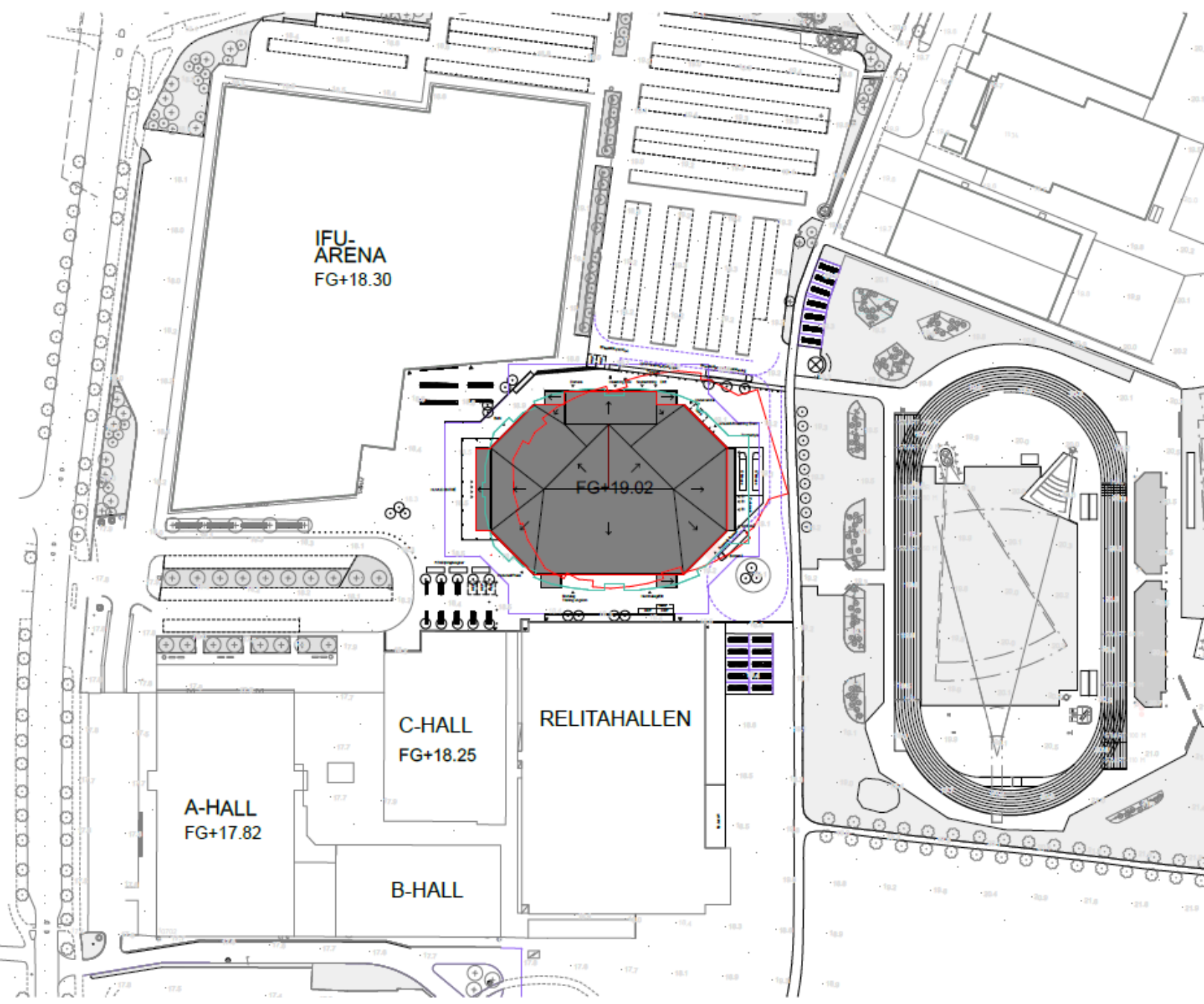
FG+19.02

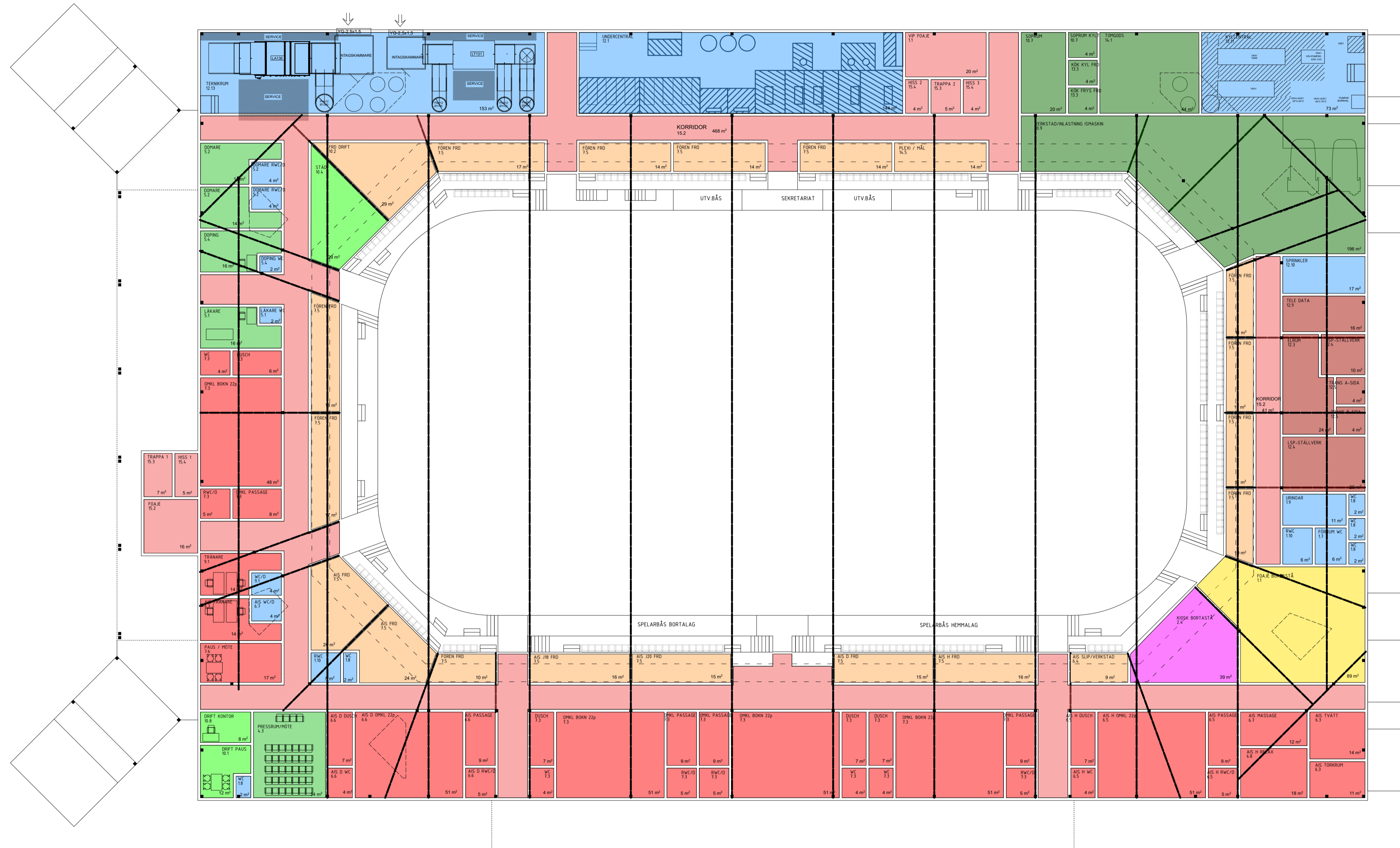
C-HALL
FG+18.25

RELITAHALLEN

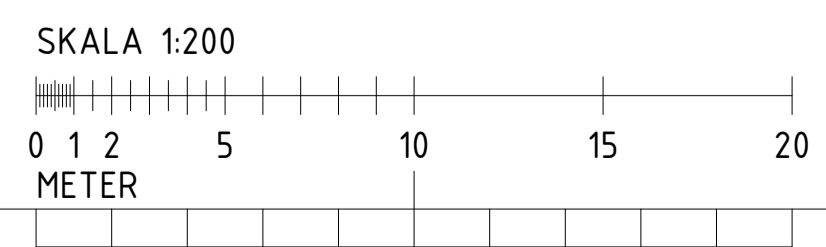
A-HALL
FG+17.82

B-HALL


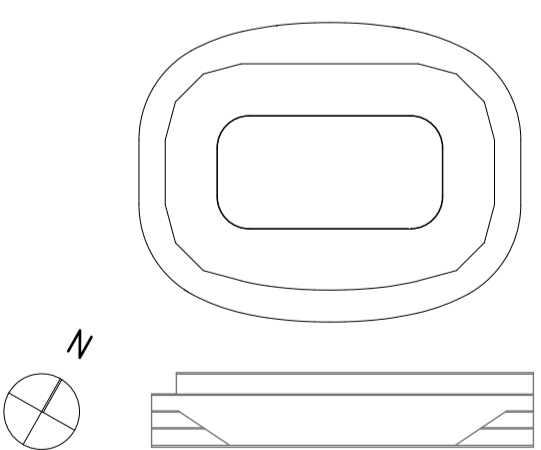


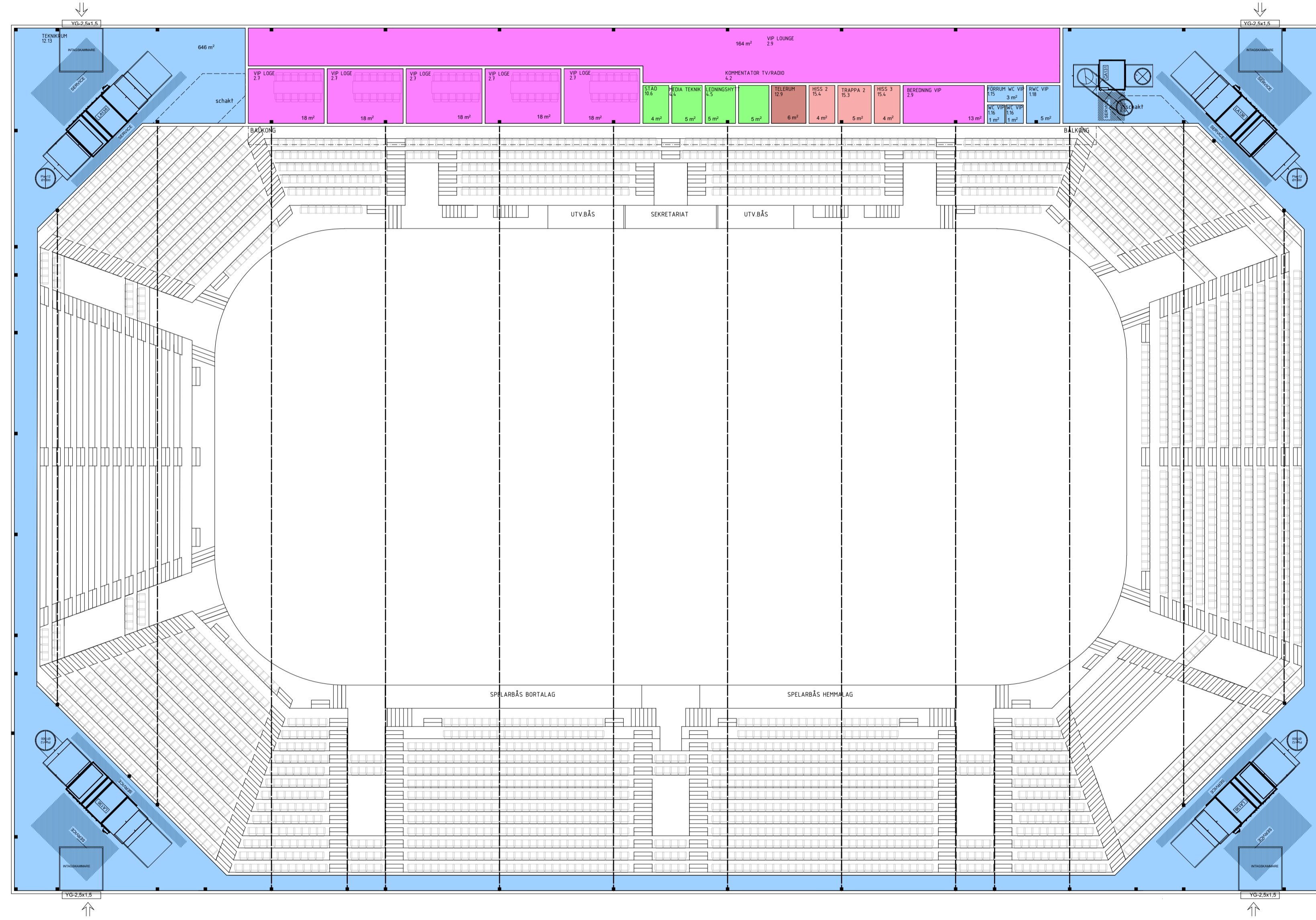


KVADRAT ASYMMETRI MINIMERAD 57,2x86,9 / 7972 m2
 14 GRADÄNGER I HÖRN OCH LÄKTARE SÖDER.
 ÖSTER / VÄSTER 13 GRADÄNGER OCH MOT NORR / VIP 7 GRADÄNGER
 PUBLIK TOT 3813 782+160+2871. VIP ca.60 TILLKOMMER
FACKVERK
 L 50,3 m x c. 7,5 m 8 st.
 L 44,8 m x c. 7,5 m 2 st.
 L 32,4 m x c. 5,7 m 2 st.
BTA MINIMERAD
 PLAN 12 1087
 PLAN 11 2198
 PLAN 10 4687
 TOT 7972

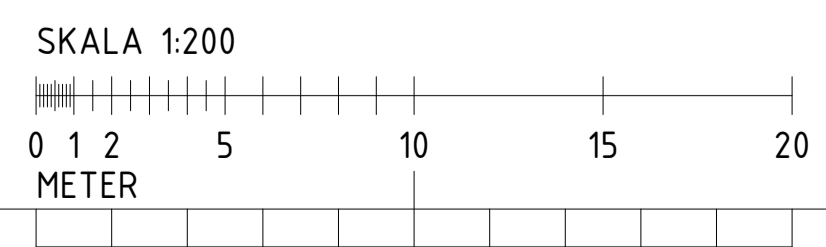



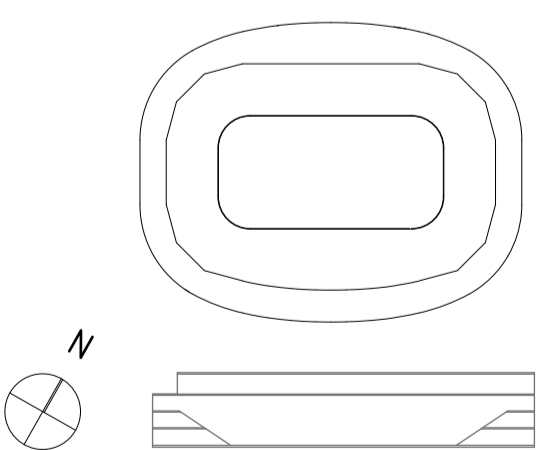
VERSION
 OMKLÄDNING X 6
 AGGREGAT FÖR PUBLIKYTOR PL 11
 OCH CIRKULATIONSAGGREGAT PÅ PLAN 12

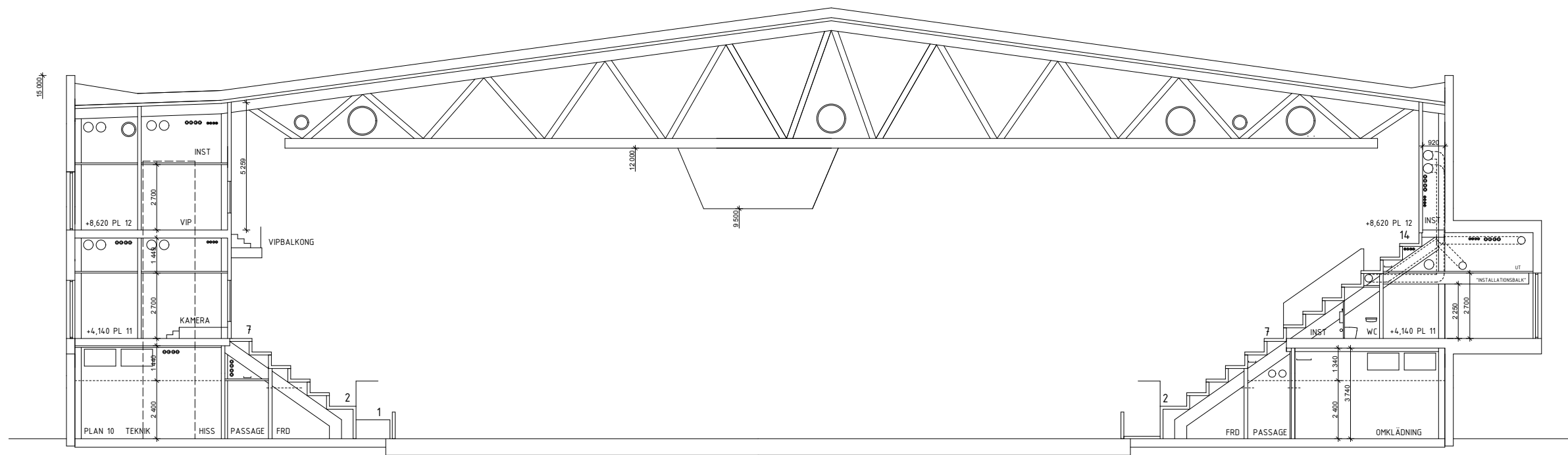
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PH ALT KVADRAT ASYMMETRI				
 - en del av Uppsala kommun				
				
UPPSALA ISARENA				
FASTIGHETSNUMMER XXX	BYGGNADSNUMMER X	FASTIGHETSBETECKNING GRÄNBY SPORTFÄLT		
UPPDRAG NR 1096-1	RITAD/KONSTR AV KINGULET	SK, FÖ, AA	HANDLÄGGARE SK	
METOD ARKITEKTER & HILLE MELBYE ARKITEKTER				
DATUM 2020-05-18	ANSVARIG STAFFAN KARLSSON			
NYBYGGNAD ASYMMETRI YTOR LOA RUM MINIMERAD 7972 PLAN 10				
FORMAT A3	SKALA 1:400	NUMMER A-49-1-1010	BET -	



KVADRAT ASYMMETRI MINIMERAD 57,2x86,9 / 7972 m2
 14 GRADÄNGER I HÖRN OCH LÄKTARE SÖDER.
 ÖSTER / VÄSTER 13 GRADÄNGER OCH MOT NORR / VIP 7 GRADÄNGER
 PUBLIK TOT 3813 782+160+2871. VIP ca.60 TILLKOMMER
FACKVERK
 L 50,3 m x c. 7,5 m 8 st.
 L 44,8 m x c. 7,5 m 2 st.
 L 32,4 m x c. 5,7 m 2 st.
BTA MINIMERAD
 PLAN 12 1087
 PLAN 11 2198
 PLAN 10 4687
 TOT 7972

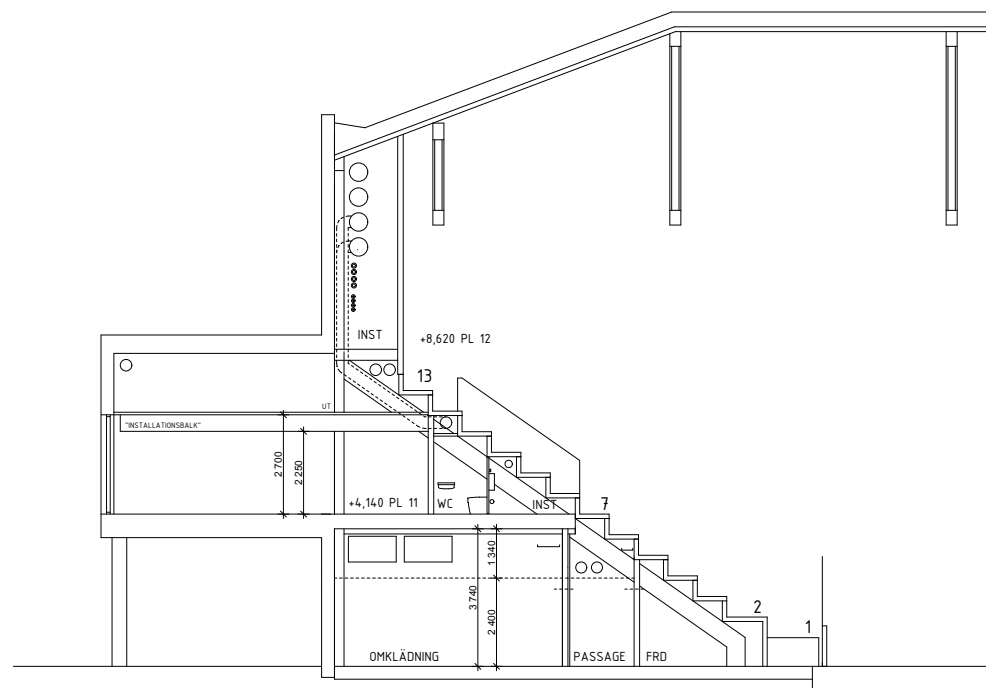


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PH ALT KVADRAT ASYMMETRI				
 - en del av Uppsala kommun				
 UPPSALA ISARENA				
FASTIGHETSNUMMER	BYGGNADSNUMMER	FASTIGHETSBETECKNING		
XXX	X	GRÄNBY SPORTFÄLT		
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLGGARE		
1096-1	SK, FÖ, AA	SK		
KONSULET				
METOD ARKITEKTER & HILLE MELBYE ARKITEKTER				
ANSVARIG				
2020-05-18	STAFFAN KARLSSON			
NYBYGGNAD		ASYMMETRI MINIMERAD		
YTOR LOA RUM				
PLAN 12				
FORMAT	SKALA	NUMMER	BET	
A3	1:400	A-49-1-1210	-	

