

Handläggare
Conny Niklasson
Eva Sterte

Datum
2015-02-18

Diarienummer
SRB-2015-0015

Kommunstyrelsen

Ny fotbollsarena och inomhushall bandy-lägesrapport

Bakgrund

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

- att Uppsala kommun Sport och rekreationsfastigheter AB ska lägesrapportera till kommunstyrelsen i mars 2015 för att senast i juni 2015 återkomma med konkreta förslag utifrån bolagets uppdrag.

Nedan följer en lägesrapport uppdelad på de ingående delprojekten

- *att utveckla Löten till en matcharena för elitfotboll*
- *att utreda förutsättningarna för en utomhusarena för friidrott på Gränby sportfält samt*
- *en inomhushall för bandy och en fotbollsarena i kommunens centrala delar.*

Löten

Ombyggnaden på Löten behöver göras för att möjliggöra byggandet av Nya Studenternas och Löten kommer att fungera som matcharena för IK Sirius Fotboll Herr och Dam under tiden 2016-2019, då Nya Studenternas byggs. Enligt Behovsprogram IFN daterat 2014-08-20 ska samtliga förbundskrav för spel i Superettan uppfyllas och en publikkapacitet på 1 000 sittande och 2 000 stående ska finnas.

Ett särskilt ärende har tagits fram vad gäller Löten (KSN-2015-0153) och här hänvisas därför till det ärendet vad gäller informationen om delprojektet. IFN har för sin del godkänt det framtagna beslutsunderlaget på nämnden 2015-02-11. Om beslut tas i kommunstyrelse den 11 mars är planen att arenan tas i drift hösten 2016 och att IK Sirius spelar hela säsongen 2016 på Studenternas.

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

www.sportfastigheter.se



Friddrott –utomhus arena på Gränby sportfält

Fotbollens förbundskrav om att löparbanor inte ska finnas kring fotbollsplanen, innebär att friidrotten ej kan förläggas på Nya Studenternas fotbollsarena. Fridrotten behöver således flyttas från Studenternas till annan plats.

Grundat på ett behovsprogram från IFN (september 2014) pågår en utredning av en friidrottsarena med placering i östra delen av Gränby Sportfält.

Projektledare är anlitad och upphandling av projekterande konsulter genomförs i mars 2015.

Friidrottsarenan ska innehålla samtliga friidrottsdiscipliner, ytterligare kastringar bredvid arenan, lokaler för tävlingsfunktioner, förråd och kiosk/servering, läktare för 1 000 åskådare samt plats för tillfälliga läktare för ytterligare 4 000 åskådare.

Omklädningsrum, restaurant och servering m m kommer att finnas i närliggande IFU-arena, som är under uppförande och beräknas stå klar till sommaren 2016.

Vidare har IFN i behovsprogram efterfrågat en utredning gällande en skridsko-oval på friidrottsarenan, vilket är ett tillkommande utredningsuppdrag, utöver KF-beslut.

Bolaget har förvärvat mark för friidrottsarenan liksom tomträtt för IFU-arena på Gränby Sportfält.

Preliminärt ska den nya friidrottsarenan stå klar under senare delen av 2016, vilket innebär att friidrotten är kvar på Studenternas under 2016. IFN hyra utgår således från och med 2017. En tidig kostnadsuppskattning av friidrottsarenan ger en investering om 65-80 Mkr. Observera att i ovanstående kostnad ingår ej skridsko-oval.

Preliminär placering och utformning av friidrottsarenan enligt **bilaga 1**.

Arenan kan komma att vridas något motsols för att bättre passa in i planerad struktur för Gränbyparken.

Parallellt pågår en utveckling och planerad ombyggnad av hela Gränby Sportfält för att skapa nödvändig infrastruktur för IFU-arena, cykel-, buss- och bilparkeringar, en torgyta och infartsslinga mellan IFU-arena och ishallarna, grönytor, träd, bänkar etc för att skapa en trygg och trivsam miljö för idrottsutövare, besökande och kringboende.

Fotbollsarenan på Studenternas

Befintliga anläggningar för fotboll / friidrott planeras att rivas efter fotbollens höstsäsong 2016. Bandyanläggning kan – beroende av placeringsalternativ och eventuell ersättningsis på annat ställe – delvis behållas som match- och träningsis under byggtiden.

Placering och gestaltning

2011 genomförde KSU parallella uppdrag med tre inbjudna arkitektföretag gällande volymstudier för att pröva möjligheterna till en större fotbollsarena och en utearena för bandy inom nuvarande studenternas område. Arkitektföretagen redovisade varsitt arenaförslag, vilka alla var tämligen olika i sin gestaltning och med olika lösningar på kommersiella tillägg till de rent sportsliga funktionerna.

Bolaget genomförde en egen utvärdering av förslagen och tog fram ett fjärde förslag som i korthet bygger vidare på Fojab Arkitekters arenaskiss i kombination med Temagruppens arkitekters tankar kring arenatorg och avskärmande byggnad mot Sjukhusvägen.

Det inramade arenatorget med underliggande parkeringsgarage innebär att arenan behöver flyttas söderut i förhållande till hur bollplanen och huvudbyggnaden är placerade idag.

Bollplanen är tänkt att göras nedsänkt i förhållande till omgivande marknivå för att hålla ner höjden på arenan. Vidare är arenan **"öppen" i möjligaste mån för att skapa ett inbjudande och transparent uttryck.**

Målsättningen är att arenaområdet ska möta stadsparken och ge en mjuk övergång från park till arenaområde. Se vidare **bilaga 2** situationsplan och **bilaga 3.1-3.3** perspektivbilder.

Publikkapacitet

Utgångsläget har varit att planera för en anläggning som rymmer 10 000 åskådare fördelat på sittande resp. stående publik med utbyggbarhet till ca 15 000. I ett tilläggsuppdrag i början av februari sågs att bolaget även ska undersöka läktarkapacitet på 8 000 platser samt möjlighet till framtida expansion av permanent eller temporär läktarkapacitet.

Konsekvenserna av en minskad arena har ännu inte tagits fram. En uppenbar konsekvens är dock att man med nu planerad gestaltning och byggteknisk lösning, även måste sänka den tänkta utbyggbara maxkapaciteten i samma huskropp. En annan konsekvens är sannolikt ett något bättre utrymme runt arenan. Fortsatta studier av detta kommer att göras under våren och det vore gynnsamt för KS-beslutet i juni om publikkapaciteten kunde avgöras innan beslutsunderlaget i junirapporten upprättas.

Detaljplanearbete

Arbete med detaljplan för området väster om ån är påbörjat och planhandläggare är utsedd. Några möten har hållits och faktainsamling har påbörjats. Det operativa planarbeten kan dock ej påbörjas innan placering av bandyhall är beslutad.

Arenans läge innebär flera osäkerheter med avseende på tillstånd främst för arbete inom skyddsområde för vattentäkt och dispens för strandskydd.

Detaljplanen behöver träda i laga kraft under 2016 för att inte projektets tidplan ska störas. Det föreligger en risk att detaljplaneprocessen inte kan följa dessa tider, särskilt med hänsyn till att en överklagandeprocess bör inräknas i tiden.

En eventuell ny dragning av Ulleråkersvägen, längre österut förbi idrottsområdet för att säkra vattentäkten, påverkar naturligtvis arenans läge och utrymme i förhållande till situationen när volymskisserna gjordes. I och med att något beslut ännu inte föreligger om bron och vägdragningen, och det enligt planarkitektens bedömning är oklart när detta kommer att ske, utgår bolaget ifrån det indragna alternativet i planeringen för att inte ha byggt in hinder för ett kommande beslut. Det vore naturligtvis en fördel om frågan fick ett avgörande innan projekteringen slutförs.

Esplanadsbron och omdragning av Ulleråkersvägen

En bro i det tänkta läget är av stor betydelse för tillgängligheten till arenan. Läget på Studenternas medger begränsat utrymme för bilparkeringar och bygger i stället på att det ska vara ett enkelt flöde från järnvägsstationens både centrala och södra läge, enkelt för cykeltrafik och god kollektivtrafik.

