

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 rekreationsfastigheter 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 rekreationsfastigheter 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 rekreationsfastigheter 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 byggnadsperioden. 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 anläggningskategorin 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 ishockeyn 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 issporter, 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 lounge, 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, lounge, 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.

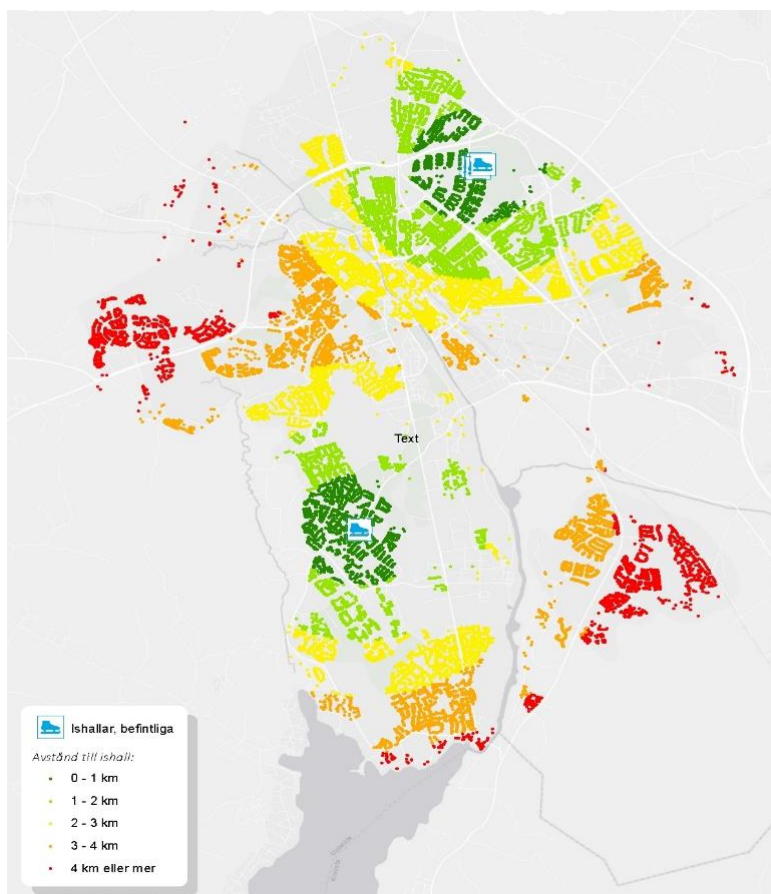
Uppsala är en del av en större och snabbt växande arbetsmarknadsregion i Stockholm-Mälardalen. Det driver på behovet av att Uppsala växer hållbart och genomtänkt. Utvecklingen i Uppsala bör bidra till att underlätta vardagen genom närhet till de vardagliga behoven, såsom vård, skola omsorg och annan 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 Uppsalas 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.

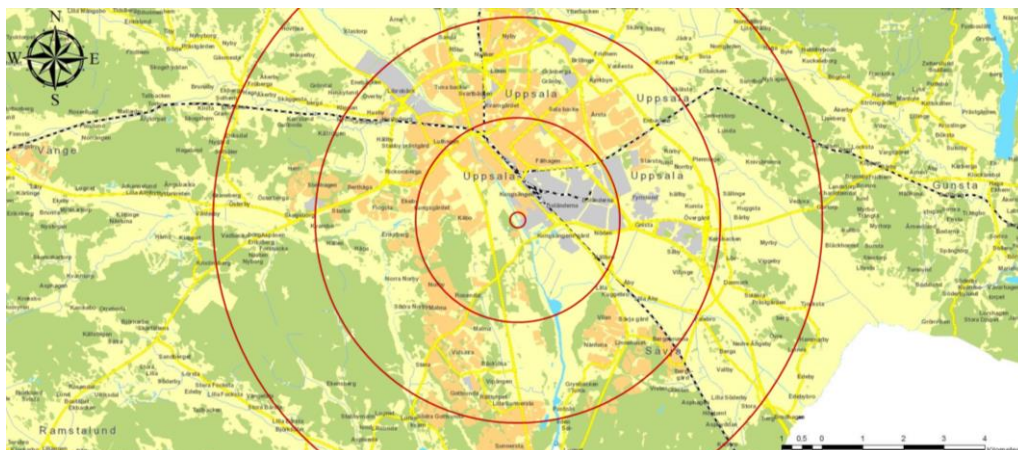
Vid dialogen med issportsföreningarna har det både framkommit önskemål om decentralisering men även att koncentrera dem vid en plats. Samtidigt som föreningarna gärna ser att fler kan få möjlighet att möta issporten nära sin bostad så ser de en utmaning med logistiken för de alla ideellt engagerade tränarna.