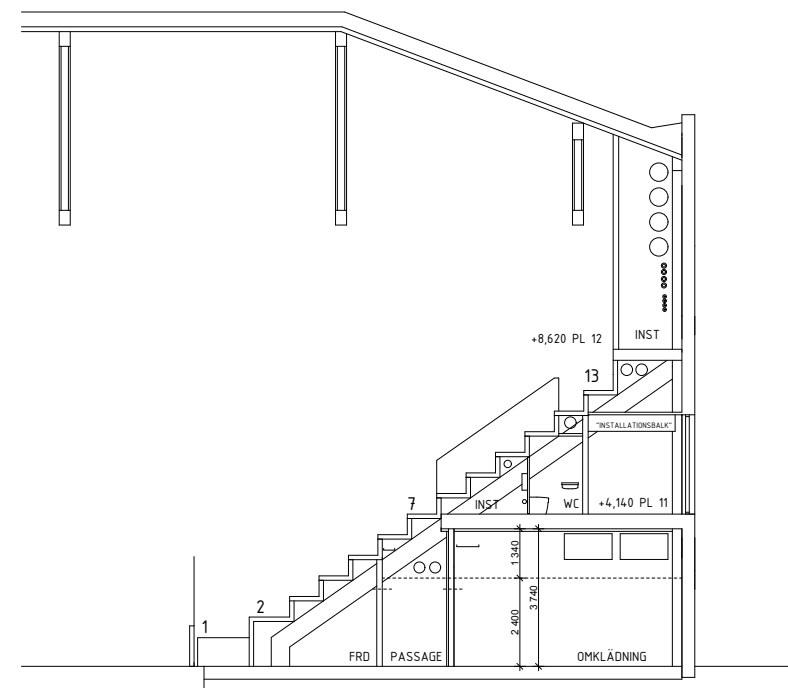


SNITT GENOM FASAD MOT NORR

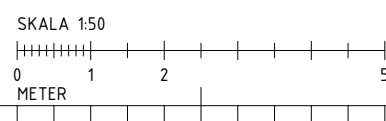
SNITT GENOM FASAD MOT SÖDER


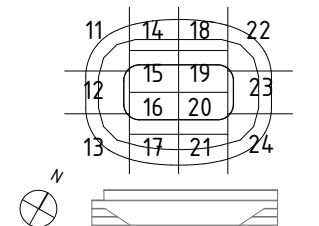


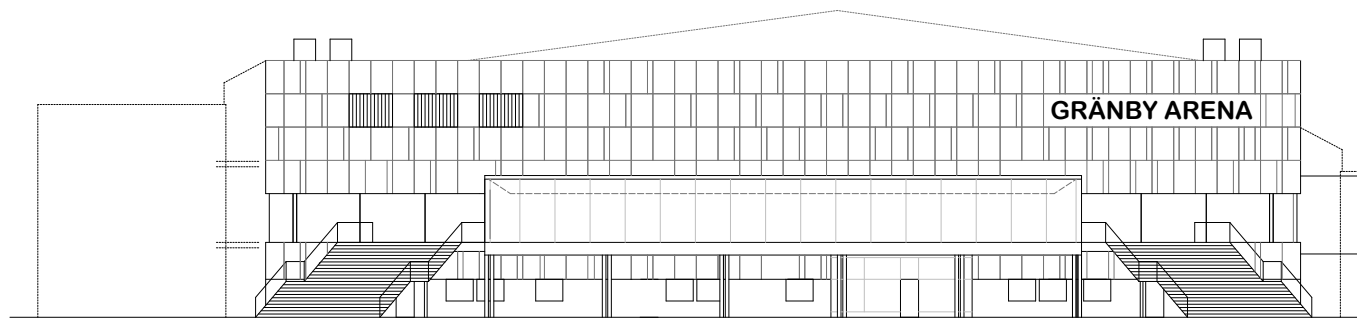
SNITT GENOM FASAD MOT VÄSTER



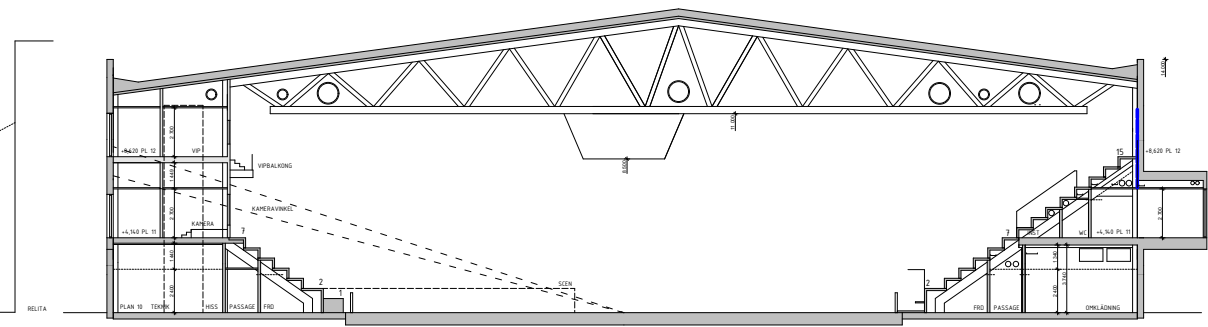
SNITT GENOM FASAD MOT ÖSTER



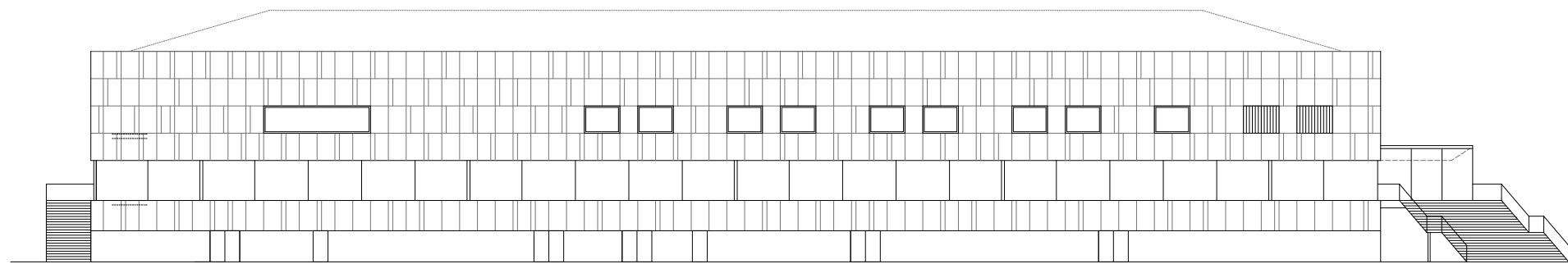
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PH ALT KVADRAT				
 - en del av Uppsala kommun				
				
UPSALA ISARENA				
FASTIGHETSNUMMER	BYGGANDENUMMER	FASTIGHETSBETECKNING		
XXX	X	GRÄNBY SPORTFÄLT		
UPPDRAG NR	RITAD/KONTOR AV	HANDLAGGARE		
1096-1	XX	XX		
KONSULT				
METOD ARKITEKTER & HILLE MELBYE ARKITEKTER		TEL: +46 70-555 27 39		
DATUM		ANSVÄRS		
20-05-08		XX		
NYBYGGNAD				
SEKTION				
SEKTIONER PRINCIP				
FORMAT	SKALA	NUMMER	BET	
A3		A40-2-0009	-	



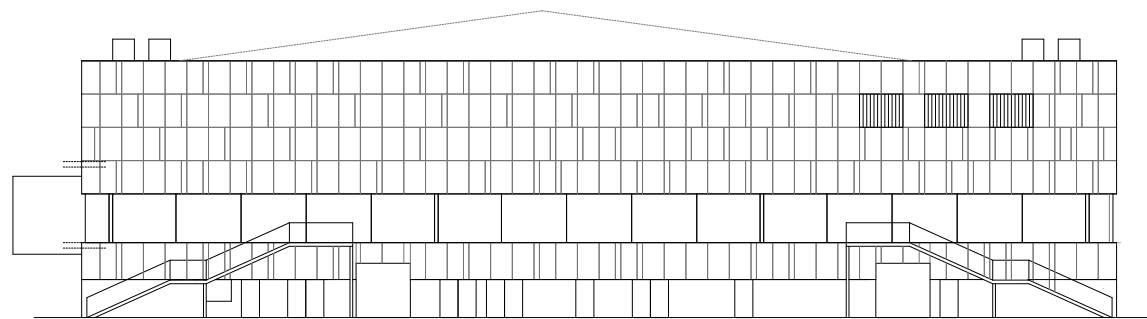
FASAD MOT TORG/VÄSTER



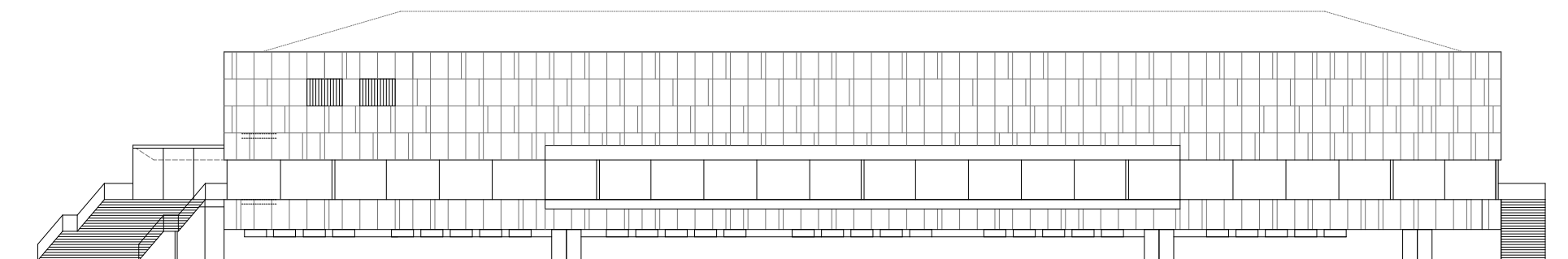
SEKTION GENOM ARENA



FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖSTER



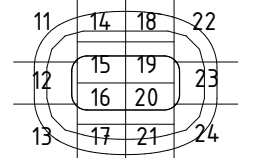
FASAD MOT RELITA/SÖDER

KVADRAT ASYMMETRI MINIMERAD 57,2x86,9
 15 GRADÄNGER
 AVGÅR FRÅN 15 : 8 GRADÄNGER MED 513 PUBLIK/STOLAR MOT ÖST AVGÅR
 PUBLIK TOT 3581 1063+2518. VIP ca.70 TILLKOMMER
 AVGÅR GRADÄNGER 310 Lm / 265 m2
 AVGÅR 7 ST BALKAR @ 7,5 m
 AVGÅR 513 PUBLIK/STOLAR FRÅN 15 GRADÄNGER KOMPLETT
 AVGÅR 1022 PUBLIK/STOLAR JMF MED FÖRSLAG ASYMMETRI
 /19 GRADÄNGER KOMPLETT
BTA MINIMERAD
 PLAN 12 847
 PLAN 11 2198
 PLAN 10 4687
 TOT 7732 (-395 JMF MED ASYMMETRI)

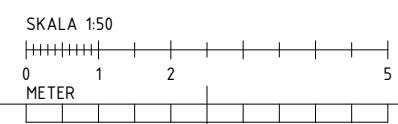
KVADRAT ASYMMETRI 60,4x86,9
 19 GRADÄNGER
 PUBLIK TOT 4871 1063 stä +3610 stt. VIP ca.70 TILLKOMMER
 15 GRADÄNGER TOT 4094 1063+3031. 579 PUBLK AVGÅR GRADÄNG 16-19
 14 GRADÄNGER TOT 3787 875+2812. 886 PUBLK AVGÅR GRADÄNG 15-19
 13 GRADÄNGER TOT 3485 895+2590. 1188 PUBLK AVGÅR GRADÄNG 14-19
BTA ASYMMETRI
 PLAN 12 841
 PLAN 11 2321
 PLAN 10 4965
 TOT 8127

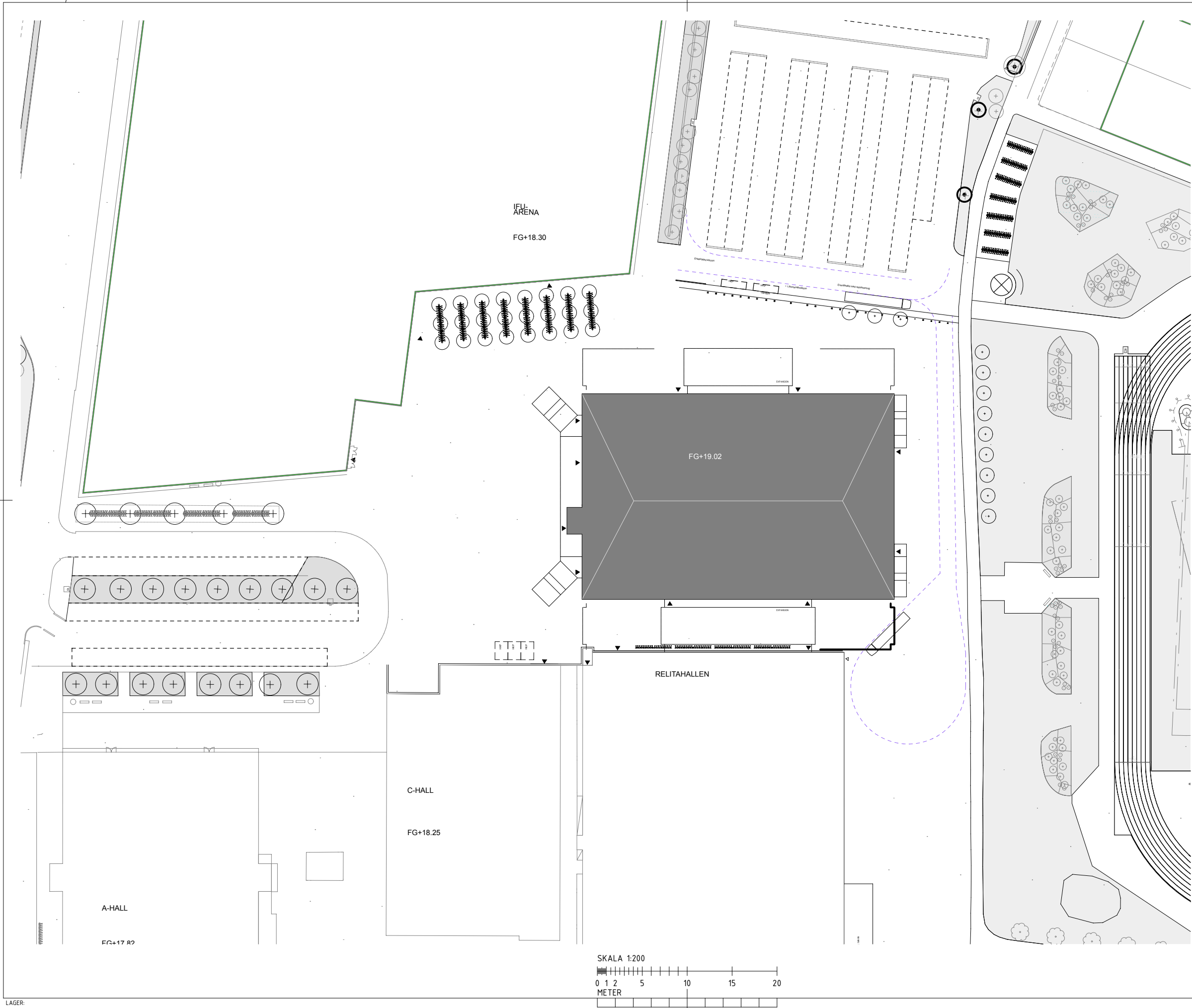
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

PH ALT KVADRAT



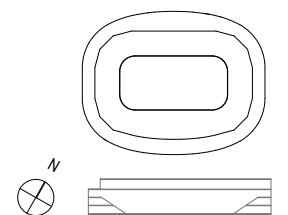
FASTIGHETSNUMMER XXX		BYGGNADSNUMMER X	FASTIGHETSBECKNING GRÄNBY SPORTFÄLT
UPPDRAG NR 1096-1	RITAD/REVIS AV XX	HANDL. AGGARE XX	
KONKULT METOD ARKITEKTER & HILLE MELBYE, ARKITEKTER	DATUM 20-04-22	ANSVARSIG XX	TEL: +46 70-555 27 39
NYBYGGNAD FASAD XXX XXX		ASYMMETRI MINIMERAD	
FORMAT A3	SKALA	NUMMER A40-3-0008	BET -





BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

PH ALT KVADRAT ASYMMETRI



UPPSALA ISARENA

FASTIGHETSNUMMER	BYGGNADNUMMER	FASTIGHETSBECKNING
XXX	X	GRÄNBY SPORTFALT

UPPDRAG NR	RITAD/ANSVARS AV	HANDELSGÄRE
1096-1	SK, FÖ, AA	SK

METOD	ANSVARIG
ARKITEKTER & HILLE MELBYE	STAFFAN KARLSSON

DATUM	ANSVARIG
2020-05-04	STAFFAN KARLSSON

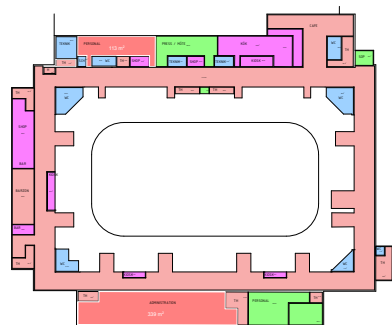
NYBYGGNAD ASYMMETRI MINIMERAD YTOR LOA RUM SITUATIONSPLAN

FORMAT	SKALA	NUMMER	BET
A3	1:400	A-01-1-0003	-

PLD: 2020-05-03 19:13 /METOD/BIK/2020-05-03 ISARENA/096 Model/plan/A-01-1-0003 7/A

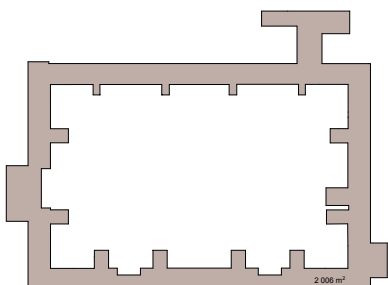
Örebro

ARENA
PLAN 11



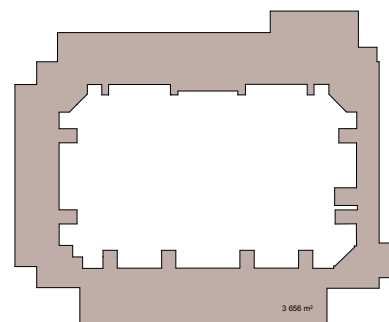
BHERNS ÖREBRO
11961 m²
PUBLIK TOT 5500

PLAN 11
PUBLIKYTOR EXKL. WCRUM OCH BEREDNING
INKL. TRAPPOR HISSAR OCH BARYTOR



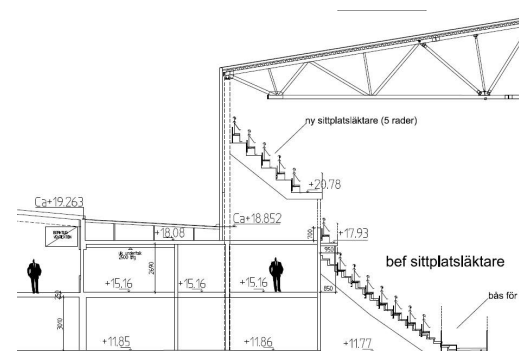
BHERNS ÖREBRO, 2006 m²

PLAN 11
TOTAL YTA

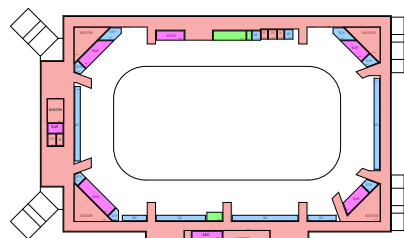


BHERNS ÖREBRO, 3656 m²

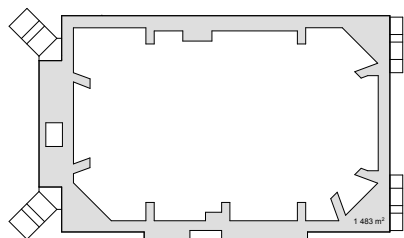
Sektion genom resp Arena



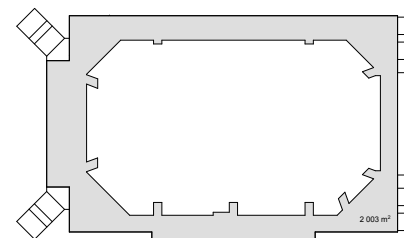
Ua Asymmetri



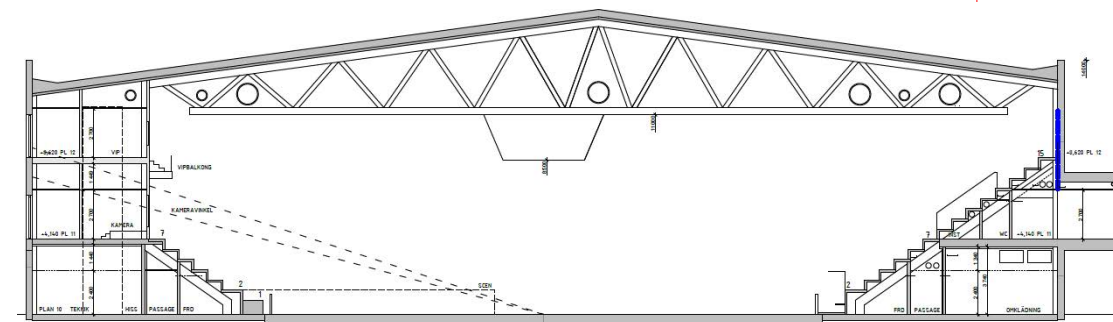
ASYMMETRI - UPPSALA
7972 m²
PUBLIK TOT 3671