Enligt den information bolaget har erhållit är detaljplanen för bro och väg helt eller delvis klart, men processen är inte avslutad. Även dispensansökan till Länsstyrelsen för arbete inom skyddsområde för vattentäkt finns framtagna, men är ej inlämnad.

Ulleråkersvägen sträckning från bron till Sjukhusvägen styrs av ett lerdjup om minst 10 m, som skydd för vattentäkten. Om vägen ska ha ökat trafik innebär detta skyddskrav att

vägens sträckning hamnar längre från åsen och att arenaområdet, främst i södra delen blir trångt. Indragningen är i det minsta läget ca 10 meter och längst ner mot bron ca 45 meter.

Bilaga 4.

Hänsyn är taget till ovanstående förutsättningar i bolagets pågående planeringsarbete och det är konstaterat att fotbollsarena och även en eventuell bandyhall och omgivande funktioner kan lösas på ett tillfredsställande sätt trots det mer begränsade utrymmet.

I och med att vägsträckningen självfallet får konsekvenser för arenaområdets och övriga funktioners utformning, är det av stor fördel i utrednings- och projekteringsarbetet om frågan klarläggs.

Parkeringslösning och tillgänglighet

Lokaliseringen innebär att utövare, publik och övriga besökare med fördel tar sig till arenan med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Parkering för cyklar samt spelar- och publikbussar anordnas inom området och i marknivå. Bland annat byggs en större cykelparkering under tak längs arenatorgets norra begränsning.

Stomlinje för bussar passerar på Sjukhusvägen med hållplats direkt i anslutning till arenan. Vid större evenemang kommer sannolikt skyttelbussar att behövas för att ta bilburna besökare från lämpliga större parkeringar till arenan.

För bilparkering finns möjlighet att anlägga ett underjordiskt parkeringsgarage för knappt 400 bilar under torgytan i norra änden av området. Vidare kommer markparkering i mindre enheter att skapas inom arenaområdet.

I närområdet finns även ett nybyggt parkeringshus på Akademiska sjukhusområdet, med en kapacitet om 584 platser. Samordningsmässigt kompletterar arenans och sjukhusets parkeringsmöjligheter varandra då de större behoven uppstår vid skilda tider och veckodagar.

Idag finns ca 250 parkeringsplatser vid Studenternas och längs Ulleråkersvägen. Sommartid tillkommer ytterligare ca 40 platser längre söderut mot KAP. Dessa platser försvinner då arenan byggs.

Lokalprogram

Enligt IFN:s behovsprogram är ytbehovet för de rent idrottsliga lokalbehoven ca 8 000m²

Vidare finns i nuvarande planlösning:

- restaurant och serveringar, ca 1 500 m²
- gym inkl ev. Rehab, ca 2 000 m²
- teknik- och driftutrymmen, ca 1 700 m²
- kontor i arenabyggnad, ca 2 000 m²

Se vidare under rubrik "Integrering av kommersiella lokaler och bostäder"

Ytor för dessa är inräknade i nuvarande planarbete, men den inbördes inre logistiken och exakta placeringen av restaurant, loger, friskvårdslokaler mm återstår att närmare studera ihop med såväl hyresgäster som berörda idrotter. I det arbetet ligger även granskningen av tillgänglighet för alla till arenans funktioner.

Även synpunkter och behov från externa intressenter och potentiella kunder ska undersökas närmare. Det har redan framgått att Akademiska sjukhusets personal har intresse av en nära liggande restaurant som komplement till de två personalmatsalar som nu erbjuds på sjukhusområdet. För att restauranten ska kunna få en bärighet, är det angeläget med en så stor extern kundkrets som möjligt i vardagen. Tillskott av kontor på området skulle också

bidraga till ett sådant underlag. Akademiska har även intresse av att nyttja vissa lokaler för rehabpatienter, samt pekar på behov av träningslokal för personer med kontinuerligt behov av rehab och habilitering, lämpligen integrerad med ordinarie gymverksamhet.

Torgytan mellan arenan och stadsparken ger möjlighet till ett stort antal användningsområden och alternativ användning av ytorna. I nordöstra hörnet av torget, mot ån och parken finns ett utmärkt läge för utomhusservering.

Integrering av kommersiella lokaler och bostäder

I planprogrammet för södra Åstråket liksom i behovsprogrammet från IFN, betonas att arenaområdet om möjligt ska anordnas så att det är liv, rörelse, aktiviteter och trivsamt för besökare alla dagar i veckan, dag som kväll, och inte bara kring idrottsevenemang. En förutsättning för detta är att andra verksamheter utöver de direkt idrottsrelaterade finns på området.

För att möjliggöra detta har en fristående byggnad mot Sjukhusvägen skissats in. Byggnaden kan antingen innehålla bostäder med butiker/näringsverksamheter i bottenvåningen alternativt kan bostäder ersättas av kontor. Service och butiker ska gärna ha profil mot hälsa, idrott och natur, men även vardagsservice i stort. Utbudet i själva arenan och i intilliggande faciliteter ska komplettera varandra.

Total yta i den fristående byggnaden är ca 3 000 m² BTA i 6 plan. Byggnaden fungerar som en inramning av torget och en bullerskärm mot Sjukhusvägen. Rampen till parkeringsgaraget får en mindre framträdande roll då den placeras under byggnaden.

Vidare har en högdal över arenan skissats in. Antalet våningsplan och innehållet, kontor eller bostäder, är flexibelt.

I det fall bostäder ska byggas bör alla plan byggas för att få en rationell och ekonomiskt optimal byggnad. I kontorsalternativet bedöms det gynnsammast att bygga upp till plan 6. Total yta högdal: ca 2 500 m² BTA

För att klargöra skuggbildning från byggnaderna har en solstudie tagits fram. Studien visar att byggnaderna inte tar bort försättningarna för uteservering (andra byggnader har större påverkan sena kvällar) **Bilaga 5.**

Potentiella hyresgäster till kontorslokaler är Akademiska sjukhuset, konsulter och mindre tjänsteföretag. Även här kommer läget och idrottsområdets karaktär och besöksgrupper att avgöra intresset. Hyresgäster i bostäder och kontor ger ett värdefullt underlag för en restaurant och andra näringsidkare inom arenaområdet.

Värden för byggrätten bedöms enligt följande:

Bostäder 25-28 Mkr

Kontor ca 6 Mkr (enbart fristående byggnad)

Kontorsytor i "högdelen" säljs sannolikt inte som byggrätter utan byggs och hyrs ut av bolaget. Nettointäkt för kontor om de ägs och förvaltas av bolaget: 500-600 kkr/år varav fristående byggnad ca 300 kkr.

Motiven för inslag av bostäder/kontor är således sammanfattningsvis att de bidrar med liv och rörelse i området under dygnet, ger underlag för restaurant och annan service, inramar torgytan och ger bullerskydd från Sjukhusvägen, gör det möjligt att möta Akademiska sjukhusets behov av kontors-och mötesytor och ger ett ekonomiskt tillskott.

En gestaltningsskiss helt utan adderande byggnader bifogas som jämförelse. **Bilaga 6**

Skola inom planområdet

I planprogrammet finns med en möjlig skola inom området, och fråga om att pröva placering av en eventuell grundskola (åk 1-6) har inkommit från Skolfastigheter AB. Det är tveksamt om närheten till reningsverket medger en placering söder om den tänkta bron, varför läget i så fall skulle vara södra delen av idrottsområdet, norr om bron.

Nackdelen med en skola för mindre barn inom området är att det innebär inhägnade ytor, vilket motverkar känslan och syftet med det öppna området i övrigt.

Miljöklassning, energilösningar, drift

Ambitionen är att både fotbollsarenan och bandyhallen ska miljöklassas med en vedertagen märkning. Dock faller ingen av byggnaderna inom något standardkriterium och möjlig märkning/klass kommer att utredas under våren 2015.

Energi:

Bägge byggnaderna kommer att förbruka stora mängder energi och det är av stor vikt att optimala lösningar tas fram.

I det fall bandyhallen placeras bredvid fotbollsarenan finns stora vinster på att använda överskottsvärme från kylanläggning till uppvärmning av konstgräsplanen.