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.

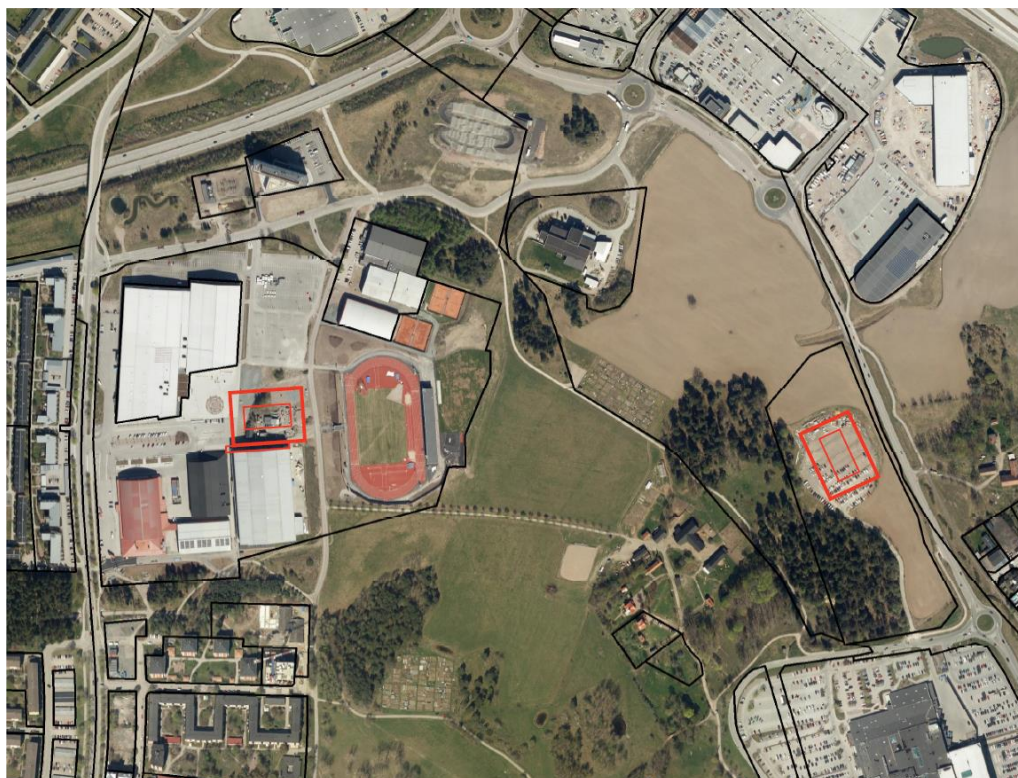
Ett sätt att visualisera avstånden är att som i figur 2 ovan rita in avståndscirklar på en karta. I detta fall har mittpunkten satts vid Studenternas idrottsplats och avståndet mellan cirklarnas linjer är 2,5 kilometer. Om man tar hänsyn till utbyggnaden av Uppsala, som beskrevs ovan, kommer Studenternas 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 idrottslag. 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 möjlig, 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 rekreationsfastigheter 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 grundläggingskostnader 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 sportfälts 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.