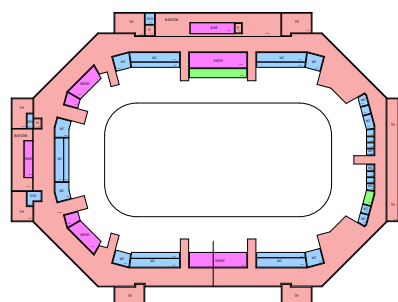
ASYMMETRI - UPPSALA, 1483 m²



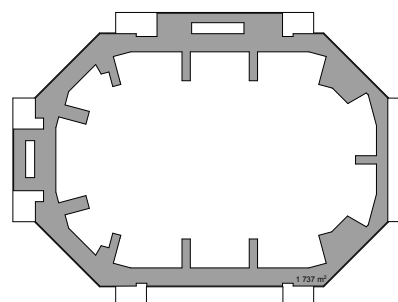
ASYMMETRI - UPPSALA, 2003 m²



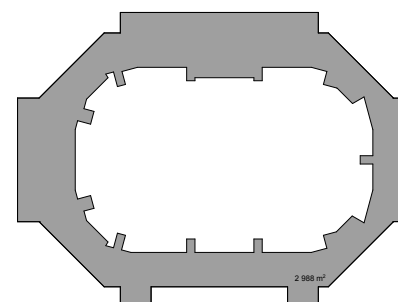
Ua Oktagon



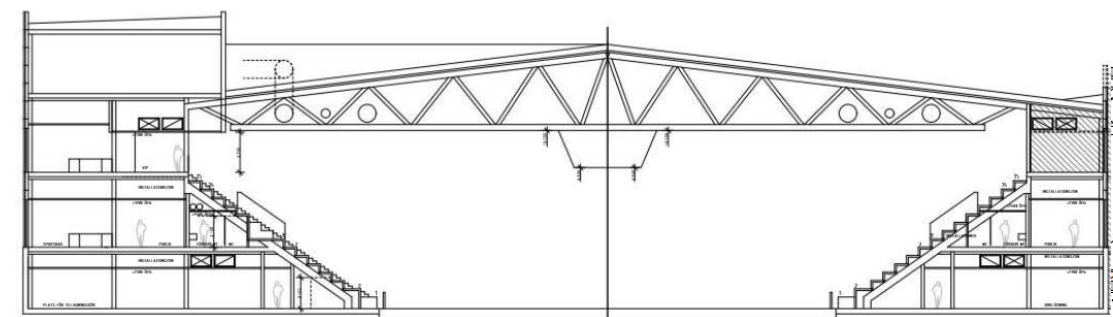
OKTAGONEN - UPPSALA
9923 m²
PUBLIK TOT 4951