C a 700 Mwh motsvarar en besparing på c a 500 kkr/år eller 160 ton CO₂/år

Bandyhallens kylanläggning kan i alt 1 och 2 användas till att kyla kontorsytor.

Kylanläggningen skulle också kunna kopplas in på nätet för fjärrkyla under icke issäsong.

Beprövade lösningar som solceller och solfångare är en möjlighet, såväl som mer innovativ och mer oprövad teknik, dock troligtvis i mindre skala. Tillgängliga energislag i den omfattning som krävs innebär sannolikt primärt fjärrvärme och el, dock ska denna upphandlas med bästa miljöprestanda. Vidare ska möjligheten till infrastrukturell samverkan med andra aktörer prövas.

Omgivande ytor och parkmiljö

Gång- och cykelstråket längs Fyrisån kommer att vara allmän platsmark i kommunens ägo. Arbetet med program och utformning av markytor inom hela området mellan arenatorget och KAP har ännu inte påbörjats. Placering av bandyhallen samt en eventuell skola inom området påverkar i hög grad utformningen. Arenaområdet påverkas naturligtvis även av vilka funktioner och aktiviteter i stort som området slutligen kommer att innehålla.

Det är av vikt att det arbetet löper parallellt med planeringen av idrottsytorna för att fånga områdets helhetsbild, och det har även betydande ekonomiska konsekvenser. Framtagandet av ett program bör genomföras brett och i dialog med uppsalaborna.

Bandyhall- placeringsalternativ

Efter att tanken om en kombinationsarena för fotboll och bandy lämnats, fattades ett nytt beslut i kommunfullmäktige i oktober 2014 där Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter fick i uppdrag att förutom att utreda en fotbollsarena, även utreda utformning av den intill liggande bandybanan samt fysisk placering inom programområdet. Placeringen ska vara i stadens centrala delar.

Eftersom frågan om bandyhallens placering får konsekvenser även för fotbollsarenans utformning och funktioner, har placeringsfrågan haft högsta prioritet den senaste utredningsperioden. De lägen som undersökts är beskrivna och redovisade såsom alt 1-3.

Alternativen beskrivs kortfattat nedan.

- Alt 1 Placering direkt söder om fotbollsarenan i läge av nuvarande södra bandyisen
- Alt 2 Placering på östra sidan ån i kvarteret Kölen
- Alt 3 Placering i södra delen av åstråket (KAP) på det bredaste området närmast bron.

De tre alternativen till placering av bandyhall har jämförts och utvärderats enligt en gemensam bedömningsmodell i matrisform där varje förslag värderats utifrån samma aspekter. Utvärderingsmatrisen har bearbetats inom den konsultgrupp som finns engagerad för projektet och som arbetar med att ta fram underlag till beslut i juni samt programhandling. Konsultgruppen omfattar en mängd kompetenser från arkitektur till teknikdiscipliner som statik, el, vvs och geoteknik samt miljö varför utvärderingen är gjord på en bred bas. Värderingen har skett på detaljnivå likväl som relativnivå där förslagen jämförts relativt varandra.

Dialog med såväl planavdelning som Uppsala Allians för bandyhallar har skett utifrån de föreslagna placeringsalternativen. Deras synpunkter har beaktats och finns införda i resultatredovisningen nedan.

Presentation av alternativ

De olika lokaliseringarna ställer olika krav på omsorg när det gäller utformning i förhållande till yttre förutsättningar varför utformningen vid respektive lokalisering blivit olika. Nedan följer en kortfattad redogörelse för huvuddragen i utformningen. I bilaga 7 visas de olika lägena och hur en hall kan gestalta sig i respektive läge. **(Bilaga 7.1-7.12)**

Alternativ 1

Nedsänkt bandyplan (isyta) för att underordna sig konceptet av "Arena i park" och minska hallens påverkan på siktlinjer och omgivande miljö. Hallen hamnar i blickfånget vilket ställer krav på en omsorgsfull gestaltning.

Alternativ 2

En bandyhall med isytan i marknivå. Gestaltning med tydligare hallkaraktär. Bågformat tak. Utformningen baseras på att exploateringsyta för kontor bibehålls vid sidan av hallen, ut mot Kungsängsesplanaden, vilket medger en något enklare gestaltning. Hallen kan dock komma att byggas före kontorsexploatering, vilket kan ställa krav på fasadutformning på sidan mot Kungsängen.

Markparkering ordnas öster om hallen. När ytan exploateras krävs det att parkeringsbehovet tillgodoses sannolikt med p-garage under kontorsbyggnaderna.

Alternativ 3

Samma hallutformning som i alt. 2, dvs i marknivå.

Besöksparkeringar kan bli ordnade i området under Kungsängsbron.

Ett vägval i den här frågan, gör det möjligt för bolaget att koncentrera utredningsresurser och få ett säkrare och bättre beslutsunderlag till junirapporteringen.

Väsentliga faktorer i utvärderingen

Följande huvudsakliga aspekter har identifierats i utvärderingsarbetet:

- Geotekniska och hydrologiska förhållanden samt förutsättningar med avseende på skyddsområde för vattentäkt.
- Miljöpåverkan och -tillstånd
- Detaljplaner och genomförandetid
- Energieffektivitet
- Ekonomi – investeringskostnader för att bygga samt exploateringskostnader
- Evakueringsmöjlighet under byggtiden
- Gestaltning och utformning
- Upplevelse av stråket
- Synergier vad gäller drift, energi , lokaler, mark
- Synergier vad gäller idrottslokaler , matchspecifika utrymmen och evenemang
- Underlag för service och kommersiella funktioner
- Utövarperspektiv
- Symbolvärde /marknadsvärde

Vissa faktorer, som de två första ovan, är väldigt basala och tunga och kan i sig ensamman innebära att ett alternativ faller bort. Andra är mera av + faktorer förutsatt att de basala kraven kan tillgodoses.

De faktorer som har den mest avgörande negativa resp positiva betydelsen för de olika alternativen är nedan översiktligt och beskrivna utförligare i utvärderingsmatrisen (**bilaga 8**). Dessa har värderats och vägts mot varandra med stöd av så mycket faktakunskap som det på denna tid gått att få fram.

Alternativ 1

Fördelar	Nackdelar
Genomförande tid	Påverkan på landskapsrum
Synergieffekter, drift, idrott, publik, energi	Kostsamt utförande
Symbolvärde, staden och idrotten	Evakueringsbehov

Alternativ 2

Fördelar	Nackdelar
Tillgänglighet	Genomförandetid
Stadsmässighet	Kostnad (exploateringsbar mark)
Parkstråk, grönområde	Inga synergieffekter
Evakueringsbehov	

Alternativ 3**Fördelar****Nackdelar**

Genomförande tid

Påverkan på landskapsrum & parkstråk

Evakueringsbehov

Miljökonsekvenser

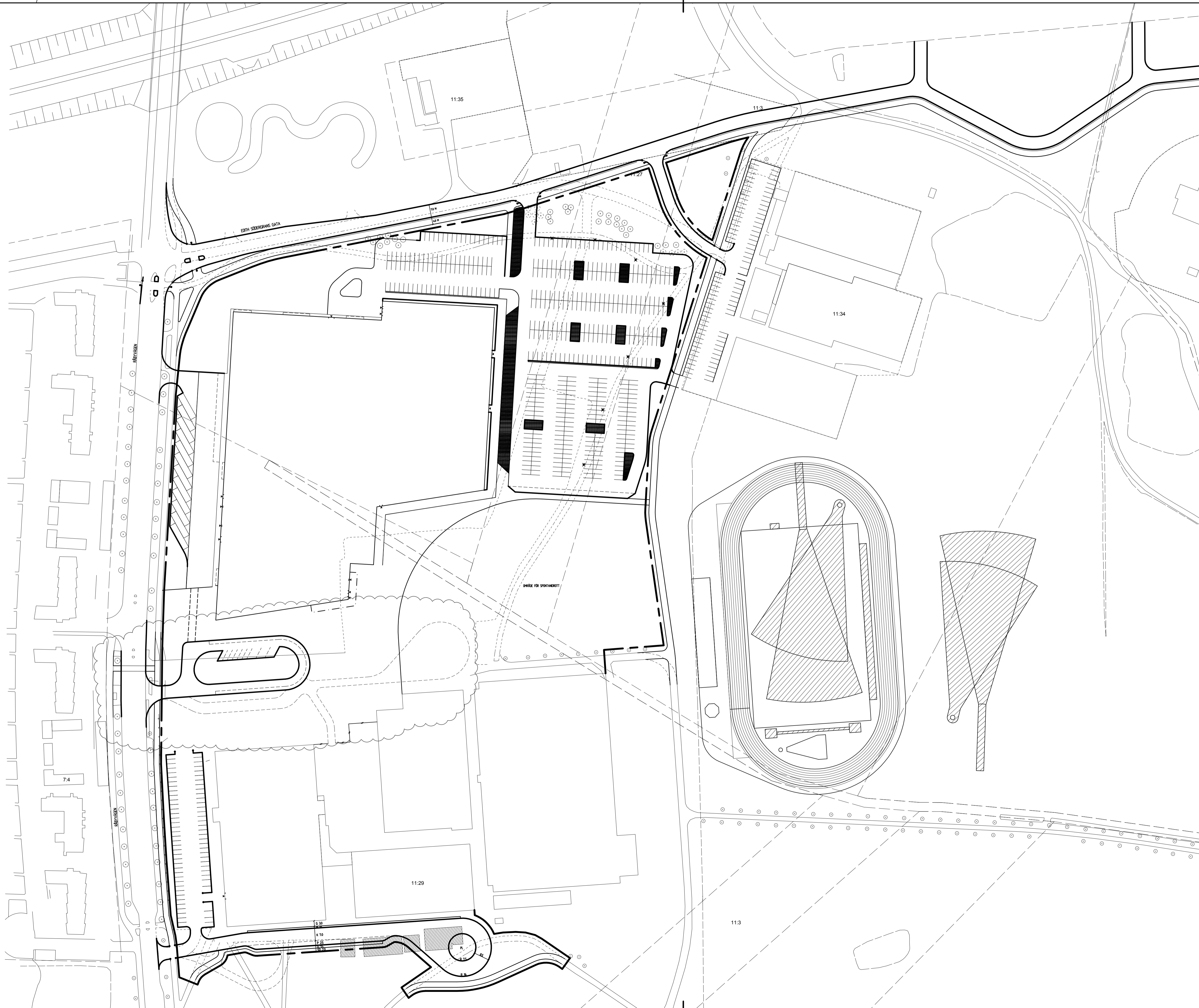
Lägre investerings kostnad

Inga synergier drift och energi

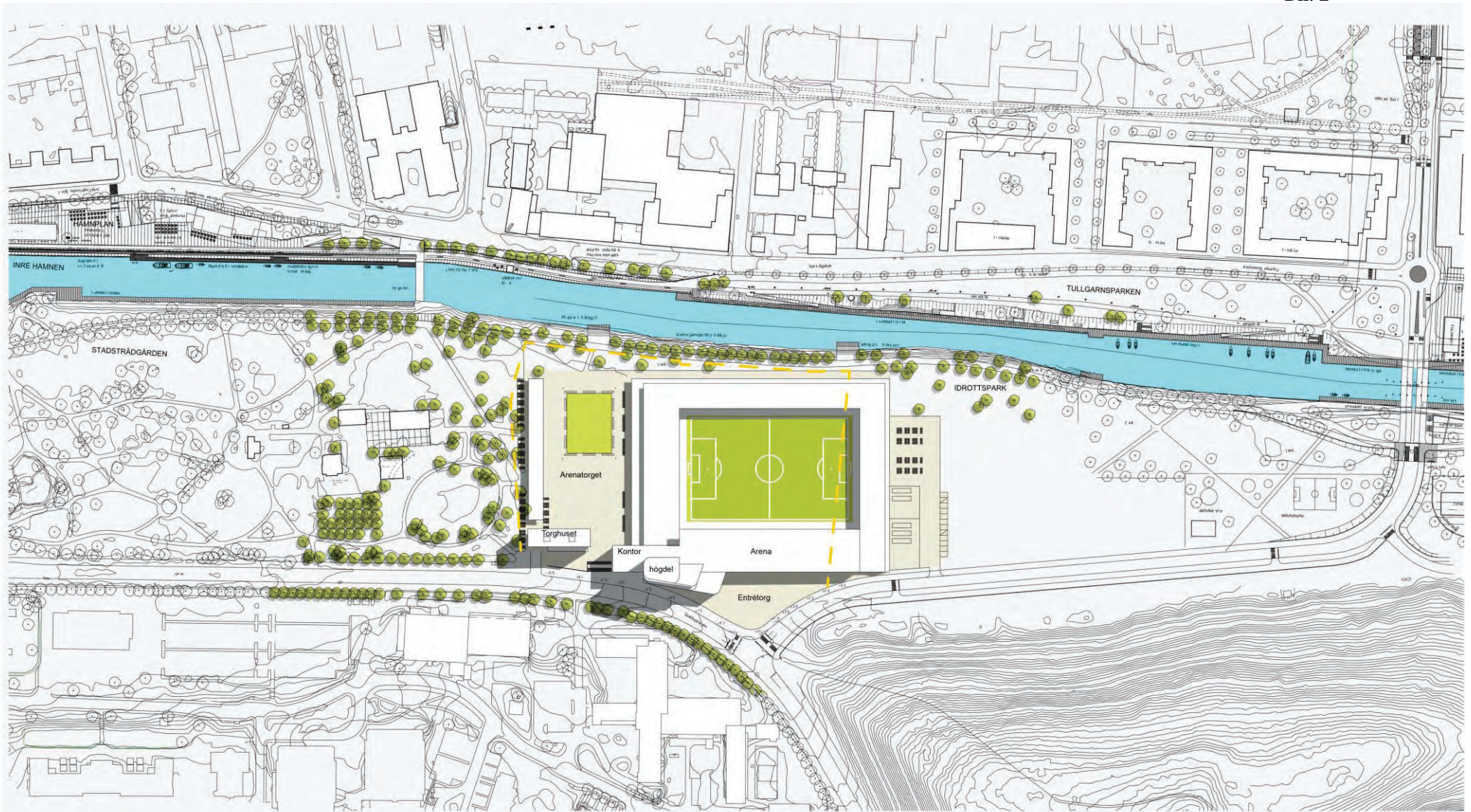
Tillgänglighet

Bilagor enligt bilageförteckning.

Bilaga nr	Avser	Not
1	Situationsplan friidrottsarena och Gränby Sportfält	
2	Situationsplan fotbollsarena	
3.1	Perspektivbild arenaområdet från NO	
3.2	Perspektivbilder arenaområdet från O (arenatorget)	
3.3	Sektioner arena och bostäder/kontor	
4	Situationsskiss Ulleråkersvägen, ny resp. befintlig sträckning	
5	Solstudie	
6	Perspektivbild arenaområdet från NO utan bostads- /kontorbyggnader	
	Utredningsunderlag bandyhallsplacering	
7.1	Situationsplan - placeringsalternativ	
7.2	Alternativ 1 Situationsplan	
7.3	Sektion	
7.4	Vy från SO	
7.5	Vy från åpromenad	
7.6	Vy från S	
7.7	Alternativ 2 Situationsplan	
7.8	Situationsplan/flygbild befintliga förhållanden	
7.9	Alternativ 3 Situationsplan	
7.10	Fotomontage/vy från N	
7.11	Fasadperspektiv alt. 2 och 3	
7.12	Sektion alt. 2 och 3	
8	Sammanställning av utvärdering bandyhallsplaceringar	