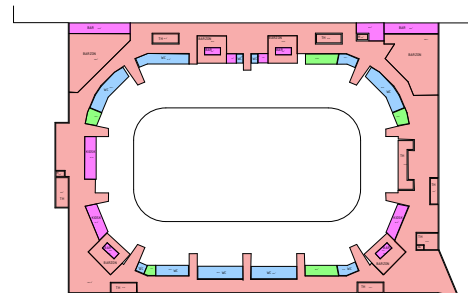
OKTAGONEN - UPPSALA, 1737 m²



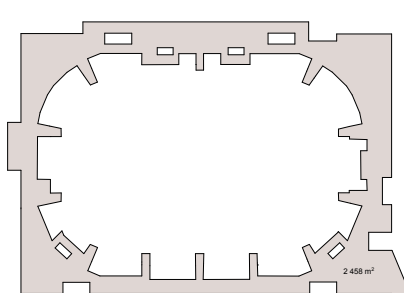
OKTAGONEN - UPPSALA, 2988 m²



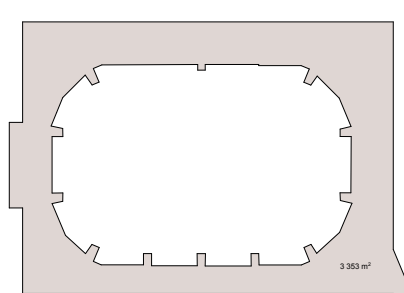
Växjö



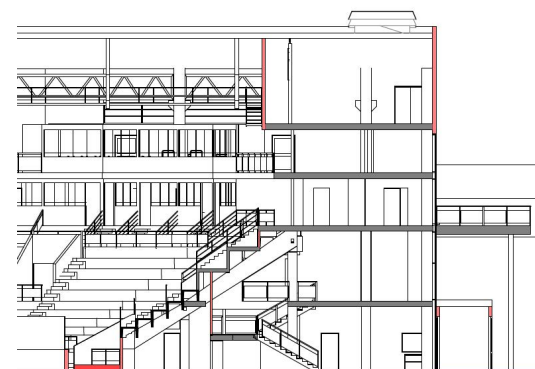
VIDA ARENA VÄXJÖ
m²
PUBLIK TOT 5750



VIDA ARENA VÄXJÖ, 2458 m²



VIDA ARENA VÄXJÖ, 3353 m²



JÄMFÖRELSE ARENOR FASADLINJE PLAN 11

UPPSALA ISARENA, ÖVERSIKTLIG JÄMFÖRELSE PLAN 11
ÖREBRO / VÄXJÖ / UPPSALA OKTAGON & ASYMMETRI

Metod Arkitekter 2020 05 15



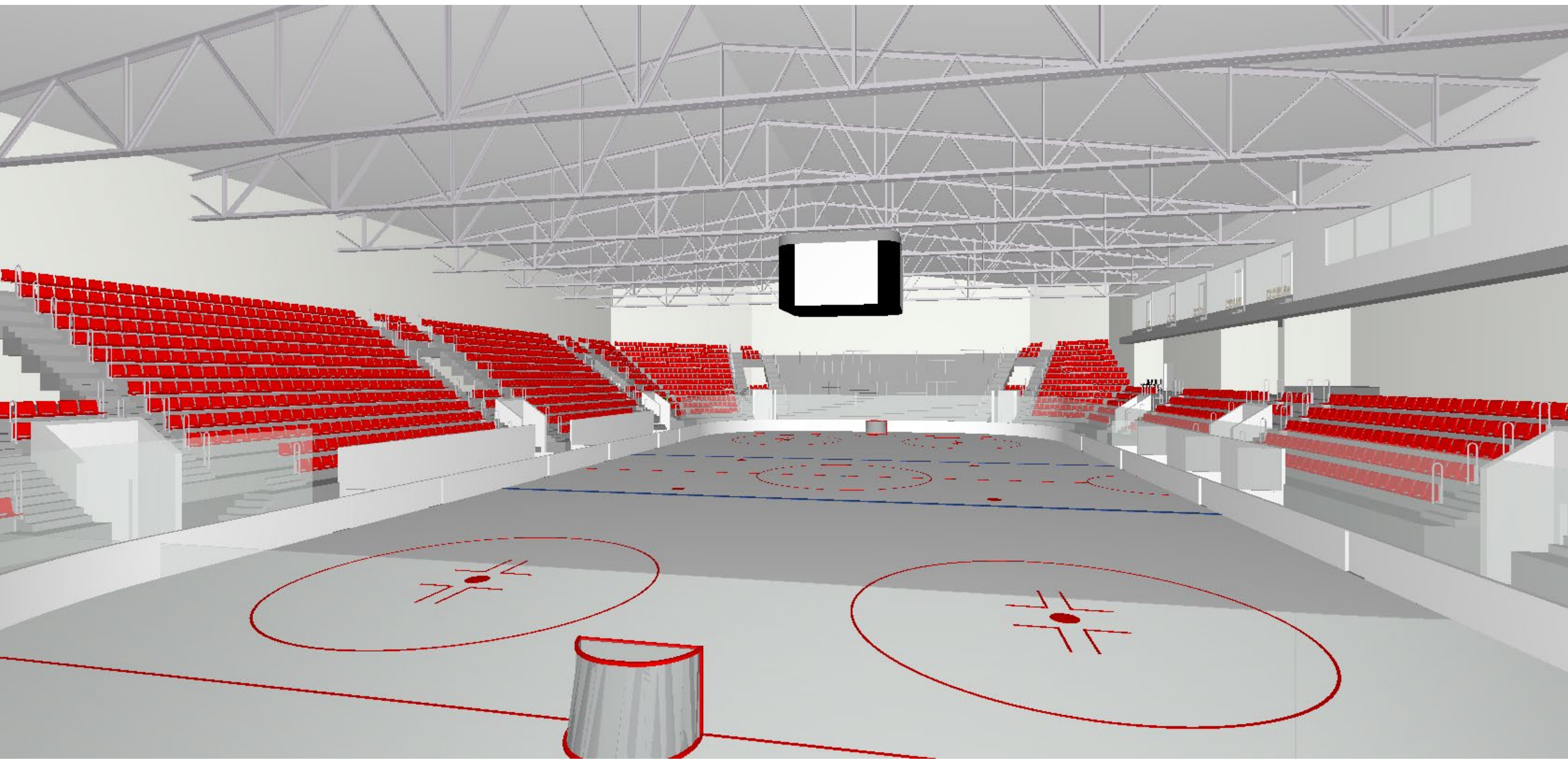
sportfastigheter

- en del av Uppsala kommun

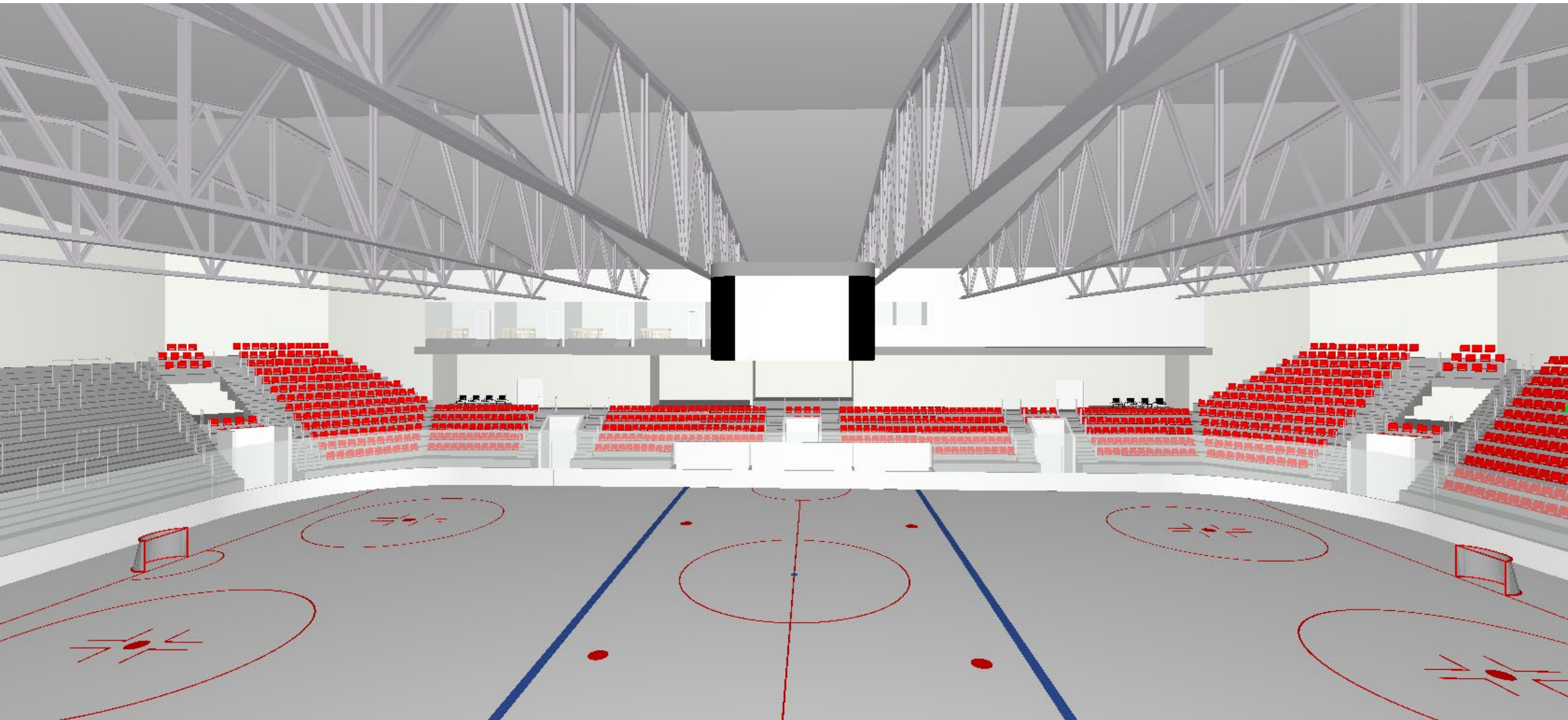
Asymmetri





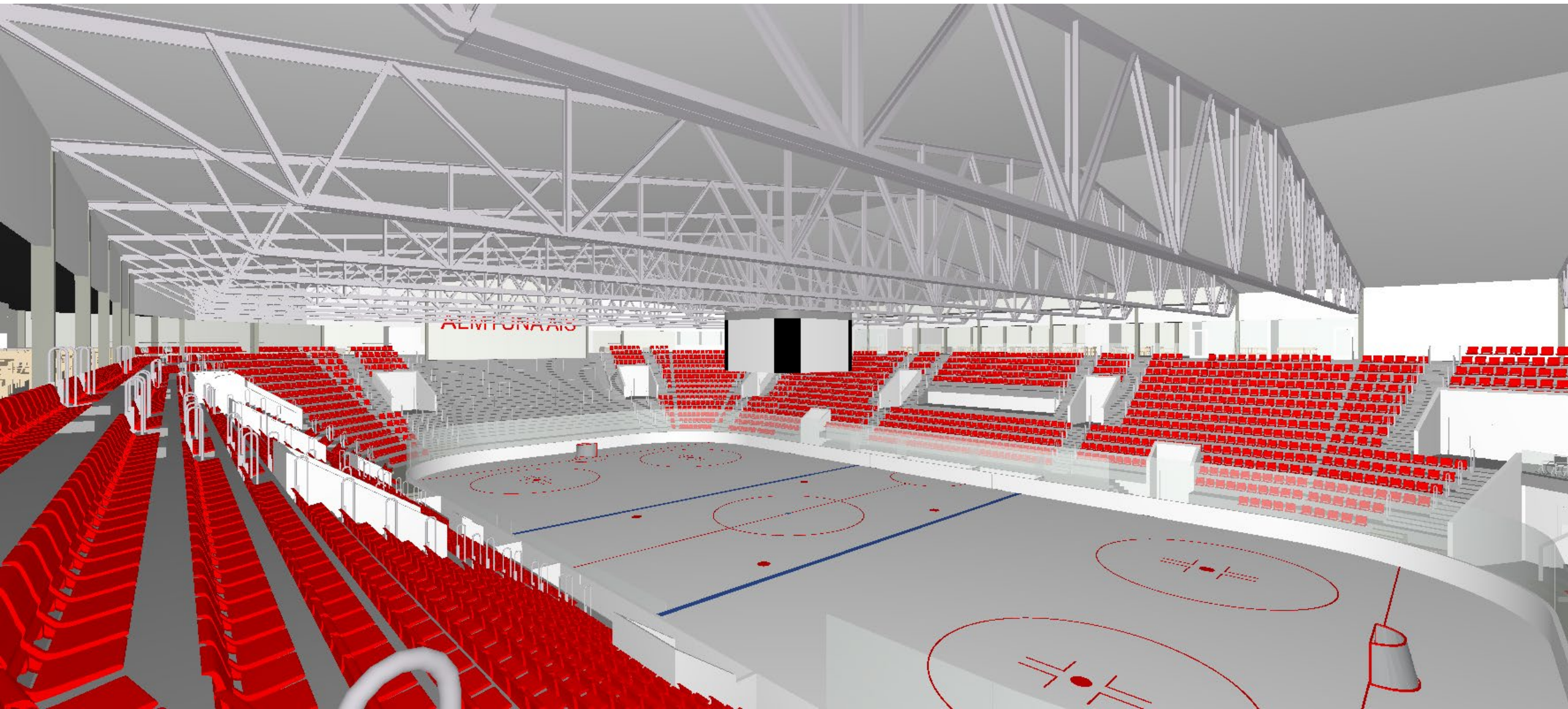


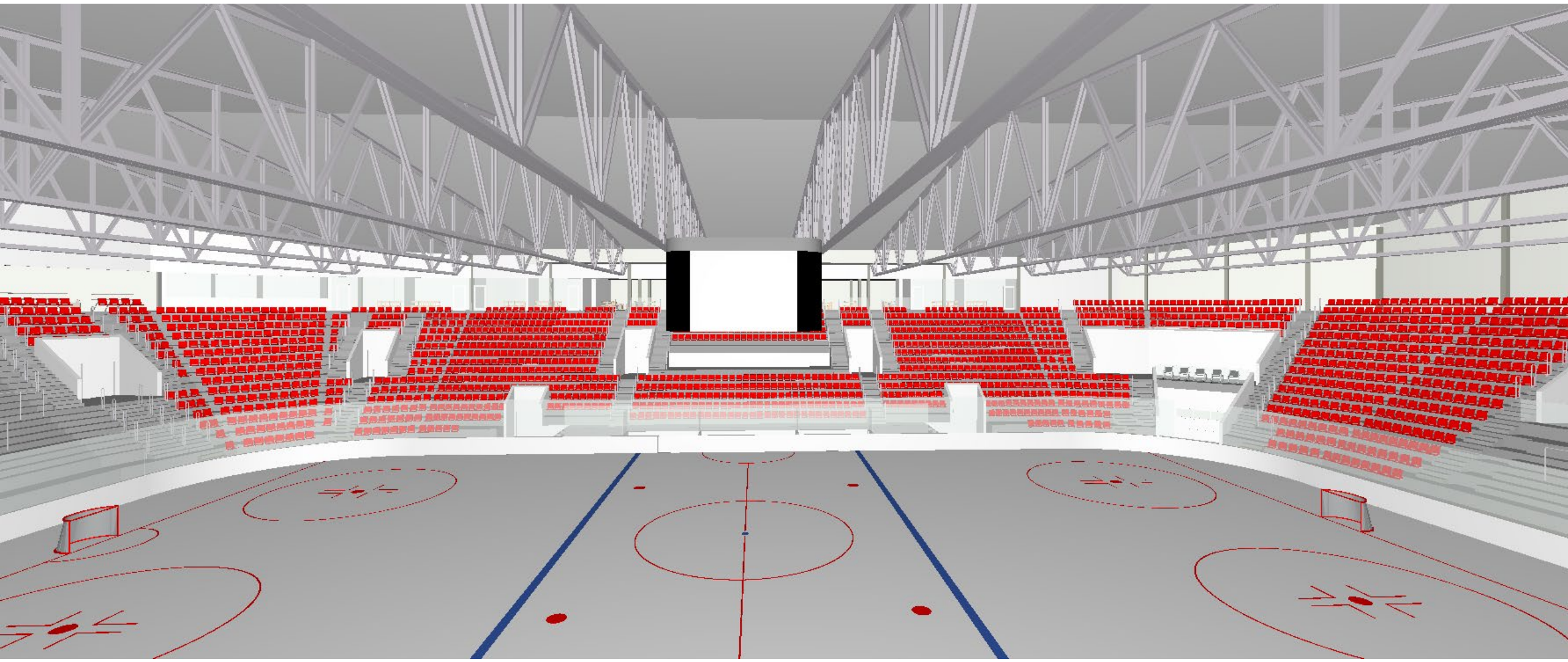


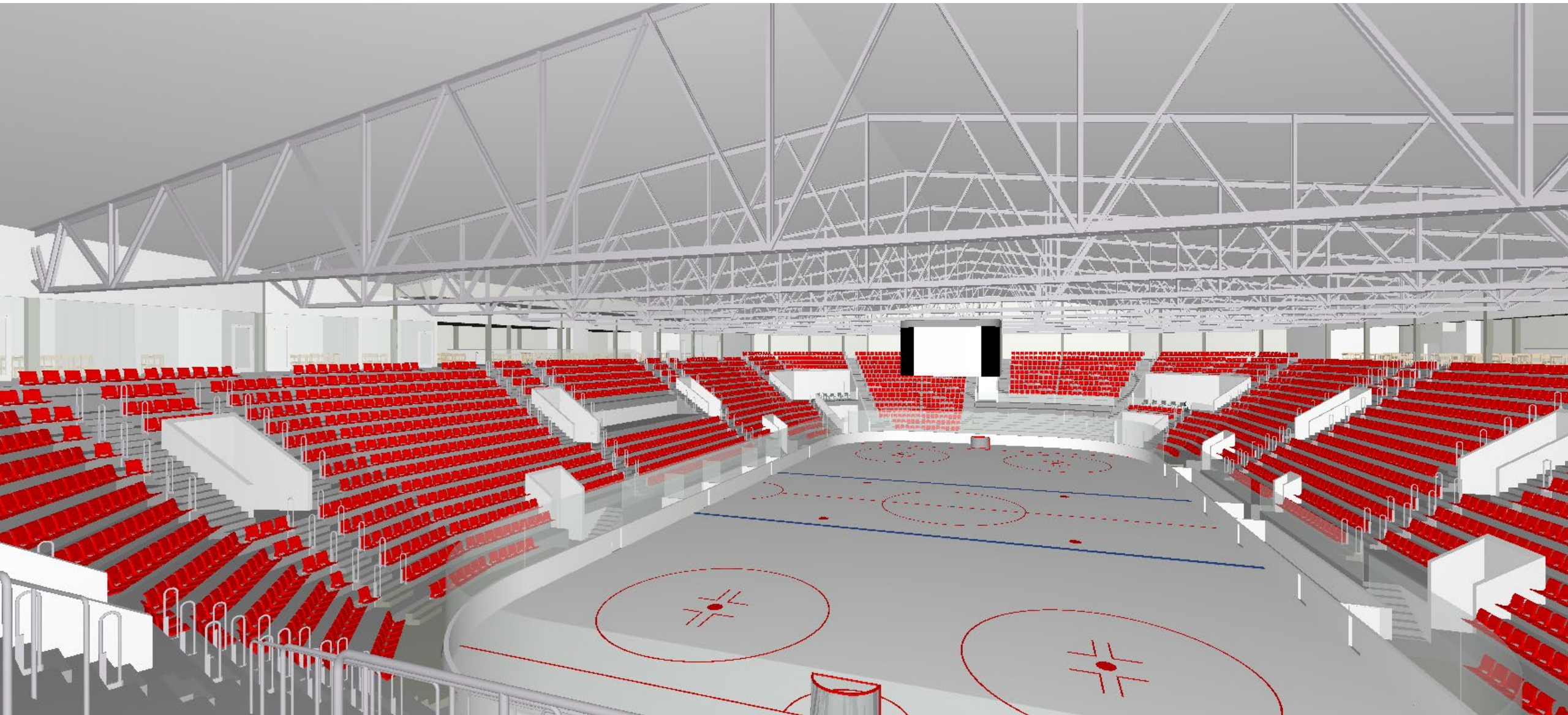


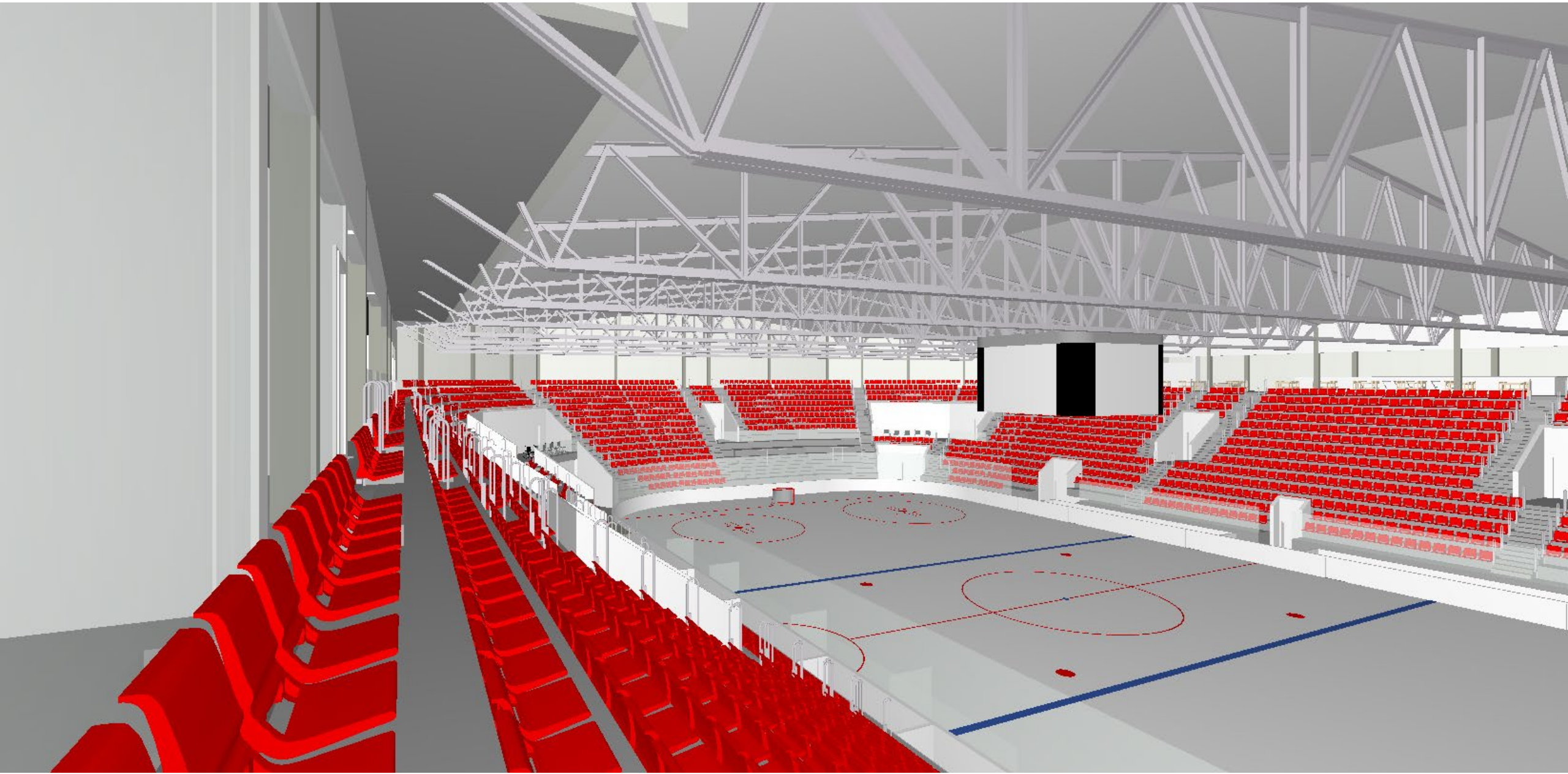


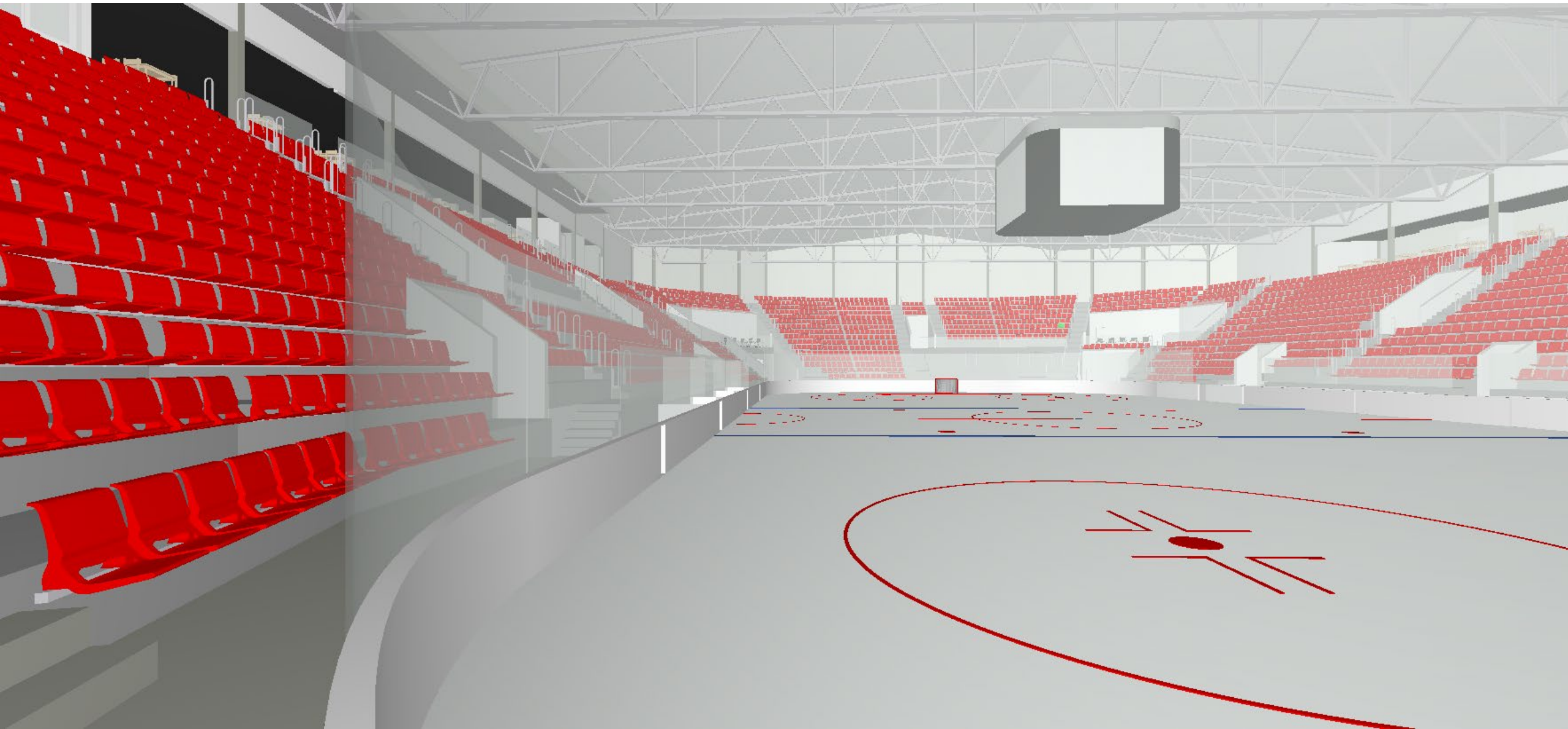
Oktagonen





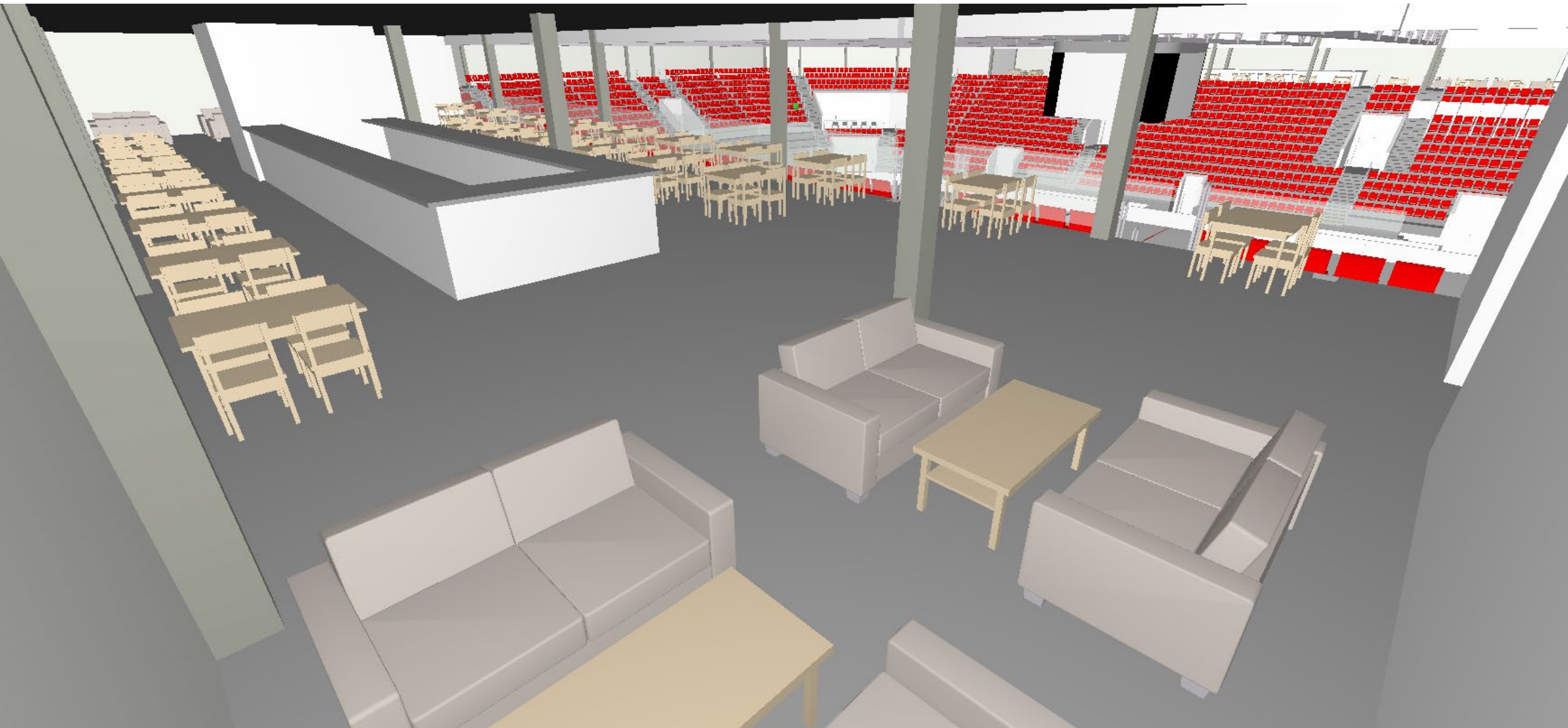


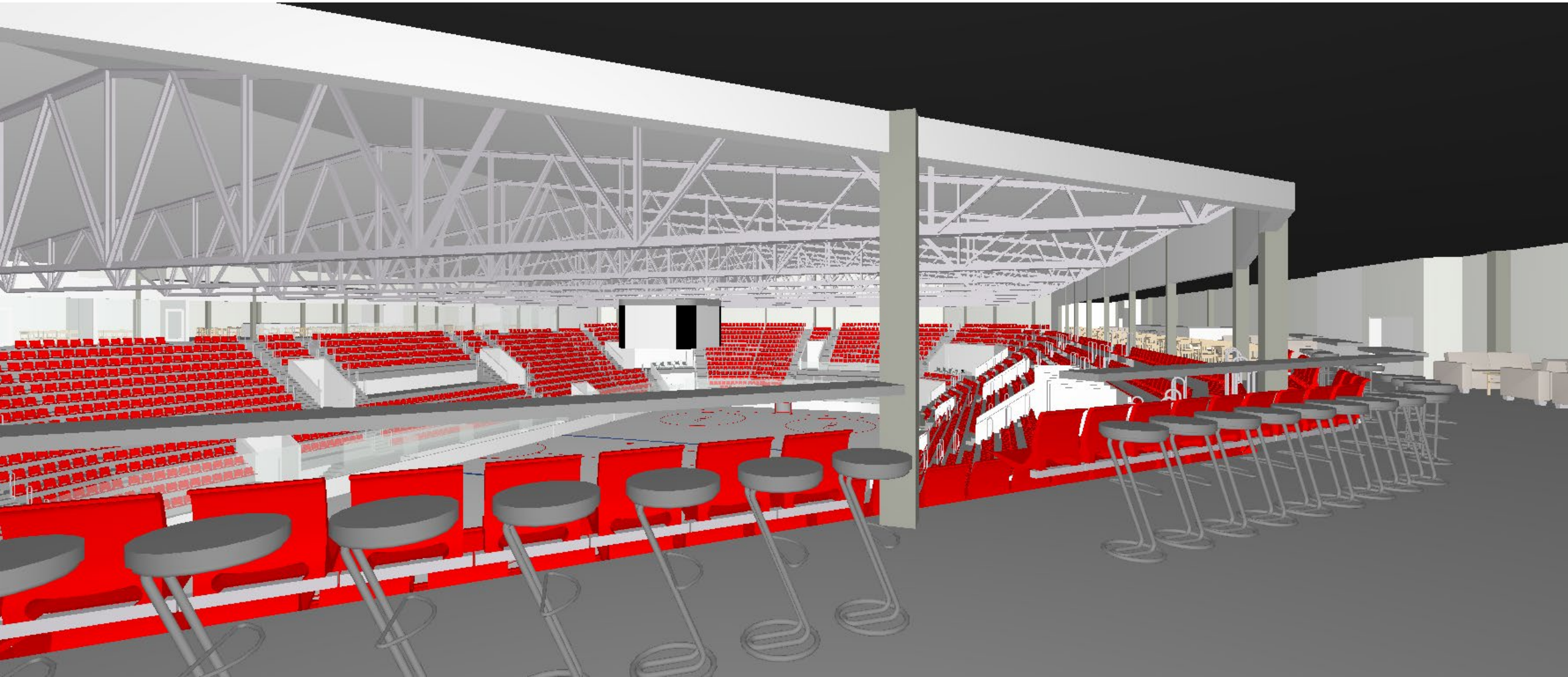






ALMTUNA AIS





Kommunledningskontoret
Rapport

Handläggare:
Patrik Hesselius

Datum:
2018-12-28

Diarienummer:
KSN-2018-2867

Version/DokumentID:
Remissversion

Anläggning för issporter

Tjänstepersonsutredning kring förutsättningar till nybyggnation

Innehåll

Uppdraget	3
Beredning.....	3
Externa kontakter	3
Remissförfarande	4
Sammanfattning av utredningens rekommendationer	4
Bakgrund.....	5
Förändrade förutsättningar	6
Arenaförslag under 2018	7
Samhällsbyggnadsbolagets förslag	7
IFU 2.0.....	7
Behov	9
Breddidrotten, barn och ungdom.....	9
Elitidrotten.....	9
Evenemang och andra behov.....	10
Arenans kapacitet och utformning	10
Bygga om och till den befintliga A-hallen	10
Nybyggnation av isarenor	11
Utredningens rekommendation	11
Arenans placering	12
Strategisk placering, breddidrotten, barn och ungdom	12
Strategisk placering, elitidrotten och evenemang	13
Alternativa placeringar av arenan.....	14
Utredningens rekommendation	17
Byggnation och drift	17
Utredningens rekommendation	17
Investeringskostnad	18
Utvecklingen vid Gränby sportfält	18
Utredningens rekommendation	19
Tidsplan.....	19

Uppdraget

Kommunstyrelsen beslutade den 24 oktober 2018 att uppdra till kommunledningskontoret att i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen och Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter AB utreda förutsättningarna för uppförande av en anläggning för issporter i syfte att driftsätta en modern anläggning 2022. Vidare beslöts att utredningen ska redovisas senast i december 2018 till kommunstyrelsen.

I föredragningen framhölls att utredningen bör resultera i ett översiktligt gemensamt behovsprogram, som kan ligga till grund för ett inriktningsbeslut och initiala ekonomiska bedömningar. Behovsprogrammet ska ta sin utgångspunkt i såväl breddföreningarnas och skolornas behov, som i behov för elitverksamheten där olika förbundskrav ska mötas. Dessutom ska beskrivas de funktionskrav som ska tillgodoses på området, eventuella speciella standardkrav, idrottens möjlighet att driva verksamhet under en anläggningsperiod, driftens förutsättningar samt en möjlig tidplan för stegen fram till färdig anläggning. Berörda föreningar bör involveras under utredningsfasen.

Utredningen bör vidare belysa den samlade utvecklingen vid Gränby sportfält utifrån de förslag kring en issportsanläggning som tas fram. Verksamhetsnytta ska vägas mot kostnader i de olika alternativen. Detta för att se samordnings- och effektivitetsvinster utifrån ett ekonomiskt- och hållbarhetsperspektiv. Utredningen behöver slutligen belysa ekonomiska aspekter avseende investeringsbehov och framtida driftskostnader så att dessa kan beaktas i kommande Mål och Budget.

Beredning

Utredningen har letts av kommunledningskontoret tillsammans med kompetens från Plan- och byggavdelningen, Idrott- och fritid, Stadsbyggnadsförvaltningen, Ekologisk hållbarhet, Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter AB samt Destination Uppsala AB.

Deltagare i arbetsgruppen har varit:

Josefine Åhrman, avdelningschef, Idrott- och fritid, Stadsbyggnadsförv.

Erik Löhman, projektledare idrottsanläggningar, Idrott- och fritid, Stadsbyggnadsförv.

Eva Sterte, VD, Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter

Conny Niklasson, projektchef, Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter

Charlotte Skott, näringslivsdirektör, Uppsala kommun, samt VD, Destination Uppsala

Anneli Sundin, planarkitekt, Plan- och byggavdelningen

Hannes Vidmark, avdelningschef, Ekologisk hållbarhet

Kristina Starborg, utvecklingsledare energi, Ekologisk hållbarhet

Patrik Hesselius, senior adviser, Ledningsstöd

Tomas Andersson, utredare, Ledningsstöd

Externa kontakter

Det har genomförts ett möte med issportsföreningarna där vi presenterade läget i utredningen och lyssnade på vilka behov konståkningen, bandyn och hockeyn har. Närvarande vid mötet var representanter från Uppsala BoiS bandy, UNIK bandy, IK Sirius bandy, Bandyhall AB, Uppsala allmänna konståkningsklubb, Uppsala skridskoklubb, Almtuna IS ungdom och Team Uppsala HC.

Det har även genomförts möten med IFU Arena AB, Tomas Grönberg, VD, kring deras förslag IFU 2.0 samt Almtuna IS, Niclas Fröberg, ordf., Jan Åkerlund, VD, utifrån Samhällsbyggnadsbolagets förslag samt hur Almtuna IS behov ser ut.

Utredningen har även blivit kontaktade av Konståkningsförbundet, och det genomfördes ett möte med Malin Jarl, generalsekreterare, och Anna Lundström Sundkvist, ansvarig för anläggningsfrågor, utifrån konståkningens syn på en väl fungerande isanläggning.

Remissförfarande

Kommunstyrelsen har ej ännu tagit ställning till utredningen i sak. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 18 december 2018 att uppdra till kommunledningskontoret att remittera tjänstepersonsutredningen till berörda föreningar och organisationer. Detta i syfte att få ett fullödigt underlag inför ett eventuellt beslut i kommunstyrelsen den 6 februari 2019 och i kommunfullmäktige den 25 februari 2019.

Sista svarsdag är 17 januari. Remisstiden är satt relativt kort då ambitionen är att komma till beslut så snart som möjligt. Remissinstanser är föreningar och organisationer som är verksamma vid issportsanläggningarna på Gränby sportfält, dvs Uppsala allmänna konståkningsklubb, Uppsala skridskoklubb, Almtuna IS, Team Uppsala HC, Uppsala BoiS bandy, UNIK bandy, IK Sirius bandy och Bandyhall AB.

Remissvar skickas till kommunledningskontoret@ uppsala.se, ange i ärenderaden Remissvar dnr KSN-2018-2867.

Sammanfattning av utredningens rekommendationer

Att bygga en arena som rymmer 5 000 åskådare enligt beskrivningen nedan.

Att arenan placeras i kvarteret Kölen utifrån en samlad bild av Uppsalas stadsutveckling.

Att Uppsala kommun bygger och finansierar arenan i egen regi utifrån att det bedöms vara det mest effektiva vad gäller totalkostnad och genomförandetid.

Att uppdra till Kommunledningskontoret att i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen och Sport- och rekreativfastigheter AB under 2019 utreda vad som ger högst effektivitet av egen, extern drift (t.ex. föreningsdrift) eller en blandning mellan de två.

Att uppdra till Kommunledningskontoret att i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen och Sport- och rekreativfastigheter AB att under våren 2019 ta fram underlag kring vilka om- och tillbyggnader som behövs för att göra nuvarande anläggning vid Gränby sportfält mer ändamålsenlig för issporterna.

Att uppdra till Kommunledningskontoret att i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen och Sport- och rekreativfastigheter AB att under 2019 ta fram underlag kring en långsiktig plan för Gränby sportfälts utveckling.

Bakgrund

Uppsala kommun har under en längre tid strävat efter att uppföra en ny anläggning för issporter, främst ämnad för ishockey och konståkning, som även möter kraven för matcher i elitserie för ishockey (SHL).

Med start 2003 drev Uppsala ett varumärkesarbete via kommunledningskontoret och näringslivsavdelningen som dels lyfte fram idrottens framgångar som betydelse i Uppsalas profilering och dels att lyfte turism som en näring. Båda dessa fenomen synliggjorde behovet av lokaler för såväl idrott som event/mässor. Befolkningstillväxten och etableringsstrategin för verksamheter förstärkte även behovet att aktivt jobba för att vidareutveckla Uppsala som en attraktiv stad, även när det kom till kultur/fritid/besöksattraktioner

Under 2005/2006 genomförde Fritids- och naturvårdsförvaltningen och kommunledningskontoret tillsammans en kartläggning och en analys av behovet av anläggningar/arenor. Samtidigt hade föreningar och företag på egen hand börjat samla sina förslag till nya anläggningar och börjat uppvakta politiken.