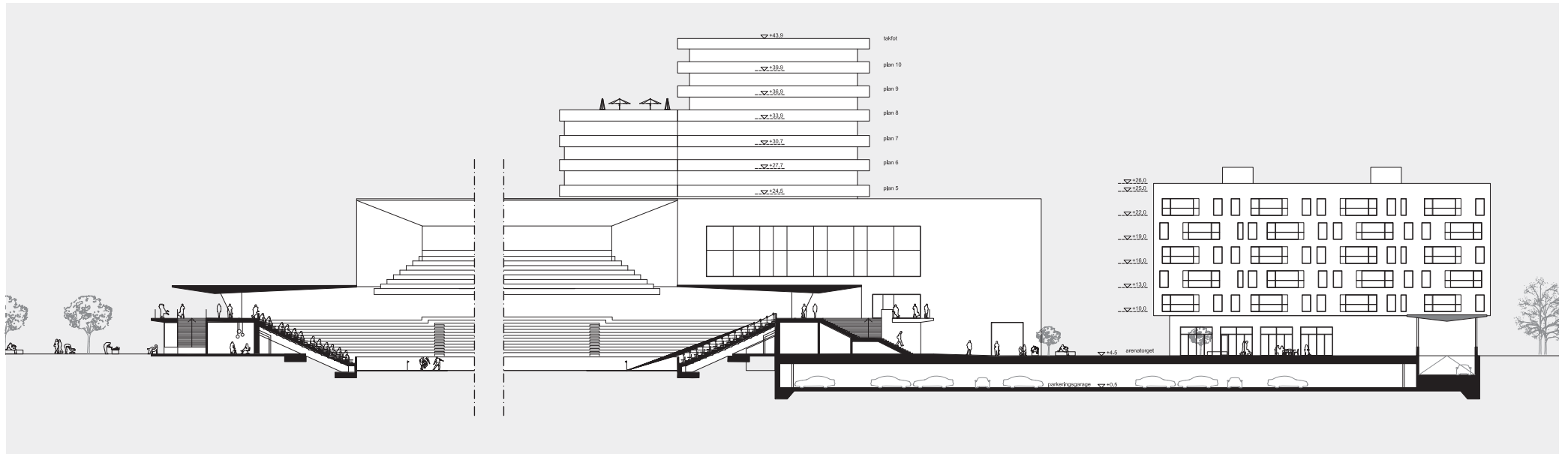
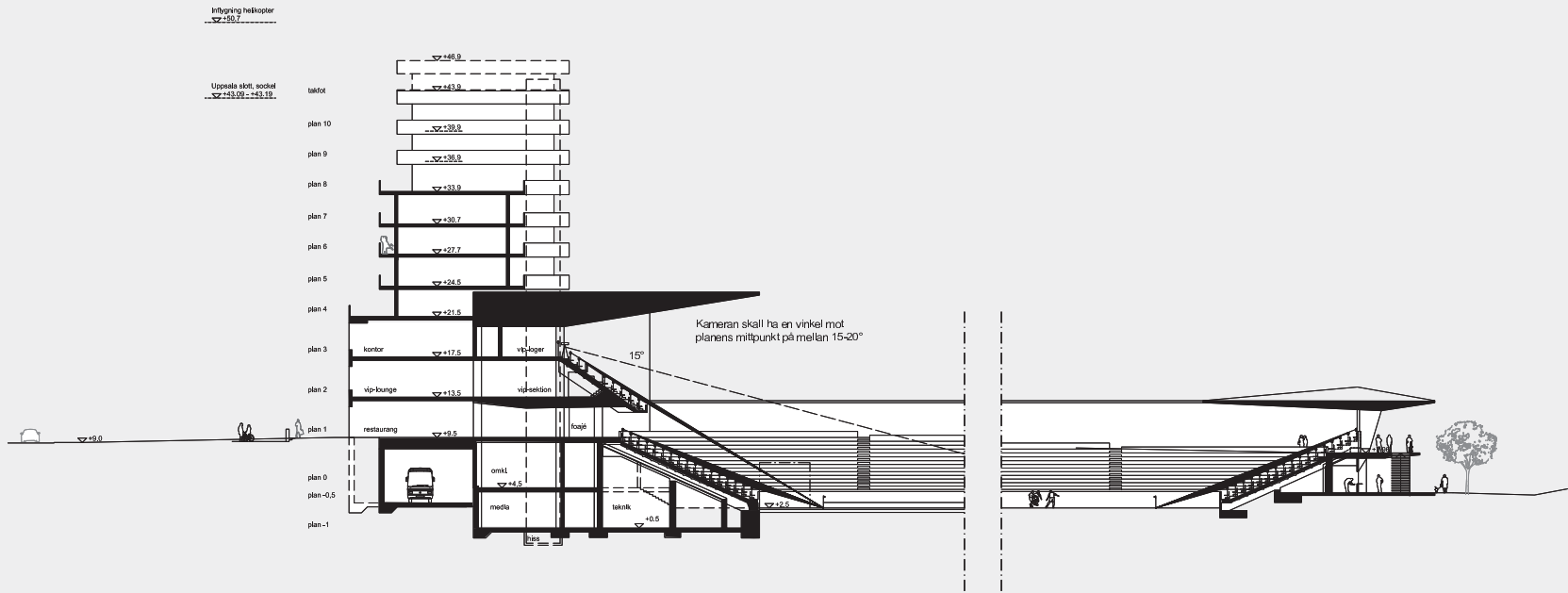
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
KALKYLUNDERLAG				
GRÄNBY SPORTFÄLT				
 Uppsala KOMMUN FASTIGHETSKONTORET <small>TEL 018 237 4600</small>				
GRANSKAD VAK	DATUM VAK	UNDERSKRIFT VAK		
 BJERKING AB Box 1351, 751 43 Uppsala Telefon: 010-211 80 00 Telefax: 010-211 80 01 www.bjerking.se				
UPPDRAG NR 14U24435	HANDLAGGARE JGN	GRANSKAD		
DATUM 2014-01-20	ANSVÄRIG JAN GUSTAFSSON			
GRÄNBY SPORTFÄLT KALKYLUNDERLAG ÖVERSIKT				
SKALA A1:1000	RITNR. KONSULT	RITNR. KSJ	BET	
			M-16.1-101	

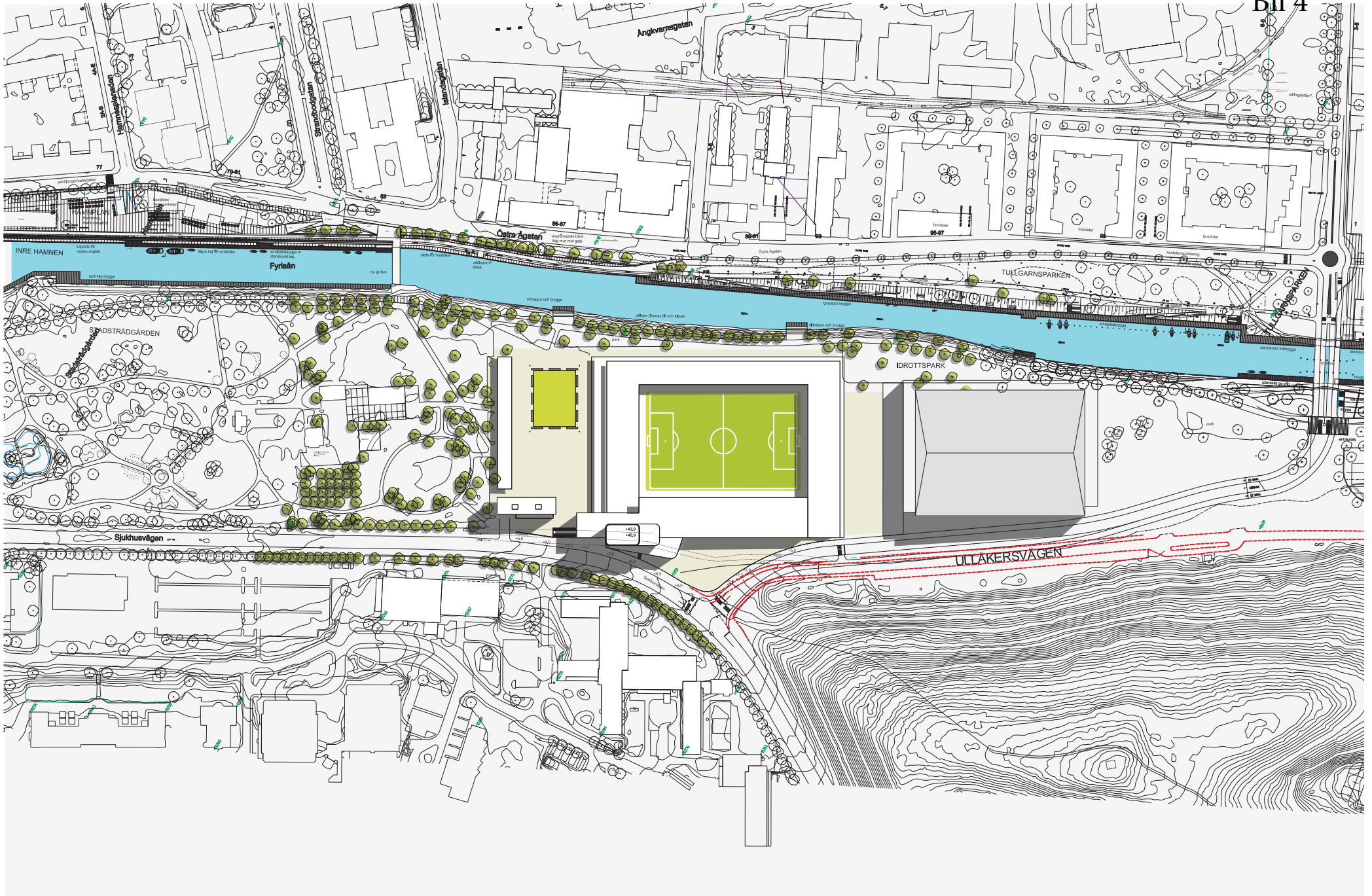


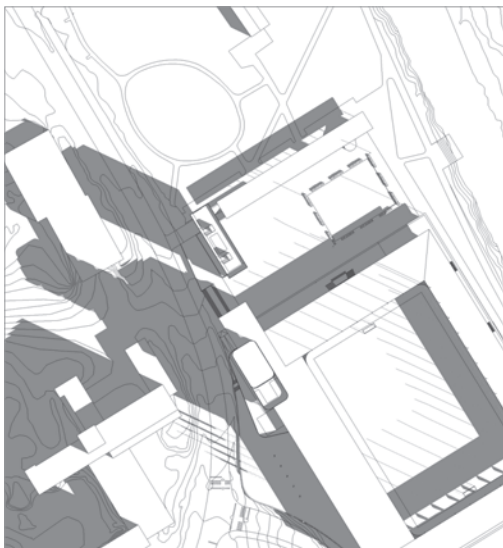
skala 1:2500







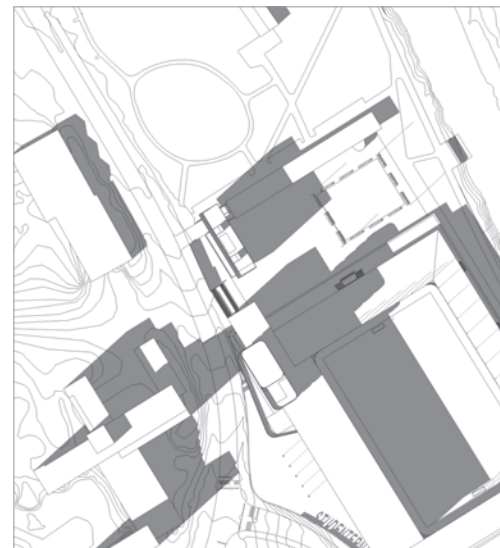




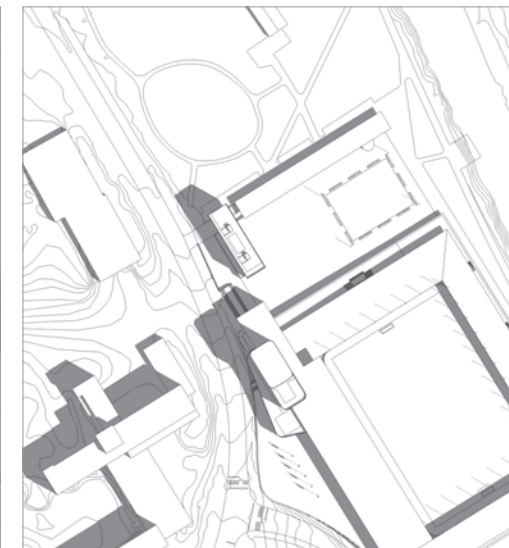
vår- höstdagjämning kl. 08