De första kontakterna kring Uppsala Arena togs redan 2005/2006 med Fastighetsägarnämnden. Kommunens medverkan i form av beslut om medel för utrednings- och förstudier togs våren 2007. Kommunen var vid denna tidpunkt intresserad av att se över möjligheten att skapa ett OPS (offentlig/privat samverkan) projekt kring etableringen av en arena. 2007 skapades en politisk arenagrupp för att blocköverskridande arbeta med prioritering av de större projekten.

Kommunfullmäktige godkände den 27 september 2010 en avsiktsförklaring mellan kommunen och Uppsala Arena 2010 AB i syfte att i annans regi uppföra en större modern arena för idrott med inriktning mot ishockey och andra issporter såsom konståkning. Kommunens åtagande var att förhyra ett visst antal timmar i anläggningen, som sedan skulle upplåtas till föreningslivet. För att möjliggöra en hållbar finansiering åtog sig även kommunen att bidra med en framtida finansiering av bolaget om 150 miljoner kronor. Förutom kommunens förhyrning skulle Uppsala Arena 2010 AB till arenan tillföra ytterligare innehåll såsom exempelvis elitverksamhet för hockey, konferenser och konserter, vilket tillsammans skulle finansiera anläggningen.

EU-kommissionen godkände i maj 2013 ovanstående konstruktion. Sedan 2013 har ett omfattande arbete skett för att fullfölja de gemensamma ambitionerna mellan parterna. Uppsala kommun har under perioden finansierat arbetet genom att förskottera betalning av beslutat optionsköp av bolaget.

Arbetet med att skapa förutsättningar för den planerade moderna anläggningen har under perioden 2014–2017 visat på stora utmaningar i samband med detaljplanläggning och svårigheter att finna såväl finansiär som operatör för en kommande anläggning.

I januari 2018 beslutade kommunfullmäktige att förvärva Uppsala Arena 2010 AB inklusive dotterbolag, i syfte att säkerställa att ursprungliga ambitioner förverkligades. Kommunfullmäktige beslutade även att sälja bolaget vidare till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som förklarar sig villigt att föra projektet i hamn.

Under våren 2018 har täta dialoger mellan Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB pågått i positiv anda. Såväl Samhällsbyggnadsbolaget AB som Uppsala kommun har var och en för sig och gemensamt konstaterat att det saknas kommersiella

förutsättningar att driva verksamheten med lönsamhet givet de restriktioner som EU-kommissionen satt upp.

Dagens infrastruktur för issporter vid Gränby sportfält består av en ishockeyarena uppförd på 1970-talet, två mindre ishallar samt en större hall med bandymått. Anläggningarna ägs av Uppsala kommun Sport- och rekreativfastigheter AB. För bandyisen finns ett samarbete med bandyalliansen som med egen finansiering uppfört en enklare hall över ispisten. Nuvarande anläggning vid Gränby sportfält har omfattande renoverings- och moderniseringsbehov.

Förändrade förutsättningar

Från början av 2000-talet har det hänt mycket i och kring Uppsala som förändrar förutsättningarna för en större eventarena med en hockeyrink som bas.

UKK tillkom 2007 men bedömdes då inte innebära någon konkurrens för Uppsala Arena. Den anläggning som bedömdes vara mest överlappande med Uppsala Arena, i segmentet möten/mässor, var Fyrishovs nya multihallar som invigdes 2013.

Vid tiden för kommunfullmäktiges beslut 2011 att påbörja Uppsala Arena fanns fortfarande planerna på att bygga en kombinerad fotbolls- och bandyarena (inte fullt slutet) på Studenternas. En större kapacitet för konsert/kongress bedömdes därför vara mera intressant i den östra delen av stan, med bättre möjlighet att ta sig med bil för besökare utifrån.

I planerings- och beslutsprocessen för IFU arena fanns inget fokus på annat än idrottseven. Att IFU idag härbärgerar konserter, mässor och övriga icke idrottsrelaterade evenemang är positivt, både för Uppsala och IFU arenas ekonomi. Dock hade man sannolikt haft en annan marknad för event om Uppsala Arena stått klar 2016.

I samband med projekteringen av IFU-arena planerade Uppsala Arena för en kapacitet kring 8 000–10 000 vid konsert och kongresser i det stora arenarummet/hockeyhallen. Därtill planerade man för två ytterligare anläggningsdelar/flyglar som skulle rymma såväl idrott som kongress/möten/utställningar upp till 3 500 respektive 1 000 besökare.

Uppsala Arena AB har själva sänkt sin planerade åskådarekapacitet under projektperioden ner emot 5 000–6 000 personer. Framför allt har den externa marknaden förändrats sedan 2006. Friends arena, Tele2 arena, Stockholm Waterfront har tillkommit och Globen har uppgraderats. Nu pågår även utveckling av ny konferens/mässyta vid Arlanda stad, Scandinavian Expo. De operatörer som initialt bedömdes kunna vara intresserade av Uppsala, anser idag konkurrensen från Stockholm är för hård.

Detaljplaneprocessen för etablering av Uppsala Arena norr om Gränby centrum drog ut på tiden. Hade beslut tagits 2012 och bygget startat därefter hade arenan möjligen hunnit etablera sig på marknaden innan utbyggnaden i Stockholm nådde sin kulmen. Uppsala gynnas av att befinna sig i Stockholmsregionen i vissa avseenden, men dragningskraften för nöjesevent visade sig, vartefter tiden gick, vara övervärderad. Det segmentet beräknades initialt stå för 65% av intäkterna. Nyligen genomförda analyser av oberoende konsulter tror idag inte på den möjligheten.

En stor aktör för större konferenser och möten är Uppsala Universitet som under de senaste 10 åren har skapat en betydligt större egen kapacitet vad gäller undervisnings- och möteslokaler, och således har deras behov att hyra externa lokaler minskat.

Arenaförslag under 2018

Under sensommaren 2018 återkom Samhällsbyggnadsbolaget, enligt den överenskommelse som tecknades i början av året, med ett arenaförslag. Ungefär vid samma tidpunkt inkom IFU Arena AB med ett förslag (IFU 2.0) på eget initiativ.

Samhällsbyggnadsbolagets förslag

Samhällsbyggnadsbolaget har undersökt möjligheterna att tillgodose det idrottsliga behovet och även den regionala och lokala marknaden avseende mässor och event och har i anledning därav presenterat Arena Cergy utanför Paris som ett genomförbart liknande projekt med hänsyn till gällande förutsättningar. Arenan Cergy är en flexibel multiarena som passar ett flertal idrotter och även lämpar sig för konsert, event och övriga arrangemang. I detta förslag skulle Uppsala få ett tillskott av två nya ispister.

Vidare har Samhällsbyggnadsbolaget fört en dialog med Almtuna IS angående hur de skulle se på en affärsmodell där Almtuna IS ges möjlighet att utveckla sin verksamhet genom att ta en större roll och ansvar i projektet såsom operatör. Samhällsbyggnadsbolaget bedömde att Almtuna IS presenterat en budget som var trovärdig vid jämförelse med liknande projekt och som utgår både från spel i SHL samt fortsatt spel i hockeyallsvenskan.

Samhällsbyggnadsbolaget hade dock stora utmaningar att få ihop en lösning utifrån de ramar som tidigare har satts och prövats av EU-kommissionen. Erbjudandet från Samhällsbyggnadsbolaget har av Uppsala kommun bedömts avvika i alltför stor omfattning från de åtaganden som kommunen tidigare gjort och som legat till grund för EU-kommissionens bedömning av Uppsala Arena projektet för att det skulle kunna genomföras utifrån den planerade finansieringsmodellen.

IFU 2.0

IFU arena ägs och drivs av IFU Arena AB, vilket i sin tur ägs av 17 föreningar som är olika stora, som har olika ambitionsnivåer och olika förutsättningar. 16 av dem ägnar sig åt innebandy och en åt friidrott.

IFU arena har inneburit ett värdefullt tillskott på Sportfältet sedan öppningen i augusti 2016. De berörda idrotterna och dess verksamhet har utvecklats, hela området har vitaliserats genom en genomströmning av såväl aktiva som besökare. Vidare har det genomförts fler typer av event än vad som var uttryckt i de ursprungliga planerna. IFU Arena AB har också etablerat ett starkt samarbete med det nya arenahotellet vad gäller restaurangrörelsen, vilket gynnar verksamheten.

I slutet av augusti 2018 inkom IFU Arena AB till Uppsala kommun med ett förslag till utveckling av den befintliga anläggningen vid Gränby sportfält som omfattar rivning av de tre befintliga ishallarna för hockey och konståkning samt nybyggnation av en hockeyarena samt tre nya ispister utan läktare. Förslaget innehåller även delar som vidareutvecklar IFU-arena och dess verksamhet. De förslagna utbyggnadsplanerna visar på en möjlighet att praktiskt och estetiskt skapa en större helhet av de befintliga

och tänkta om/nybyggda anläggningarna. Detta innovativa grepp har väckt engagemang.

Den presenterade planen, IFU 2.0, skulle innebära att alla de befintliga ishallarna ska stegvis rivas och sedan ska de nya byggas upp på förändrat läge. Utifrån det förslaget skulle Gränby sportfält bara ha en ispist för konståkning och ishockey under ett par säsonger. Det har varit ett av skälen till att Almtuna IS ställt sig negativt till förslaget. Idrotts- och fritidsförvaltningen ser ingen möjlighet att hitta alternativa lokaler för alla isverksamheter under en ombyggnadsperiod över flera säsonger.

Den 27:e november 2018, efter kommunens tjänstemannautredning kommunicerat till IFU Arena AB de tveksamheter som funnits kring IFU 2.0, inkom IFU Arena AB med nya ritningar som visade på att antalet pister skulle hållas oförändrade under byggnationsperioden. Detta genom att etablera en hall med två nya ispister angörande den södra delen av den föreslagna anläggningen in i von Bahrska häcken. Förutom att detta skulle medföra en ökad kostnad av projektet så skulle det även kräva en detaljplaneändring av parkmark och prickad mark, vilket bedöms vara svår genomförbart och om det skulle vara möjligt ta mycket lång tid.

Almtunas IS har inkommit med en skrivelse till Uppsala kommun den 4 december 2018 där de anger att en ny arena med som ägs och drivs av Uppsala kommun är att föredra framför att någon annan äger och driver arenan alternativt att Almtuna IS får ta ett eget ansvar som operatör.

Utredningen har bedömt att den tidigare presenterade investeringsnivån om 700 miljoner kronor, som IFU Arena AB angav vid det första förslaget, inte är realistisk. Arbetsgruppen har efterfrågat uppdaterade investeringskostnads kalkyler från IFU Arena AB för det förslag som inkom i slutet av november, men tyvärr inte fått ta del av dem. Såvitt utredningen kan tolka de senast insända skisserna omfattar de en yta om minst 48 000 kvm. Om IFU Arena AB skulle ansvara för det föreslagna projektet IFU 2.0 krävs fortsatta stora föreningsbidrag och ett omfattande borgensåtagande från kommunen. Därmed förs kommunens LOU-ansvar över på IFU Arena AB. Även om IFU Arena AB kan hålla hårt i byggkostnader, är det osannolikt att de idag kan komma under 25 000kr/kvm i total kostnad/kvm, inkl. markarbeten, projektering, rivning, byggherrekostnader.

Detta leder till en troligare total kalkyl på drygt 1,2 miljarder kronor. I dessa beräkningar och även den av IFU Arena AB tidigare presenterade summan på 700 miljoner kronor inkluderas inte heller någon kostnad för övertagande av befintliga byggnader och markanläggningar från Sport- och rekreationsfastigheter AB, som i IFU Arena AB:s förslag skulle rivas. Utgående värde på dessa anläggningar inklusive pågående arbeten 2018-07-31 är 135 miljoner kronor. Den sammanlagda kostnaden för IFU Arenas förslag skulle sålunda landa på mer än 1,3 miljarder kronor.

Utifrån detta bedöms det senaste förslaget från IFU Arena AB inte vara genomförbart inom de tidsmässiga eller ekonomiska ramar som utredningen fått från kommunstyrelsen.

Oavsett vilket val Uppsala kommun gör när det gäller byggnation av en hockeyarena, så finns det delar i IFU Arena AB:s ansats som bör jobbas vidare med. Det gäller tankar kring att bredda inslagen på sportfältet med andra verksamheter såsom utveckling av centrum för utbildning, testverksamhet, forskningsinslag, kontor mm. Här finns utöver IFU Arena AB och deras samarbetspartners flera andra intressenter med liknande inriktning. Arbetsgruppen rekommenderar att kommunen arbetar vidare med ett samarbete kring den inriktningen på och i närheten till Sportfältet.

Behov

Uppsala är idag Sveriges fjärde storstad med drygt 220 000 invånare. År 2050 kan vi vara 340 000 invånare. Därför behövs det fler bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och skolor och mer och snabbare kollektivtrafik. Även nya idrottsanläggningar behöver byggas för att möta en ökande mängd invånare. Det är då Gränbyhallen invigdes, 1974, hade Uppsala 138 000 invånare.

Breddidrotten, barn och ungdom

Barn och ungdomar är en prioriterad målgrupp i Uppsala kommun. För en växande kommun är det viktigt att tillgängligheten till idrotts- och fritidsanläggningar för barn och ungdomar följer med befolkningsökningen och förhoppningsvis även bli större. Uppsala har ett lågt nyckeltal för anläggningsskategorin ishall jämfört med referenskommunerna som ingår i arbetet med kommunens lokalförsörjningsplanering. Utbyggnaden av ishallar har under många år inte gått i takt och följt med den växande befolkningen.

Utifrån detta har Idrotts- och fritidskontoret gjort bedömningen att ytterligare en isyta bör etableras för att öka tillgängligheten till istider för hockey, konståkning och allmänhet.

Vid sidan av ett ökat behov av isytor har det även under arbetet med lokalförsörjningsplanen identifierats ett ökat behov av utrymmen i anslutning till Gränbys ishallar och Relitahallen så som ytterligare omklädningsrum och föreningsförråd samt utrymme för konståkningen att använda för barmarksträning.

Under utredningens arbete har det förts samtal med berörda föreningar och där framkom det även ett önskemål om en varm lokal för barn och ungdom att uppehålla sig vid i samband med träningar och tävlingar. Denna skulle även fungera som möteslokal när föreningarna samlar lag/grupper och deras föräldrar. Det framfördes även önskemål om mindre utrymmen som kan fungera som kanslilokaler för föreningarna och tekniska utrymmen så som sliprum och tvättstuga. Konståkningen har framfört behoven av löstagbara plexiglas kring rinkens samt löstagbar inredning i båsen för att möjliggöra plats för domare. De har även behov av att kunna ha speglar i anslutning till isen.

Elitidrotten

SHL:s krav på en elitarena för ishockeyn är bland annat minst 5 000 åskådarplatser, varav 3 500 sittplatser. Utifrån arbetsgruppens bedömning är det detta krav som är mest kostnadsdrivande, även om det finns en hel del andra krav som behöver vara uppfyllda för spel i SHL.

Almtuna IS har framfört att en arena som fyller SHL krav naturligtvis är en förutsättning för hockeyns utveckling i Uppsala. En arena i ett attraktivt läge och med bra klimatförutsättningar inomhus, goda digitala lösningar och serveringsmöjligheter, ger en förutsättning för dem att skapa ett bredare och större intresse för hockeyn och matcherna samt i förlängningen attrahera sponsorer. Detta skulle ge en ökad möjlighet till avancemang från allsvenskan till SHL, genom bland annat stärkta möjligheter till rekrytering av spelare.

För konståkningen krävs det en arena med minst 2 000 sittplatser för nationella tävlingar som SM. Vidare krävs det bland annat en extra ispist i anslutning till

tävlingsisen, löstagbara plexiglas kring rinken samt löstagbar inredning i båsen för att möjliggöra plats för domare.

En arena med en ispist i hockeyrinkstorlek möjliggör även för t.ex. basket och handboll att spela matcher om sargen är demonterbar och isen enkelt kan täckas över.

Evenemang och andra behov

En hockeyarena kommer att samtidigt utgöra den största inomhushallen i Uppsala. Den kommer att kunna attrahera en nivå på galor, företagarmässor, isshower, idrottstävlingar och konserter som Uppsala hittills inte kunnat husera. Dock är en hockeyhall i sig inte optimal för större kongresser och konferenser.

Liknande anläggningar runt om i landet har under åren valt att inte alls satsa på event, eller successivt skapat de förutsättningar som krävs. De som lyckas bäst (utanför Stockholm) har 10–30 event per år. En förutsättning för Uppsala är att arenan från början planeras så att basala krav för evenemang tillgodoses, såsom zoner för in-och urlastning, hisskapacitet, rätt ljus-och ljudteknik, bra digitala lösningar, särskilda entréer för eventpublik och arrangörer, snabb omställningsförmåga till annan golvbeläggning, förråd och förvaring.

Med rätt planering kan således en hockeyarena skapa intäkter från den typ av arrangemang som nämns ovan. Det är också angeläget att arenan inte enbart används för isssporter, utifrån perspektivet att en större bredd av uppsalaborna ska ha anledning att nyttja och besöka hallen. Det är då även en stor fördel om en arena för evenemang är placerad så att tillgängligheten är god och kan ske hållbart för besökare från hela Uppsala, likväl som för externa besökare.

Den anläggning som planerades inför arenabeslutet 2010 innehöll förutom en hockeyarena även utrymmen för andra idrotter, liksom för nöjen, konferenser och möten. Utifrån de nyligen dragna slutsatserna från Uppsala Event Arena och Samhällsbyggnadsbolaget är konkurrensen för närvarande stor från Stockholms större arenor med kapacitet för det samlade utbudet. Med tanke på Uppsalas fortsatta tillväxt kommer förutsättningarna ständigt förändras. Genom att förbereda för att i ett senare steg kunna etablera en konferens- och mötesanläggning i anknäring till arenan kan man samutnyttja delar av arenans faciliteter. Placering av arenan bör därför medge en sådan eventuell framtida utveckling och ske i ett långsiktigt attraktivt läge.

Arenans kapacitet och utformning

Utifrån behovsanalysen har arbetsgruppen kommit fram till att en arena som uppfyller SHL:s krav enligt eventarena C med 5 000 åskådarplatser är en rimlig storlek och utformning. Arbetsgruppen har studerat möjligheten att bygga om och till den befintliga A-hallen samt tittat på en nybyggnation av en arena utifrån andra arenor som har byggts i Sverige under de senaste 20 åren.

Bygga om och till den befintliga A-hallen

Gavlerinken i Gävle och Behrn arena i Örebro har byggts om och till samtidigt som man kunnat använda isen. De arenorna utgick båda ifrån en bättre och större konstruktion, där man sektionsvis kunnat bygga på en grundstomme. För A-hallens del måste en

större ombyggnad ske i grunden. Speciellt behöver kortsidosektionerna göras om underifrån, och teknikutrymmena flyttas.

En nybyggd hall har även bättre förutsättningar att få en bättre funktion, då den ej påverkas av befintliga geometriska förutsättningar och inte heller behöver anpassas produktionsteknisk i förhållande till befintliga förutsättningar. Den ekonomiska vinsten av att bygga om den befintliga A-hallen bedöms vara liten och även behäftad med stor osäkerhet.

Nybyggnation av isarenor

Under de senaste 20 åren har det byggts hockeyarenor på ett flertal orter i Sverige. Bland dessa finns SAAB arena (Linköping), Löfbergs arena (Karlstad), Tegera arena (Leksand), Fjällräven Center (Örnsköldsvik), Gavlerinken arena (Gävle), Scaniarinken (Södertälje), Kinnarps arena (Jönköping), Coop arena (Luleå), Vida arena (Växjö), Skellefteå Kraft arena (Skellefteå), ABB Arena Nord (Västerås), NHK Arena (Timrå), FM Mattson arena (Mora), Behrn arena (Örebro). Några är nybyggnation medan andra är om och tillbyggnation på en befintlig arena. Antalet åskådarplatser vid hockeymatcher varierar mellan arenorna, från 4 500 till 8 500. Annan funktionalitet skiljer sig även åt mellan arenorna som bland annat antal lounger, loger, serveringsställen och förberedelse för konserter och evenemang.

Arbetsgruppen har tittat närmare på dessa och utifrån de behov som arbetsgruppen har sett för Uppsala samt ekonomin i arenan så har Vida arena i Växjö och Behrn arena i Örebro studerats närmare. Vida arena byggdes ny 2011 och har en kapacitet om 5 750 åskådare, varav ca 4 700 sittplatser. Behrn arena byggdes ursprungligen i mitten på 60-talet och blev med tiden alltmer omodern och sliten. Under perioden 2010 till 2015 byggdes stegvis arenan om och till. Ett nytt skal med tak och väggar byggdes utanpå den gamla hallen sedan revs de gamla taket och väggarna. Därefter byggdes nya läktare och loger samt serveringar fräschades upp och kompletterades. Publikkapaciteten för Behrn arena är idag 5 500 åskådare, varav 4 000 sittplatser. Båda arenorna har kiosker med korv, kaffe, godis mm, café, restaurang, bar, lounge och loger.

Utredningens rekommendation

Den arena som bedömts att närmast uppfylla den storlek och utformning som arbetsgruppen anser vara rimligt utifrån behovsanalysen är Behrn arena i Örebro. Även om Behrn arena är en förebild så har ett arbete påbörjats att se över utformningen av läktare, lounger, loger och serveringsställen så att det passar de behov som vi ser i Uppsala och utifrån olika andra arenors erfarenheter av vad som efterfrågas idag.

Utredningens rekommendation kring hur en arena i Uppsala ska byggas tar sin utgångspunkt storleksmässigt i Behrn arena. Antalet åskådare bör vara minst 5 000 och antalet sittplatser minst 3 500. Arenan bör även vara förberedd för möjligheten att genomföra konserter och evenemang.

Arenans placering

Uppsala växer. Redan idag är vi Sveriges fjärde storstad – mitt i ett av Europas mest expansiva tillväxtområde. Näringslivet blomstrar med nya företag, världsledande forskning och innovationer. Människor flyttar hit och nya stadsdelar växer fram.

Nu är vi även ett av regeringens prioriterade områden i satsningen på nya hållbara städer och stadsdelar. Det är en mångmiljardinvestering med fokus på att utveckla hållbarhet i framkant, innovation och nyskapande. För Uppsala betyder det ytterligare två tågspår mellan Uppsala och Stockholm, en ny tågstation vid Bergsbrunna, nya kollektivtrafikstråk och fler bostadsområden i de södra stadsdelarna.