vår- höstdagjämning kl. 12



vår- höstdagjämning kl. 15



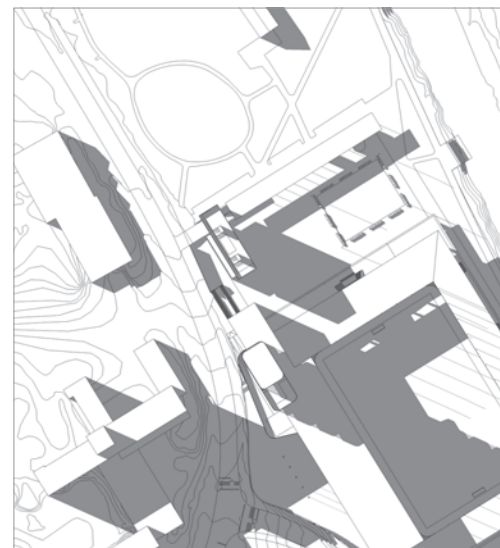
midsommar kl. 08



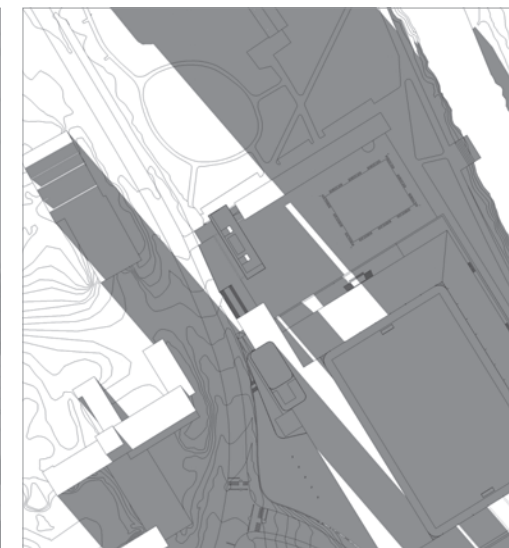
midsommar kl. 12



midsommar kl. 15



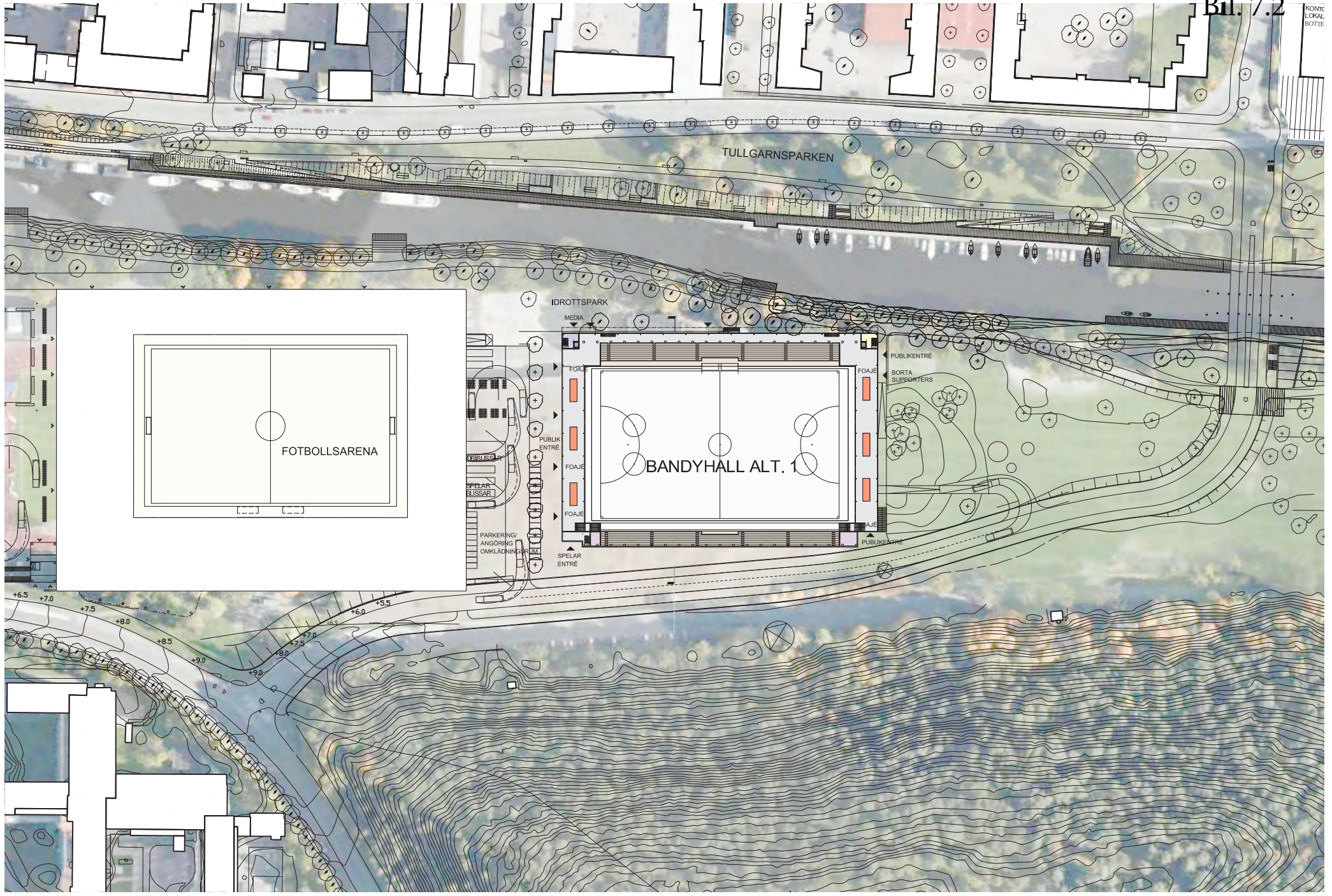