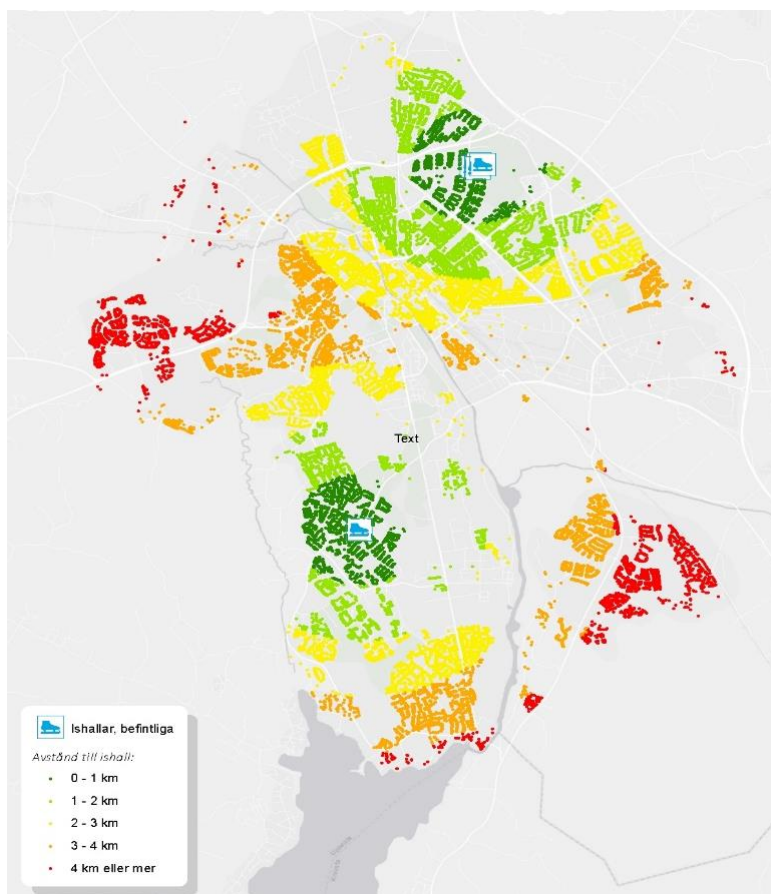
Uppsala är en del av en större och snabbt växande arbetsmarknadsregion i Stockholm-Mälardalen. Det driver på behovet av att Uppsala växer hållbart och genomtänkt. Utvecklingen i Uppsala bör bidra till att underlätta vardagen genom närhet till de vardagliga behoven, såsom vård, skola omsorg och annan service. För ett samhälle som håller ihop behövs förutsättningar för möten mellan människor.

Strategisk placering, breddidrotten, barn och ungdom

Enligt översiktsplanen ska den sociala infrastrukturen lokaliseras för att fungera som mötesplats för människor i olika åldrar, förutsättningar och med olika bakgrund. Idrott- och fritidsanläggningar kan bidra till sociala mervärden. Tillgången till anläggningar kan bidra till ett starkare och mer hälsosamt samhälle. Idrotten kan, med sitt universella språk, spela en viktig roll för att öka förståelsen mellan människor och grupper.

För att öka rörelse och idrottande som i sin tur kan bidra till bättre folkhälsa bland barn och unga är lokaliseringen av anläggningar av central betydelse. Lokalisering i lägen mellan områden av olika karaktär kan möjliggöra blandad sammansättning som bidrar till att minska polariseringen i samhället. Om idrott- och fritidsanläggningar kan användas på kvällar och helger kan funktionen som integrerande mötesplats ytterligare bidra till ett sammanhållet Uppsala.

Utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv samt ett samhällsperspektiv är det således av vikt att idrottsanläggningar är decentraliserade så gott det går. Närheten gör att alla samhällsgrupper får en ökad möjlighet att komma i kontakt med idrotten och testa på olika idrottsgrenar. Detta bland annat genom att minska behovet av att behöva skjutas med bil för att komma till träningar.



Figur 1, Placering av ishallar i Uppsala, med färgsättning utifrån avstånd till närmaste anläggning.

I figur 1 ovan visualiseras var Uppsala inomhushallar för issport är lokaliserade och med färgkodning över staden visar på avståndet till dem. Vi ser att t.ex. både Stenhagen och Sävja/Bergsbrunna ligger mer än 4 km ifrån en ishall fågelvägen. Om man ser det utifrån resväg blir avstånden större. Ur ett kollektivtrafikperspektiv är avstånden stora tidsmässigt till Gränby sportfält från stora delar av staden då det i de flesta fall krävs ett bussbyte vid resecentrum. Från t.ex. Sävja tar det 45 minuter att ta bussen till Gränby sportfält enkel resa.

Den planerade utbyggnaden av Uppsalas södra delar där Sävja/Bergsbrunna området kommer få ett tillskott med 21 500 nya bostäder kommer skapa goda förutsättningar för nyetablering av idrottsanläggningar i området.

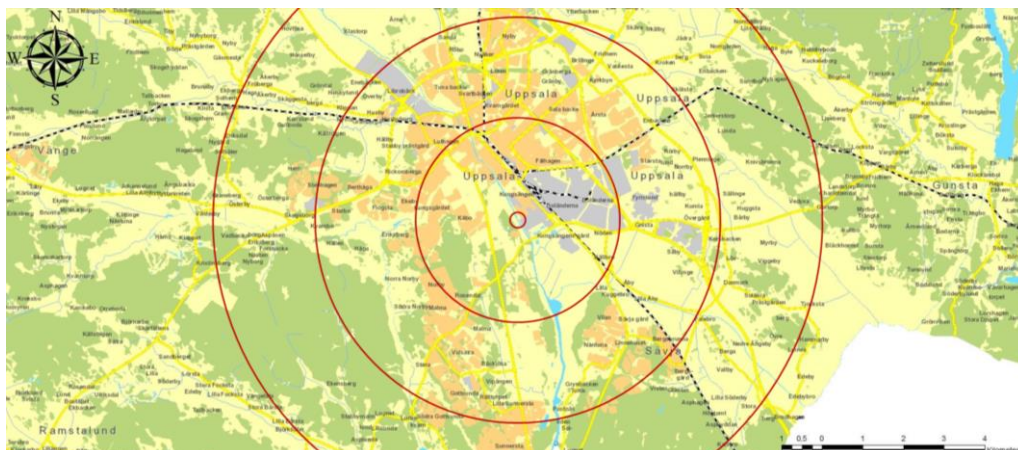
Vid dialogen med issportsföreningarna har det både framkommit önskemål om decentralisering men även att koncentrera dem vid en plats. Samtidigt som föreningarna gärna ser att fler kan få möjlighet att möta issporten nära sin bostad så ser de en utmaning med logistiken för de alla ideellt engagerade tränarna.

Sammanfattningsvis så skulle det vara önskvärt utifrån ett barn och ungdomsperspektiv att placering av en ny ishall skulle bidra till att minska avstånden för de som bor längst ifrån dagens befintliga anläggningar.

Strategisk placering, elitidrotten och evenemang

Placering av en arena för issporter med konserter och evenemangsmöjligheter bör ha som utgångspunkt att förenkla i största möjliga mån för publiken att ta sig till och från arenan. Huvudsakligen ur ett gång/cykel perspektiv och ett kollektivtrafikperspektiv, men även ur bilburna besökares perspektiv. Utifrån att Uppsala planeras att växa med

12 000 bostäder i Ulleråker och Rosendal, 11 500 i Gottsunda och södra staden samt 21 500 i Sävja och Bergsbrunna kommer befolkningstygndpunkten att skjutas söderut.



Figur 2, Översiktskarta över Uppsala med avstånd till Studenternas idrottsplats.

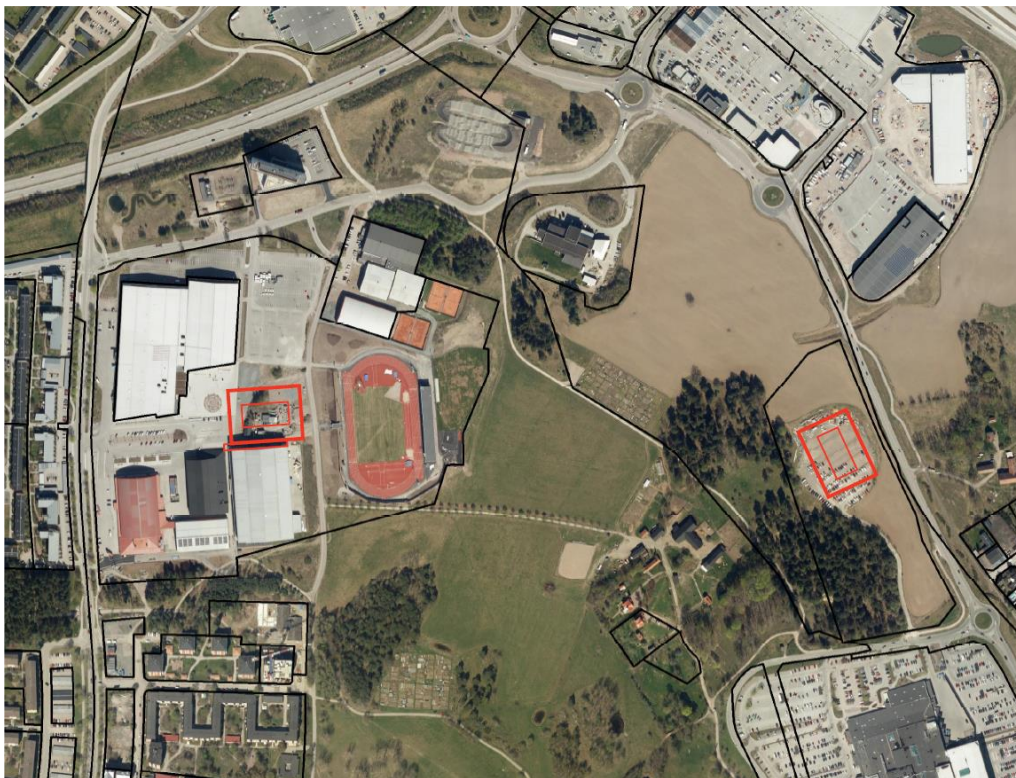
Ett sätt att visualisera avstånden är att som i figur 2 ovan rita in avståndscirklar på en karta. I detta fall har mittpunkten satts vid Studenternas idrottsplats och avståndet mellan cirklarnas linjer är 2,5 kilometer. Om man tar hänsyn till utbyggnaden av Uppsala, som beskrevs ovan, kommer Studenternas att hamna centralt ur ett gång- och cykelperspektiv. Även närheten till resecentrum och den centrala noden för kollektivtrafiken ger att Studenternas har en bra placering för alla besökare.

Alternativa placeringar av arenan

Arbetsgruppen har utifrån både behovsanalysen och resonemangen kring strategisk placering utifrån breddidrotten, barn och ungdomar, elit och evenemang studerat olika placeringar av arenan. Arbetet har även inkluderat en analys för varje placering utifrån genomförbarhet, ekonomi, stadsutveckling, tillgänglighet, hållbarhet, påverkan på närboende och trygghet.

Som beskrivits ovan har arbetsgruppen bedömt det som ej lönsamt att bygga om den befintliga A-hallen till en arena som skulle uppfylla behoven. Det har samtidigt konstaterats att det finns behov av ytterligare en isanläggning i Uppsala, vilket gör att ytterligare en isyta ändå skulle behöva tillkomma.

Den plats vid Gränby sportfält som av arbetsgruppen bedömts vara den mest lämpade för att bygga en ny arena på är ytan precis norr om Relitahallen (se figur 3). Det tidigare förslaget om Uppsala event center var placerad på fastigheten norr om Gränby köpcentrum längs österleden. Utifrån det tidigare planarbetet så skulle en placering av en Arena i den utformning som presenterats i denna utredning vara mest lämpad på den så kallade cirkusplatsen något norrut (se figur 3). Vid jämförelse av dessa två alternativ har arbetsgruppen landat i att placeringen vid Gränby sportfält norr om Relitahallen är mer attraktiv, framförallt genom närheten till befintliga anläggningar, driftsekonomi och parkeringstillgång. Cirkusplatsen har även ett högre marknadsvärde för annan bebyggelse.



Figur 3, två alternativa placeringar av arenan, Gränby sportfält (röda rutan till vänster) och Cirkusplatsen (röd rutan till höger).



Figur 4, ett alternativ till placering av arenan i kvarteret Kölen, Kungsängen (röda rutan).

Det faktum att Uppsala planeras kraftigt växa söderut under de kommande 30 åren liksom utfallet av analysen ovan av den strategiska placeringen av ny is för såväl bredd och ungdom, som elit och event, har lett till att arbetsgruppen även har studerat ett mera centralt läge för en ny arena. Det läge som då bedöms möjligt att utnyttja är kvarteret Kölen i Kungsängen (se figur 4). Marken ägs idag av Uppsala kommuns Industrihus AB. Denna placering är mer centralt beläget och ligger på gångavstånd från resecentrum. Den planerade bron som kommer binda samman östra och västra sidan av ån i förlängningen av Kungsängsesplanaden (Tullgarnsbron) kommer att koppla ihop arenan med Studenternas idrottsplats samt det planerade rekreationsområdet vid Kapområdet.

Vid dialogen med föreningslivet har det framkommit funderingar kring olika val av placering. Några av de funderingar som vi bedömt vara viktigt att särskilt adressera är nyttjandet av arenan utifrån placering, genomförbarheten samt tillgänglighet och kommunikationer.

En isarena är långt ifrån varje dag fylld med åskådare, ispisten kommer att användas för träning för issporterna. Även om all elithockeyträning läggs vid arenan kommer det finnas tider under de flesta dagar i veckan för breddidrottens träning eller allmänhetens åkning. Denna slutsats dras utifrån hur A-hallen vid Gränby sportfält nyttjas idag. En placering av arenan vid kvarteret Kölen kommer att bidra till att en ny ishall kommer finnas vid en ny plats, lättare nåbar från större del av Uppsala som idag är underförsörjd med isar. Även för konserter och evenemang så är en placering vid kvarteret Kölen attraktivt ur ett nåbarhetsperspektiv.

Det finns ett stort behov att få en arena på plats så snart som möjligt, vilket framförallt har framförts av Almtuna IS. Detta gör att genomförbarheten är viktig och särskilt detaljplaneförutsättningarna. Vid Gränby sportfält finns en gällande detaljplan för idrottsanläggningar, men där byggnadshöjden är maximalt 20 meter. En arena av den ovan föreslagna storleken bedöms bli ca 25 meter hög. Begränsningen av byggnadshöjden är satt av försvarsmakten utifrån flygvapnets behov. Även om det torde vara möjligt med att få igenom en bygghöjdsförändring finns det osäkerhet kring vilken tid en ny detaljplan för ändring av den maximala byggnadshöjden kan ta. För kvarteret Kölen har det i november 2018 beslutats om detaljplanebesked som inkluderar idrottsändamål. Det beräknas att ta drygt ett år innan ny detaljplan vinner laga kraft, vilket inte bedöms förlänga tiden för genomförandet då planering och byggprojektering kan pågå samtidigt. Vid kvarteret Kölen så är maximal byggnadshöjd 45 meter så det kommer inte att vara en begränsning där.

Något som har engagerat många är hur man ska kunna ta sig till och från arenan som publik. Ur ett hållbarhetsperspektiv så det viktigt att fler går, tar cykeln eller använder kollektivtrafiken. En placering vid kvarteret Kölen kommer att i detta hänseende vara mer attraktivt än vid Gränby sportfält. Det kommer i överskådlig framtid även behöva finnas möjlighet att kunna ta bilen till arenan för de som bor otillgängligt eller långt bort. Idag finns det goda parkeringsmöjligheter vid Gränby sportfält, dock har föreningarna som är verksamma vid sportfältet framfört synpunkter på att det är svårt för breddidrotten att få parkeringsplatser för den ordinarie verksamheten då större matcher eller evenemang hålls samtidigt i A-hallen eller vid IFU arena. Vid kvarteret Kölen finns det goda möjligheter att skapa parkeringslösningar som även kan försörja kontor och verksamhetslokalers behov dagtid, vilket medför en bättre kostnadstäckning.

Utredningens rekommendation

Både Gränby sportfält och kvarteret Kölen har fördelar och nackdelar utifrån de parametrar som arbetsgruppen har studerat. Arbetsgruppen har försökt att få en helhetsbild av de båda alternativen utifrån alla möjliga olika perspektiv.

Med allt sammantaget utifrån en samlad bild av Uppsalas stadsutveckling de kommande 30 åren, de behov som har belysts och det bidrag en arena kan ge till stadens utveckling så rekommenderar utredningen att arenan placeras i kvarteret Kölen.

Byggnation och drift

Uppsala kommun har tidigare varit inne på att skapa OPS projekt kring etableringen av arenor. IFU är ett sådant exempel. Av samma skäl Uppsala Arena 2010 AB i syfte att i annans regi uppföra en större modern arena. Samverkan skulle bygga på två delar, dels att kommunen skulle förbinda sig att hyra ett visst antal timmar i anläggningen som sedan skulle upplåtas till föreningslivet, dels att kommunen skulle gå in med ett villkorat ägartillskott om 150 miljoner kronor.

I båda fallen ovan har samverkanslösningarna skapat juridiska svårigheter och överklaganden baserat på statsstödsreglerna, vilket lett till utdragna och kostsamma domstolsprocesser och till och med prövninga av EU kommissionen. I fallet med Uppsala arena stötte man även på problem med att hitta en huvudfinansiar likväl som en operatör för en kommande anläggning. En lösning där kommunen ger en annan byggande part föreningsbidrag eller endast går in med ett hyresavtal utan annan finansiering, men med ett borgensåtagande kan vara tidskrävande även det av flera skäl. Dels krävs ett omfattande avtalsskrivande och juridisk konsultation innan överenskommelse kan nås, del medför det att upphandlingsansvar enligt LOU förs över på den externa parten. I det fall där även driften av arenan ingår i uppdraget så kan det även komma att behövas upphandlas.

Utredningens rekommendation

Utifrån behovet att få en arena på plats 2022 och de erfarenheter och risker som är förknippat med att i uppförandeskedet låta en extern aktör sköta byggnation och finansiering så rekommenderar utredningen att Uppsala kommun bygger och finansierar arenan i egen regi. Detta utifrån att det bedöms vara det mest effektiva vad gäller totalkostnad och genomförandetid.

Hur sedan arenan ägs och drivs när den är klar är en fråga som kan utredas vidare. Det finns goda erfarenheter runt om i landet där t.ex. föreningsoperatörskap av arenor har visat på god effektivitet, både verksamhetsmässigt och ekonomiskt. Utifrån detta rekommenderar utredningen kommunstyrelsen att uppdra till Kommunledningskontoret att i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen och Sport- och rekreativfastigheter AB under 2019 utreda vad som ger högst effektivitet av egen, extern drift (t.ex. föreningsdrift) eller en blandning mellan de två.

Investeringskostnad

På grund av den korta tidsperioden som utredningen har haft till sitt förfogande så har det endast kunnat göras översiktliga beräkningar på investeringskostnaderna på en nybyggnation av en arena enligt det som presenterats ovan.

I beräkningarna för investeringskostnaden för arenan så har det bland annat baserats på en enklare gestaltning och fasadutformning, ett mottagningskök för 200 portioner, kontorsytor på c:a 100 kvm, 5 loger, 1 storloge samt loungeytor om c:a 500 kvm.

Investeringskostnader

Hockeyarena enligt förslaget ovan	320 000 000
Installationer och inventarier samt eventförutsättningar	40 000 000
Budgetreserv	40 000 000
Totalt	400 000 000

Investeringskostnaderna som presenteras ovan är exkl. lösa inventarier, som spelarbänkar, bås, skåp, möbler, köksutrustning etc. Kostnaderna är beräknad på utformning likt Behrn arena i Örebro. Oavsett placering av arenan så kan det finnas behov av annan utformning och gestaltning och såldes kommer de kostnaderna tillkomma. Vidare är grundläggningkostnader beräknade för förutsättningar som är likt de som är vid Gränby Sportfält. På Kölen kan djupare pålning krävas, vilket kan leda till något ökade kostnader.

Utvecklingen vid Gränby sportfält

Gränby Sportfält har under de senaste åren utvecklats till att bli ett attraktivt anläggnings- och arenaområde för olika idrotter. Här finns fyra ishallar för konståkning, ishockey och bandy. Friidrottens utomhusarena har flyttats hit från Studenternas och kompletterats med en särskild träningsbana för kastgrenar. Den föreningsägda anläggningen IFU-Arena innehåller 5 idrottshallar och en inomhushall för friidrott. Här finns även sedan lång tid tillbaka Uppsala Tennisklubb som kommer att vidareutveckla sin anläggning.

Som nämndes ovan anser arbetsgruppen att Uppsala kommun bör ta till vara IFU Arena AB:s tankar kring att bredda inslagen på sportfältet med andra verksamheter såsom utveckling av centrum för utbildning, testverksamhet, forskningsinslag, kontor mm. Detta skulle kunna leda till att skapa Uppsala sportpark som skulle kunna vara ett tränings- och utbildningscentra likt Bosön på Lidingö.

Arbetsgruppen konstaterat att den befintliga anläggningen i Gränby har investeringsbehov utifrån att vissa delar är ålderstigna. I det fall en ny hockeyhall byggs på annan yta, kan befintliga ishallar successivt byggas om, länkas ihop och anpassas till andra ändamål för att möta föreningarnas sedan tidigare framförda behov (se avsnitt Behov, breddidrotten barn och unga ovan). Att planera och påbörja detta parallellt med en nybyggnation av en isarena på annan plats, gör att konståkningens, bandyns, breddhockeyns och allmänhetens behov av is och funktioner kan komma att mötas.

Då utredningen rekommenderar en placering av arenan vid kvarteret Kölen bör möjligheten till att skapa en tävlingsanläggning som uppfyller konståkningens krav för

nationella tävlingar i den befintliga A-hallen beaktas i översynen av den befintliga anläggningen.

Utredningens rekommendation

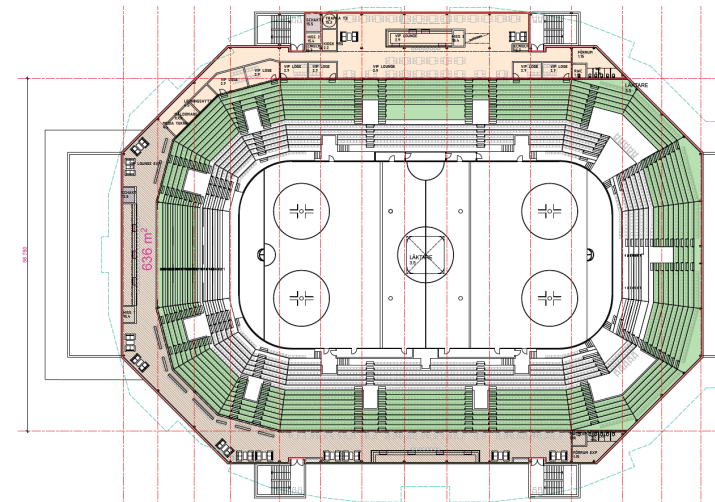
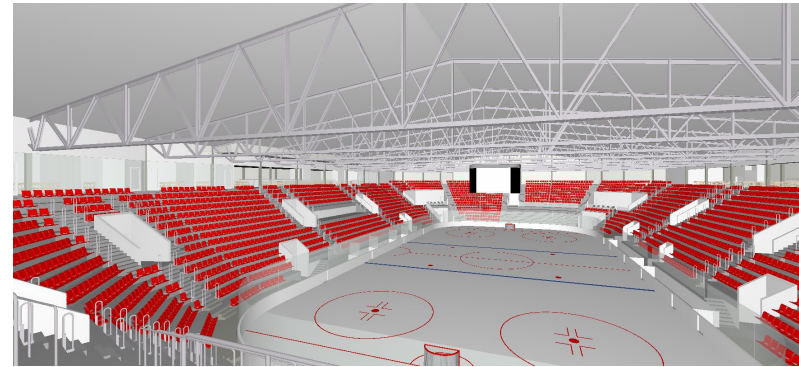
Att uppdra till Kommunledningskontoret att i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen och Sport- och rekreationsfastigheter AB att senast till april 2019 ta fram underlag kring vilka om- och tillbyggnader som behövs för att göra nuvarande anläggning vid Gränby sportfält mer ändamålsenlig för issporterna.

Att uppdra till Kommunledningskontoret att i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen och Sport- och rekreationsfastigheter AB att under 2019 ta fram underlag kring en långsiktig plan för Gränby sportfältets utveckling.

Tidsplan

Arbetsgruppen gör bedömningen att en ny isarena kan vara klar vid årsskiftet 22/23 om alla delar av processen går som planerat. Detta förutsätter ett beslut i kommunfullmäktige snarast och att upphandling samt planarbetet inte drar ut på tiden pga överklaganden.

Oktagonen



Publikkapacitet:

Sittplatser	3845
Stå hemma	935
Stå gästande	171
Utökad hospitality	176
	5127

Försäljningsställen, mat och dryck						Åskådare per säljpunkt
Kapacitet	Kiosk	Restaurang	Barer	S:a		
Oktagonen	4951	5	1	5	11	450
Asymmetri	3813	3	0	4	7	524
Löfbergs Arena	8250	16	3	5	24	344
Monitor ERP Arena	7909	7	3	4	14	565
Fjällräven center	7600	7	2	9	18	422
Scanarinken	6200	4	3	5	12	517
Vida Arena	5750	7	3	5	15	383
Behrn Arena	5500	10	2	1	13	423
					Medel	442
Gränby Ishall	2805	3		1	4	701

WC					Åskådare per WC- ställe
	WC	Urinoar			
Oktagonen - Uppsala	4951	88	35		40,3
Asymmetri - Uppsala	3813	82	5		42,2
Löfbergs Arena - Karlstad	8250	102	110		38,9
Monitor ERP Arena - Gävle	7909	170			46,5
Fjällräven center - Örnsköldsvik	7600	170			44,7
Scanarinken - Södertälje	6200	90			68,9
Vida Arena - Växjö	5750	102	33		42,6
Behrn Arena - Örebro	5500	53	50		53,4
Gränby Ishall	2805	12	16		100,2

Publikytor paus				
Oktagonen	3604	kvm	0,73	kvm/pers
Simulering 80% lämnar läktaren, 20% sitter kvar		80%	0,91	kvm/pers

Oktagonen			
Plan 2tr / VIP / Hospitality	Antal	Pers	
Loger	6	8	48
Bord med isvy (dvs läktarplats)	10	4	40
Bord utan isvy (dvs läktarstol behövs också)	19	4	76
Tillkommande i Oktagonen vid utökad hospitality			
Sittplatser	52	st	
Sittplatser barbord	52	st	
Bordplatser med isvy	72	st	
	176	st	
Barer	2	st	
Lounge-/hospitalitytytor	636	kvm totalt	
WC	6	st	

Indikation möjliga intäkter

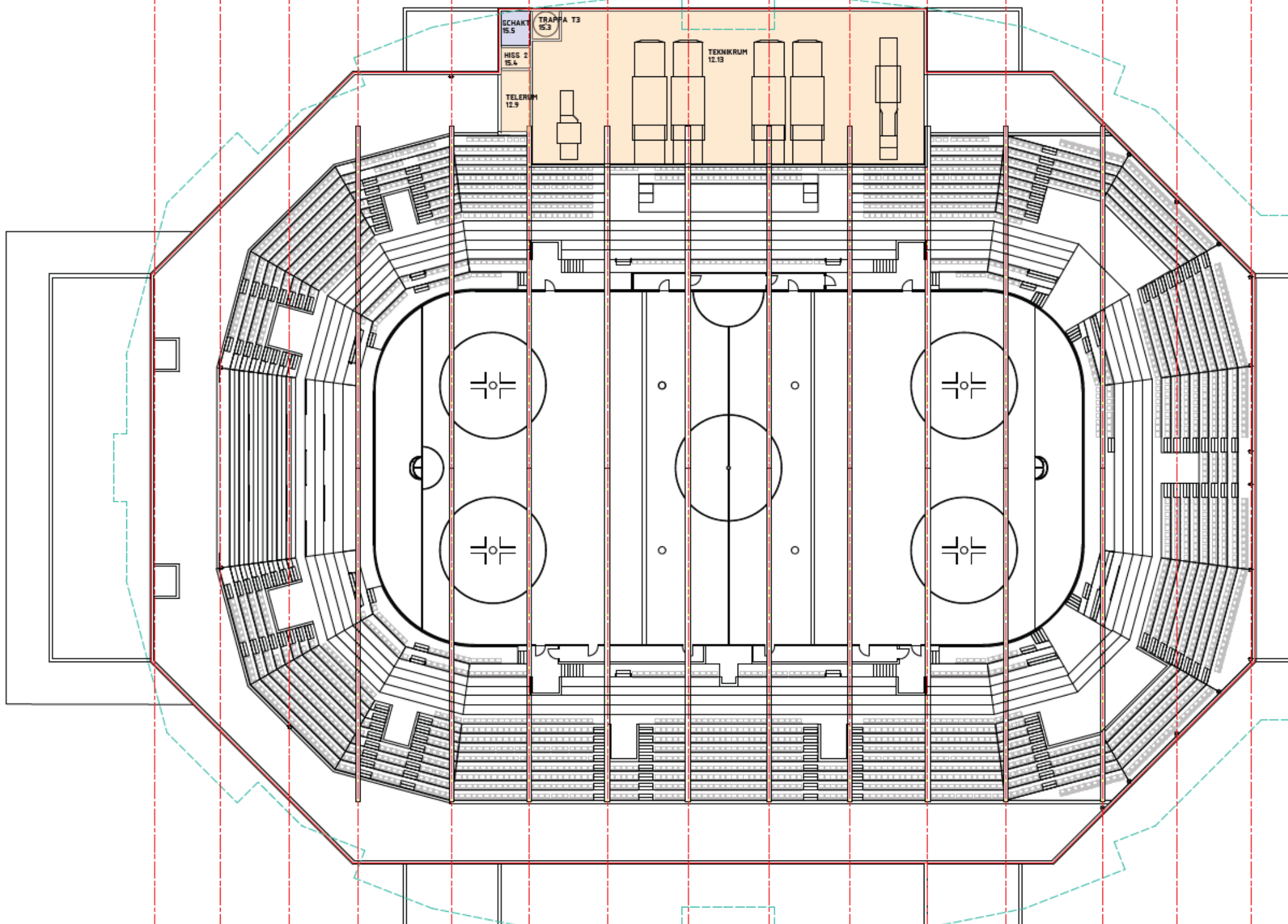
Idrott och fritid/DUAB, bolag	479 milj invest	
	Oktagonen, maj 2020	
	2024	2030
Ungdomsträningar	150 000 kr	150 000 kr
J18, J20, damer match	17 000 kr	17 000 kr
Matchhyra A-lag herr, inkl lounges	1 300 000 kr	1 950 000 kr
Hyra från elitförening Hemvist	424 600 kr	424 600 kr
VIP lounge hyra vid match	0 kr	0 kr
Loger	600 000 kr	900 000 kr
Korttidsuthyrning loger/lounge	150 000 kr	225 000 kr
Uthyrning kontorslokal	266 200 kr	302 500 kr
Butik	1 202 500 kr	1 202 500 kr
Tillagningskök	748 000 kr	965 000 kr
Kiosker och sportbarer	260 000 kr	520 000 kr
Arenanamn	1 000 000 kr	1 500 000 kr
Externa event	300 000 kr	500 000 kr
	6 418 300 kr	8 656 600 kr

SAMMANFATTNING HYRESKOSTNADER OCH INTÄKTSMÖJLIGHETER

	Beslut KF	Oktagonen
Investeringssumma	420*	469 Exkl energisparåtgärder
		479 Inkl energisparåtgärder
Hyreskostnad	30*	35,9 Exkl energisparåtgärder
		35,3 Inkl energisparåtgärder
Intäkter i nivå 2024	8	6,4
Årskostnad 2024	22	28,9 Inkl energisparåtgärder
Intäkter i nivå 2030		8,7
Årskostnad i nivå 2030		26,6 Inkl energisparåtgärder

*) I kostnadsnivå nov 2018





IFU
ARENA
FG+18.30

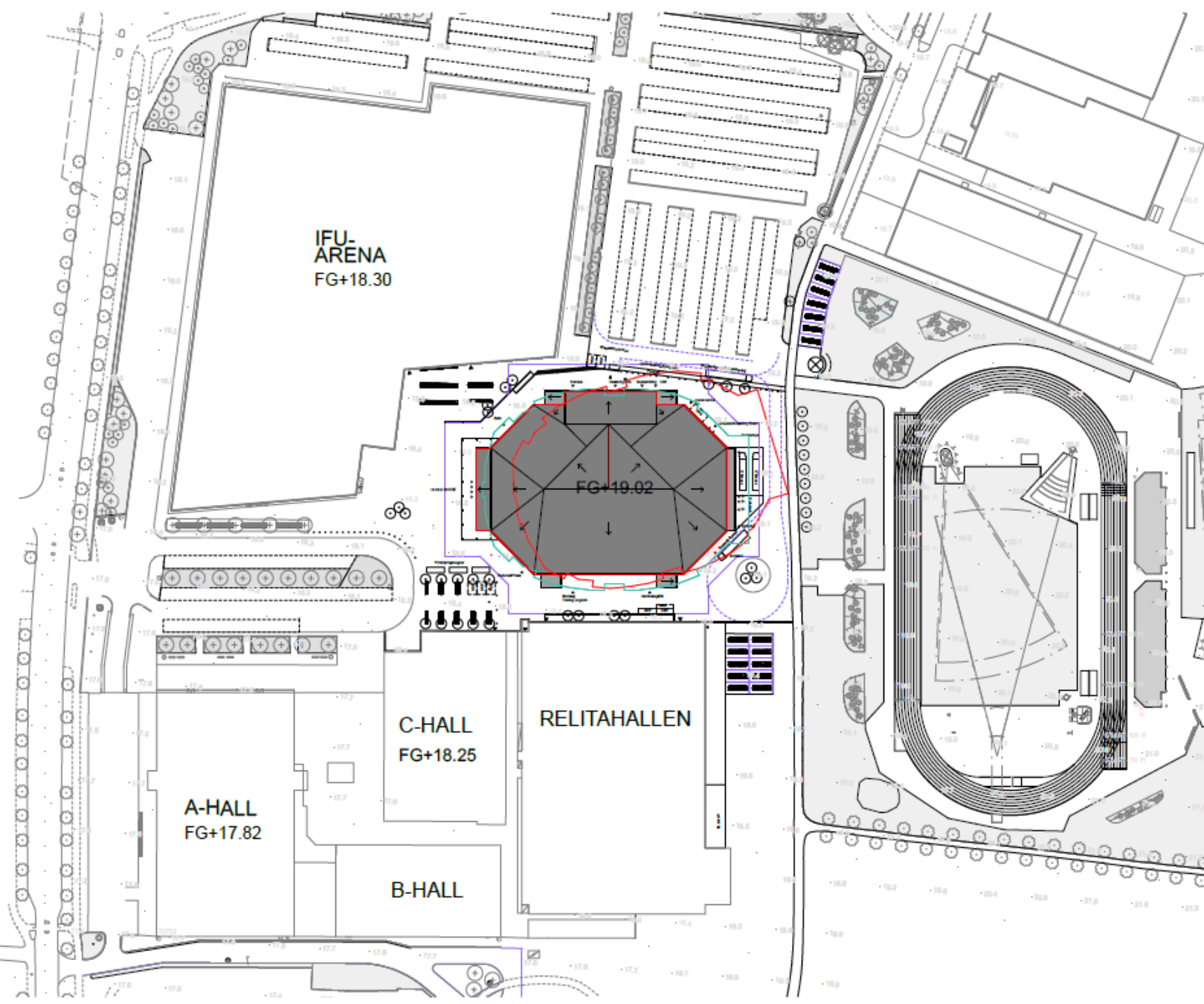
FG+19.02

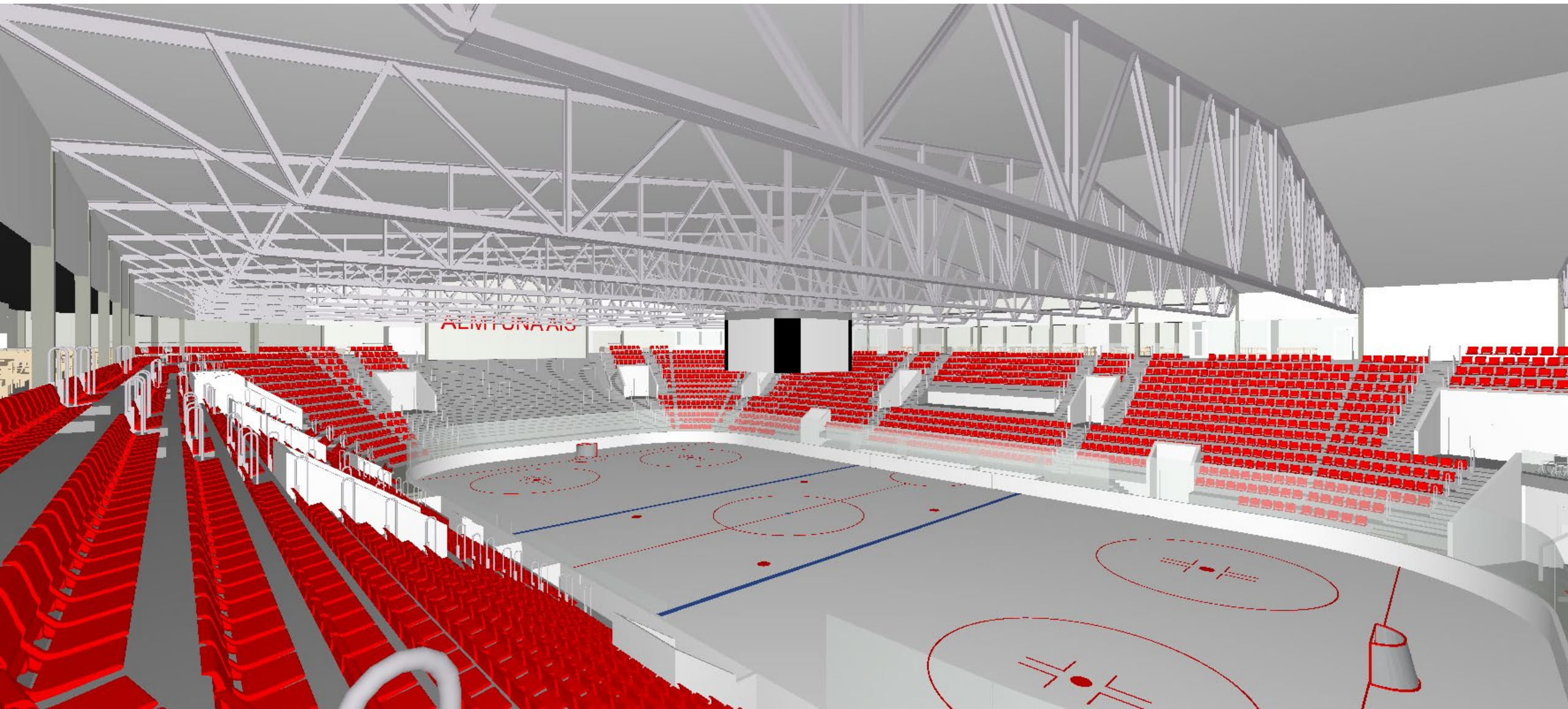
C-HALL
FG+18.25

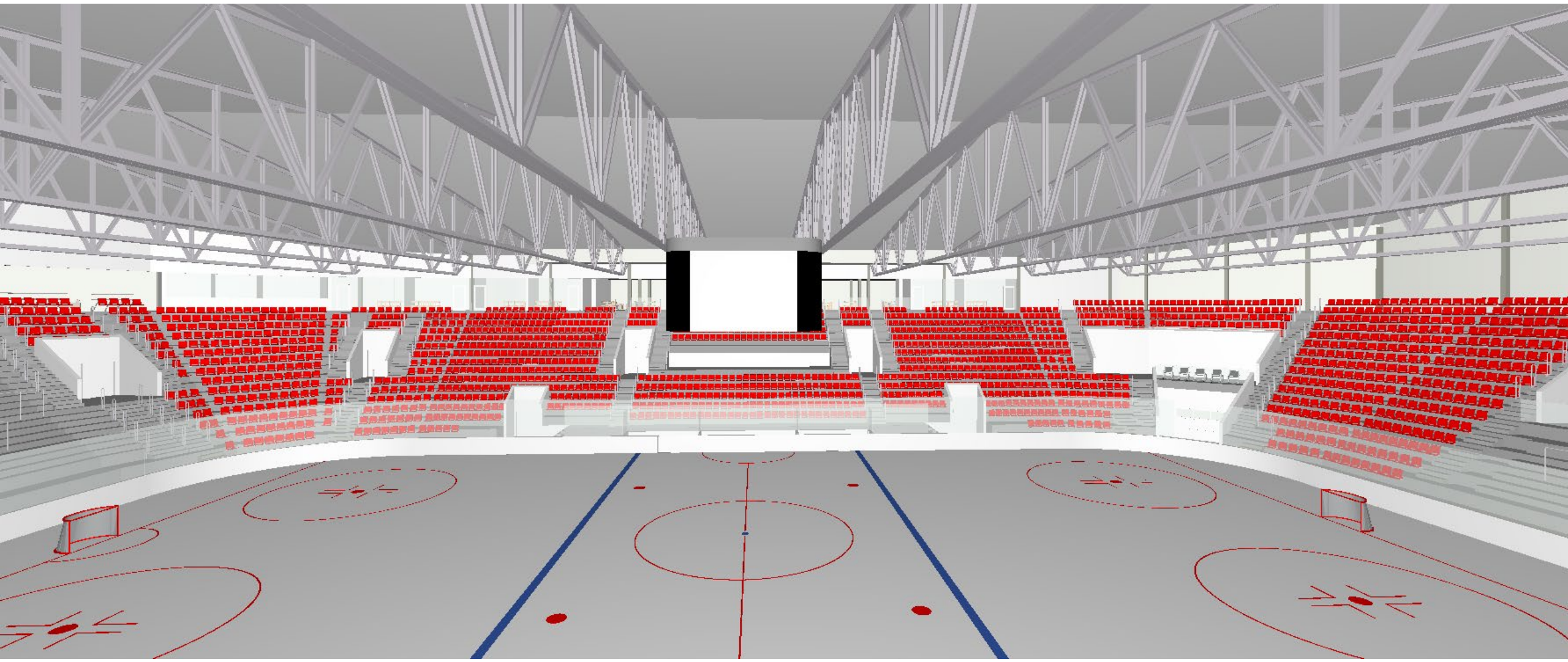
RELITAHALLEN

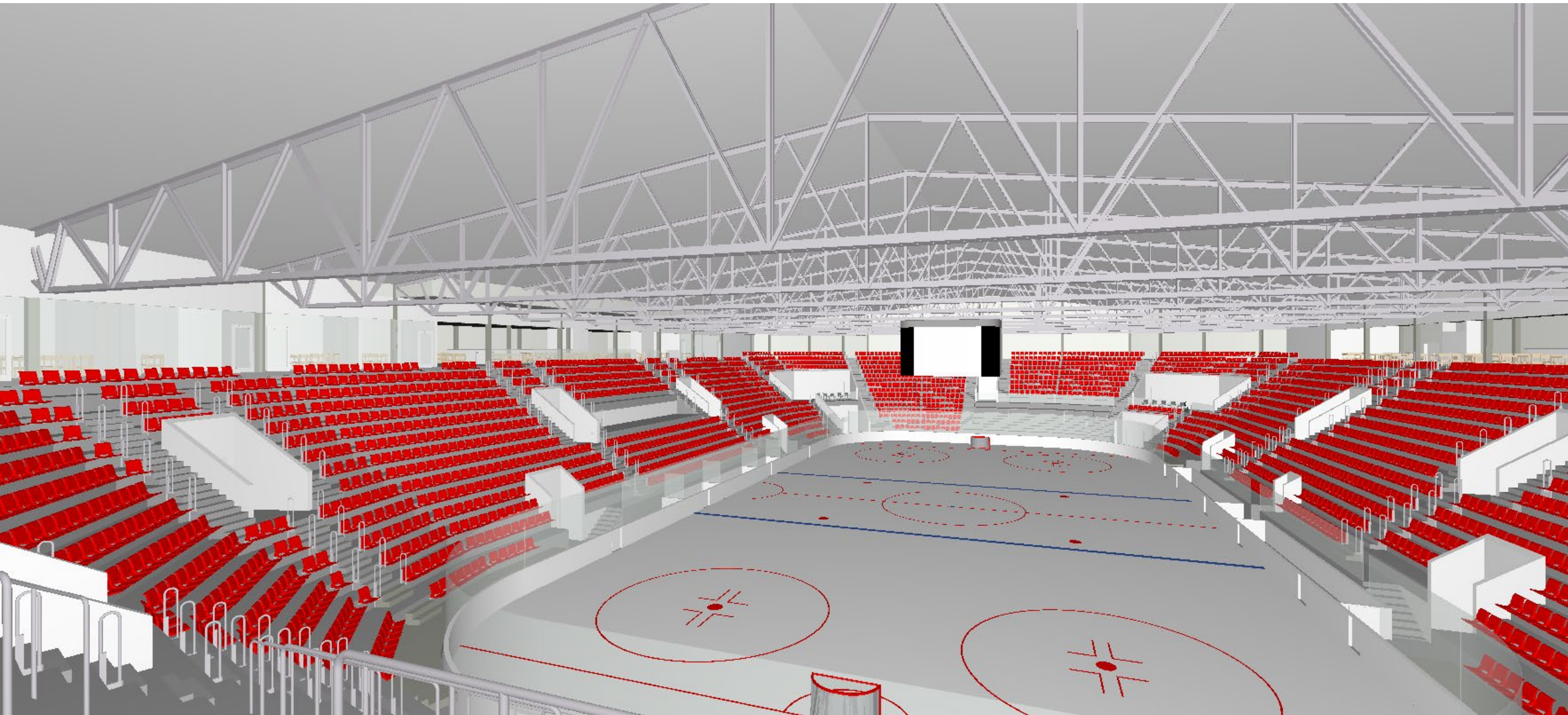
A-HALL
FG+17.82

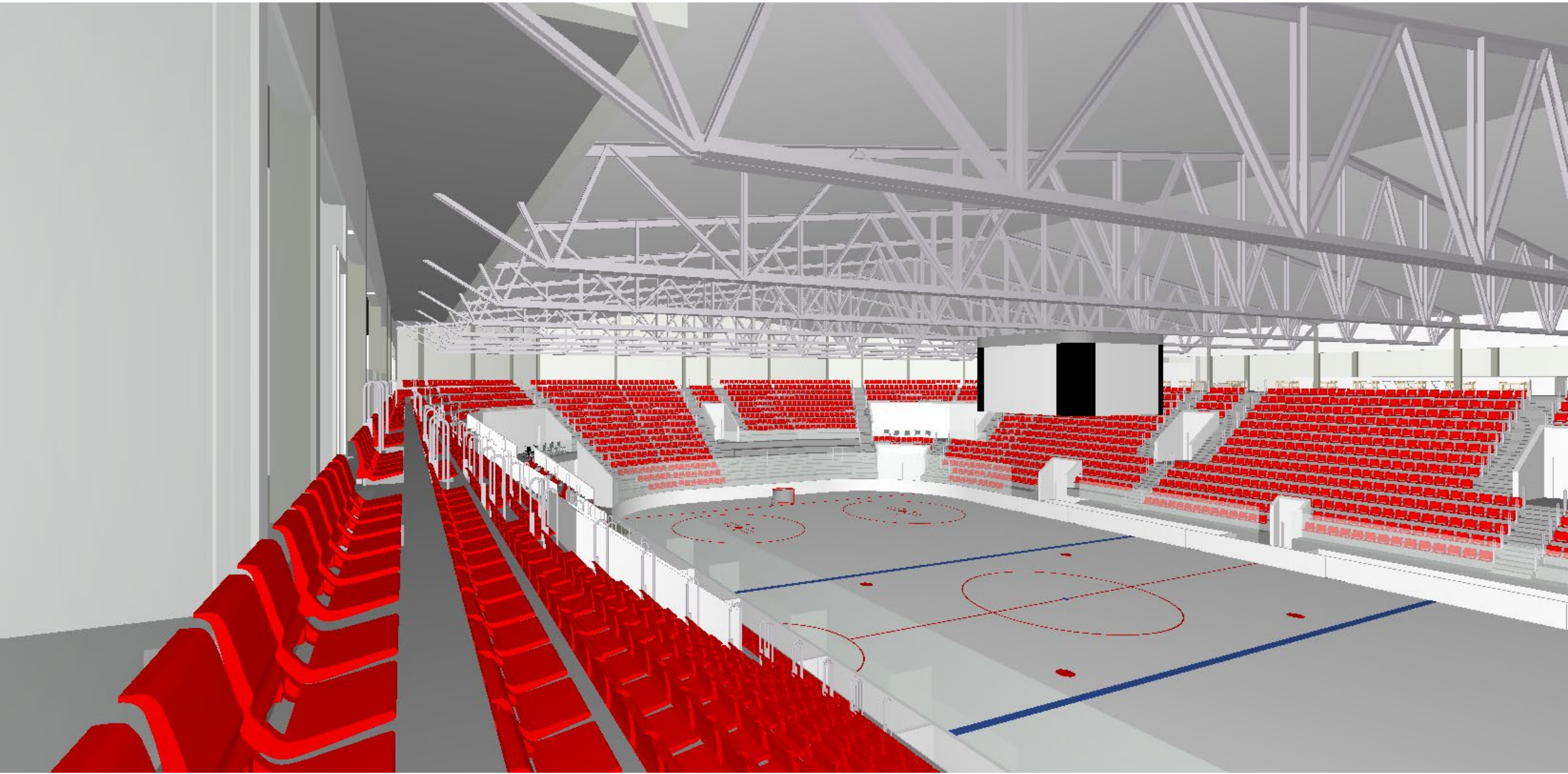
B-HALL

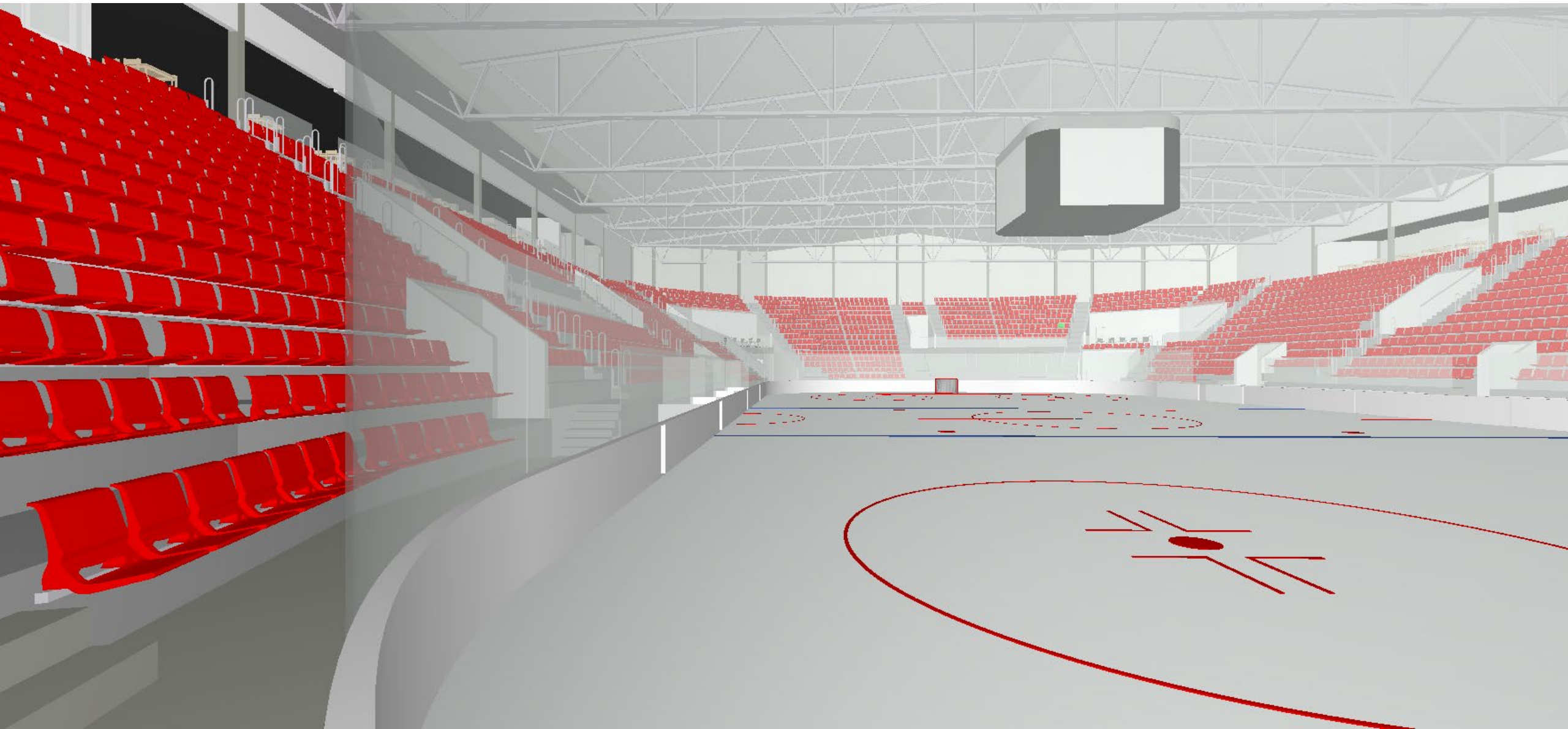






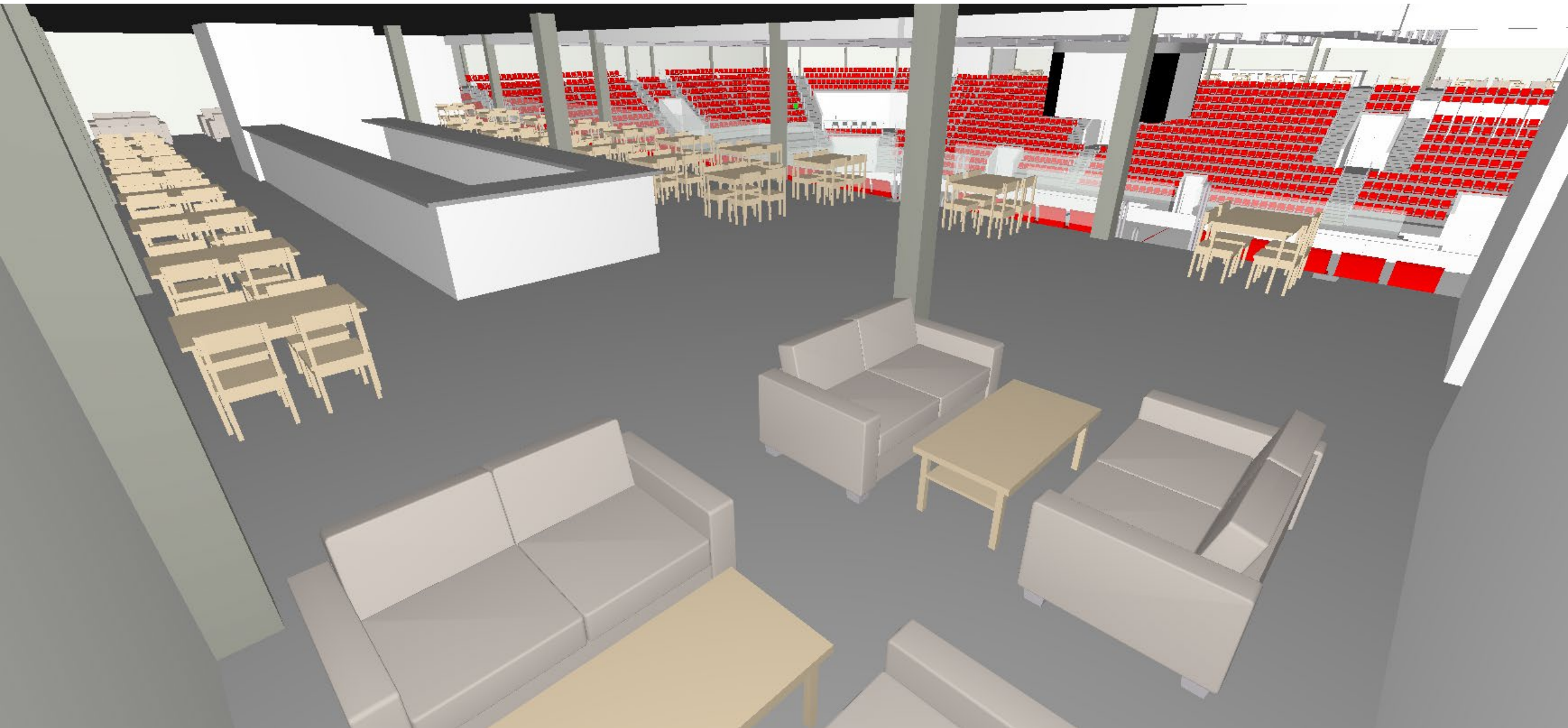


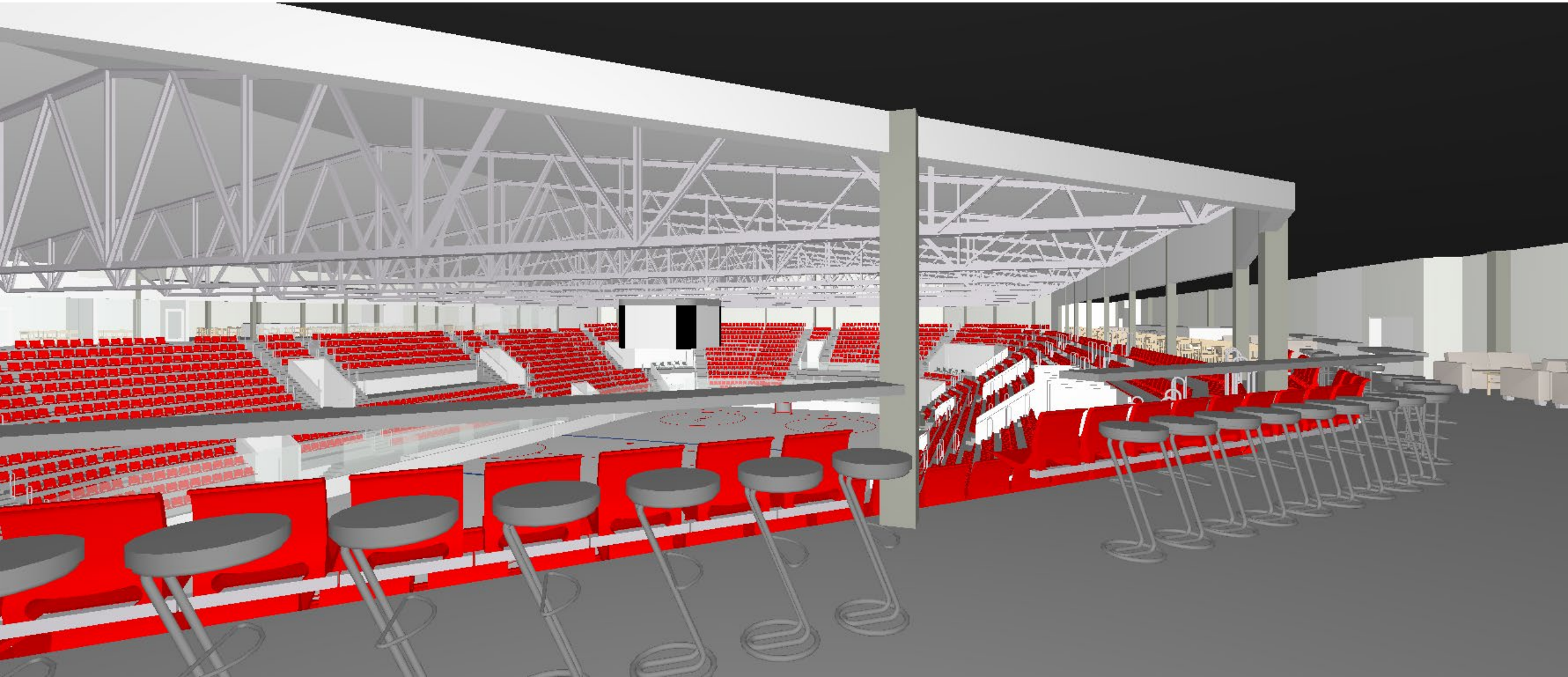






ALMTUNA AIS







sportfastigheter

– en del av Uppsala kommun

	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	1 (4)
	Projektnr. 181035 Uppsala Isarena	
Freddie Norman	Objekt RE 123	
2020-12-18	Slutrapport Steg 2	

Slutrapport Steg 2

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB

Uppsala Isarena

Uppsala 2020-12-18



	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	2 (4)
	Projektnr. 181035 Uppsala Isarena	
Freddie Norman	Objekt RE 123	
2020-12-18	Slutrapport Steg 2	

Orientering

Uppsala Isarena kommer placeras på Gränby Sportfält. Den kommer få en centrumposition och skapa en mer sammanhållen torgplats mellan befintliga ishallar och IFU Arena. Kommunikation till befintliga hallar och siktlinje mot friidrottsarenan är inarbetat.

Övergripande förutsättningar

En ny isarena i Uppsala har varit föremål för debatt under en lång tid. 25 mars 2019 beslutade kommunfullmäktige om att en ny isarena ska uppföras. Den 14 dec 2020 beslutade kommunfullmäktige om utökad investeringsram.

Behovet är stort då nuvarande anläggningar inte lever upp till dagens krav på service och komfort. Ytterligare en ispist kommer förse ungdoms- och breddidrotten med mer istider.

Innehåll och funktion

Arenan uppfyller SHL:s funktionskrav för ishockey och kraven för att arrangera SM i konståkning. Den uppfyller vidare önskemålen om förbättrad publikupplevelse och förstärkt intjänandeförmåga.

En viktig del i framtagandet av arenan är upplevelsen för besökare, aktiva och andra intressenter. Människoflöden, service, köbildningar, trygghet och säkerhet måste samspela för att arenan ska fungera och göra upplevelsen så positiv som möjligt.

Plan 10 innehåller omklädningsrum, domarrum, pressrum, soprum, driftsytor, huvudentré och övriga entréer, kontor, butik och möjlighet till tillagningskök (reserverad yta), teknikum.

Plan 11 innehåller åtkomst till läktarna och paus-/servicefunktioner (WC, kiosk, bar).

Plan 12 innehåller hospitalityytor som 6 loger, loungeyta/servering samt ledningshytt, måldomare och teknikhytt.

Plan 13 består av fläktrum.

Arenan är ytmässigt optimerad utan överytor. Små ändringar kan få relativt stora konsekvenser då kedjereaktioner uppstår.

Avsteg och tillägg från beställning

Samtliga beslut angående planlösningsdispositioner har tagits i dialog med Stadsbyggnadsförvaltningens representanter för idrott och fritid.

Sammanställning av avsteg från och förtydligande mot behovs- och funktionsprogram finns i bilaga 2.



	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	3 (4)
	Projekt nr. 181035 Uppsala Isarena	
Freddie Norman	Objekt RE 123	
2020-12-18	Slutrapport Steg 2	

Tider

Projektets huvudtidplan för när resp del ska vara klar, preliminära tider:

Beställning steg 3 Projektering	Jan 2021
Programhandling	Feb 2021
Projektering av systemhandling	Okt 2021
Förfrågan totalentreprenad skickas ut	Okt 2021
Bygglov beviljat	Mars 2022
Beställning steg 4	Feb 2022
Upphandling entreprenad	April 2022
Byggstart	Dec 2022
Preliminär invigning/inflyttning	Mars 2025

Förutsättningar:

Vid avsteg från ovanstående påverkas hela tidplanen.

Reservation för att detaljplan, bygglov och entreprenadupphandling kan överklagas.

Likaså är det viktigt att beställningar för steg 3 och 4 håller tidsplanen.

Ekonomi

Investeringskostnad Isarena (maj 2020):

489 MSEK

Indikativ hyreskostnad

35,0 mkr/år

Bedömd hyreskostnad för hållbarhetsåtgärder (10 mkr)

0,7 mkr/år

36, 0 mkr/år

Förutsättningar:

Prisläge maj 2020, index till våren 2025 ingår ej.

Räntenivå 2,5%

I investeringssumman ingår ej lös inredning och utrustning, som åvilar hyresgästen (gränsdragning HV-HG 2018-11-28).

Eventuell arkeologisk utgrävning eller sanering av förorenad mark ingår ej (förefaller ej krävas)

Projektet kan genomföras enligt projektets huvudtidplan.

Investerings- och hyreskalkyl är exklusive moms (100% avdragsrätt).

Lokaler (butik och kök) är rålokaler. Kostnad för mindre mottagningskök är inkluderat.

På plan 12 är den på ritningen skrafferade ytan (636 kvm) att betrakta som rålokal.

Utrymningstrapphus utförs kalla och enkla, väderskyddade.

Eventanpassningar i enlighet med bilaga 1, Isarena Event

10 mkr för koldioxidreducerande åtgärder ingår.

Exploateringskostnader utanför planområdet med hänsyn till mobilitetsfrågor är ej med

Övergripande risker:

Detaljplanerisk med hänsyn till trafiksituationen.

Begäran om överprövning av entreprenadupphandling

Nedlagda kostnader:



	Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB	4 (4)
	Projektnr. 181035 Uppsala Isarena	
Freddie Norman	Objekt RE 123	
2020-12-18	Slutrapport Steg 2	

Kostnader för egen tid, projekteringskostnader för programhandling och för den geotekniska undersökningen av tomten. I programarbetet har arkitekt och ett flertal teknik konsulter varit upphandlade.

Tom november 2020 har 15 900 000 kronor upparbetats i projektet.

Fastighetsrättsliga förutsättningar

Sportfastigheter äger redan idag fastigheten Gränby 11:29 där isarenan ska placeras. Det finns en befintlig detaljplan för området; Gränby sportfält, västra, Aktbeteckning 0380-P2010/15, laga kraft 2010-06-04. Då gällande detaljplan inte medger byggnation av arena, max höjd 8 meter, så pågår arbete parallellt med att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra arenabyggnation. Den största detaljplanerisken utgörs av trafiklösningar och mer specifikt vid tömning av arenan efter avslutad fullsatt aktivitet. Köbildningar på riksväg 55 och påfarter till E4:an. Detaljplanen bedöms vara klar Q1 2022 då bygglov skickas in.

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB

Freddie Norman

Conny Niklasson

Bilagor

1. Isarena Event dat 2020-12-04
2. Avvikelser mot behovs- och funktionsprogram dat 2020-12-18
3. Planritningar Isarena dat 2020-05-28