midsommar kl. 18

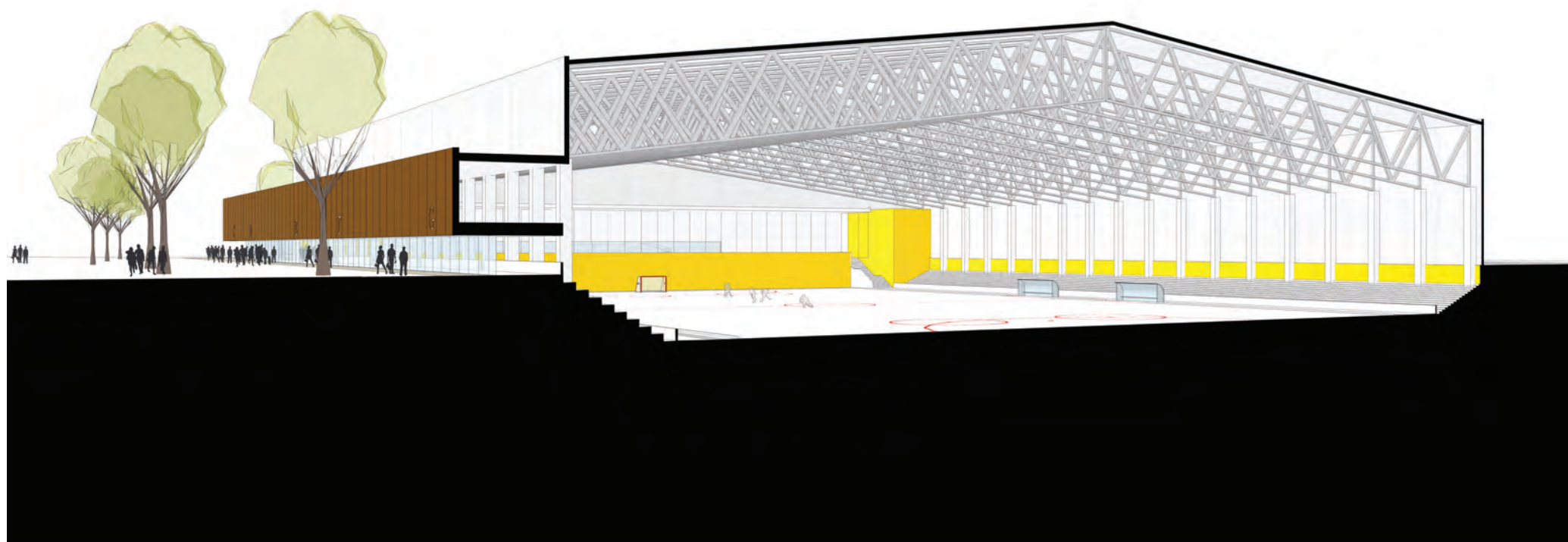


midsommar kl. 20

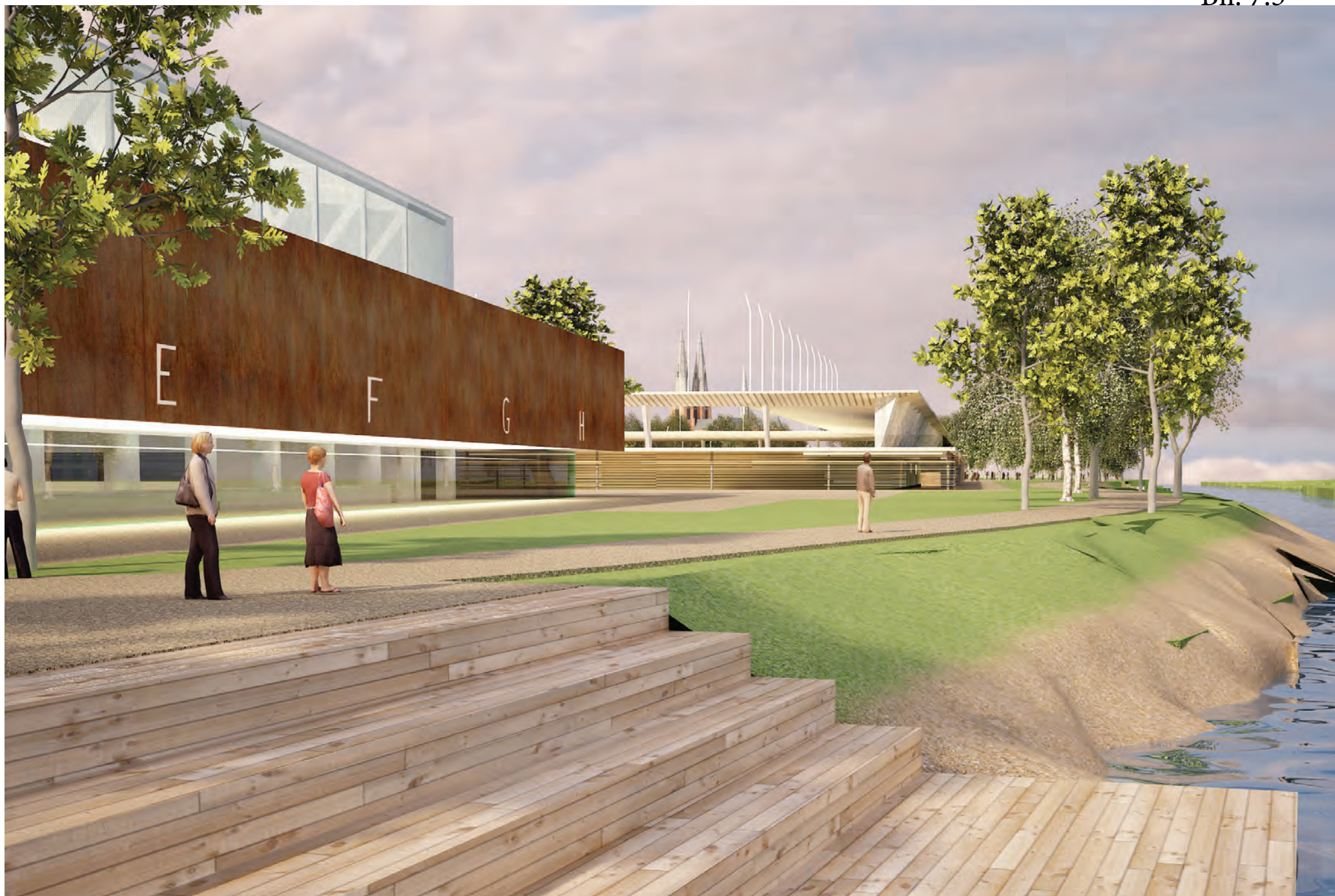




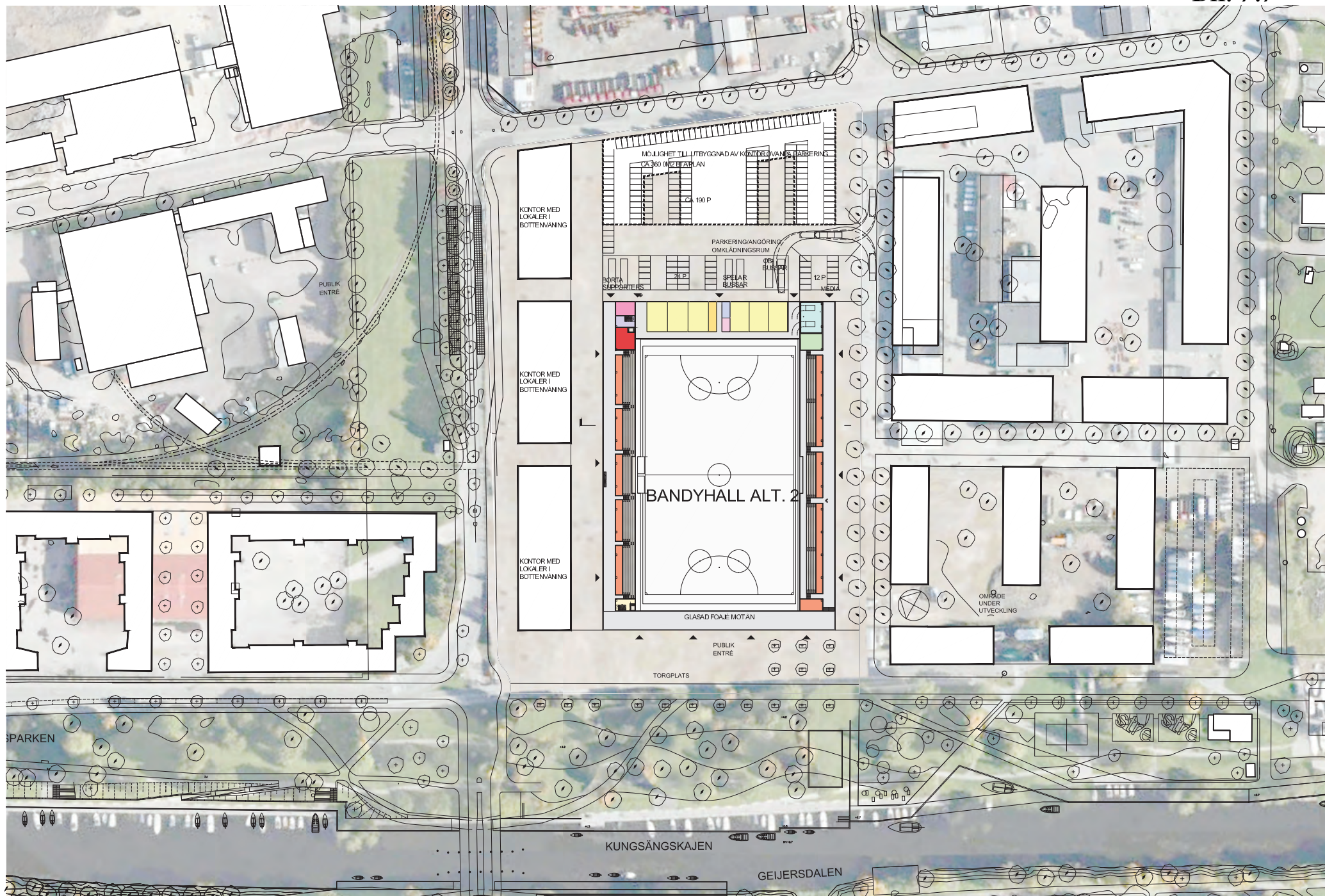


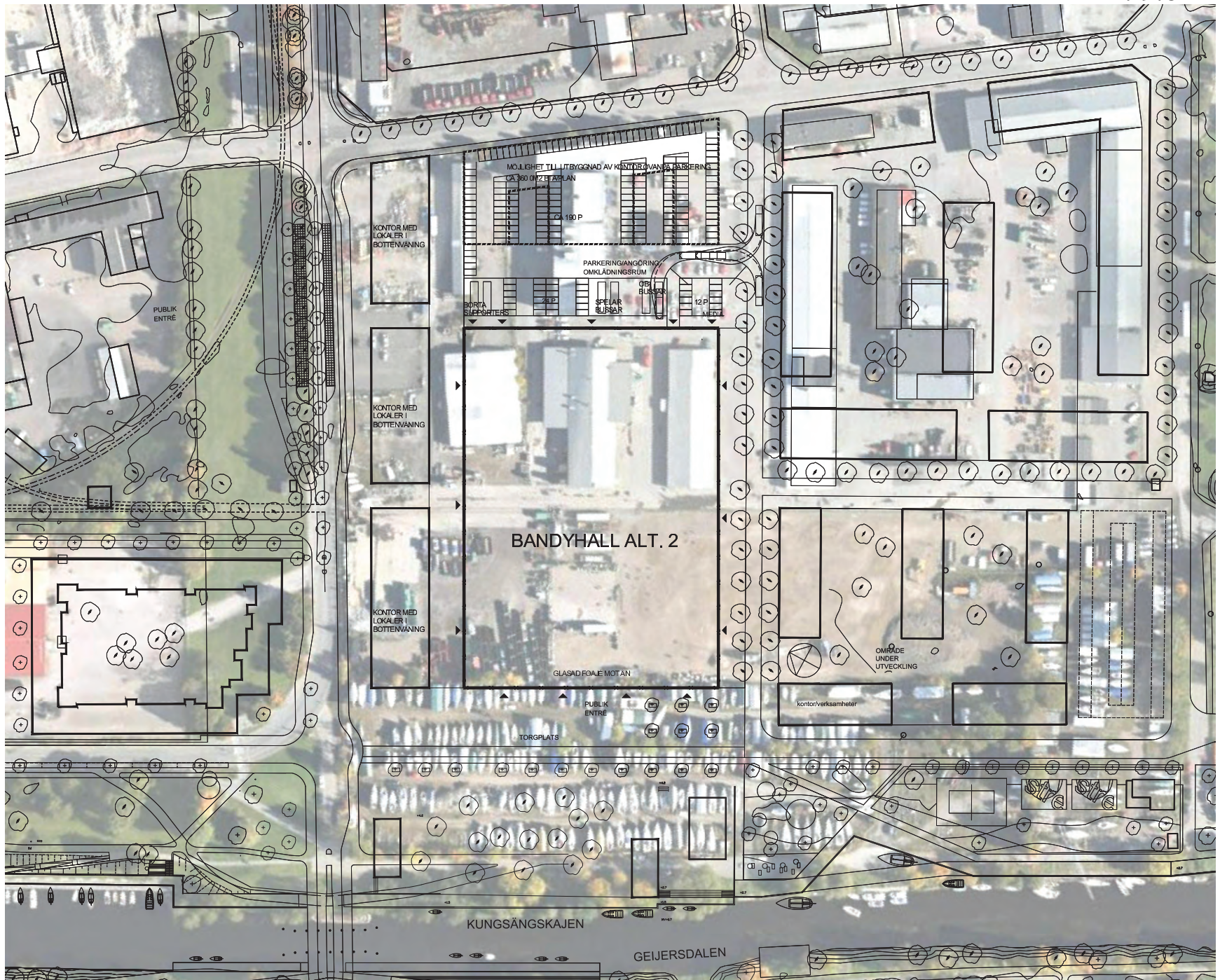






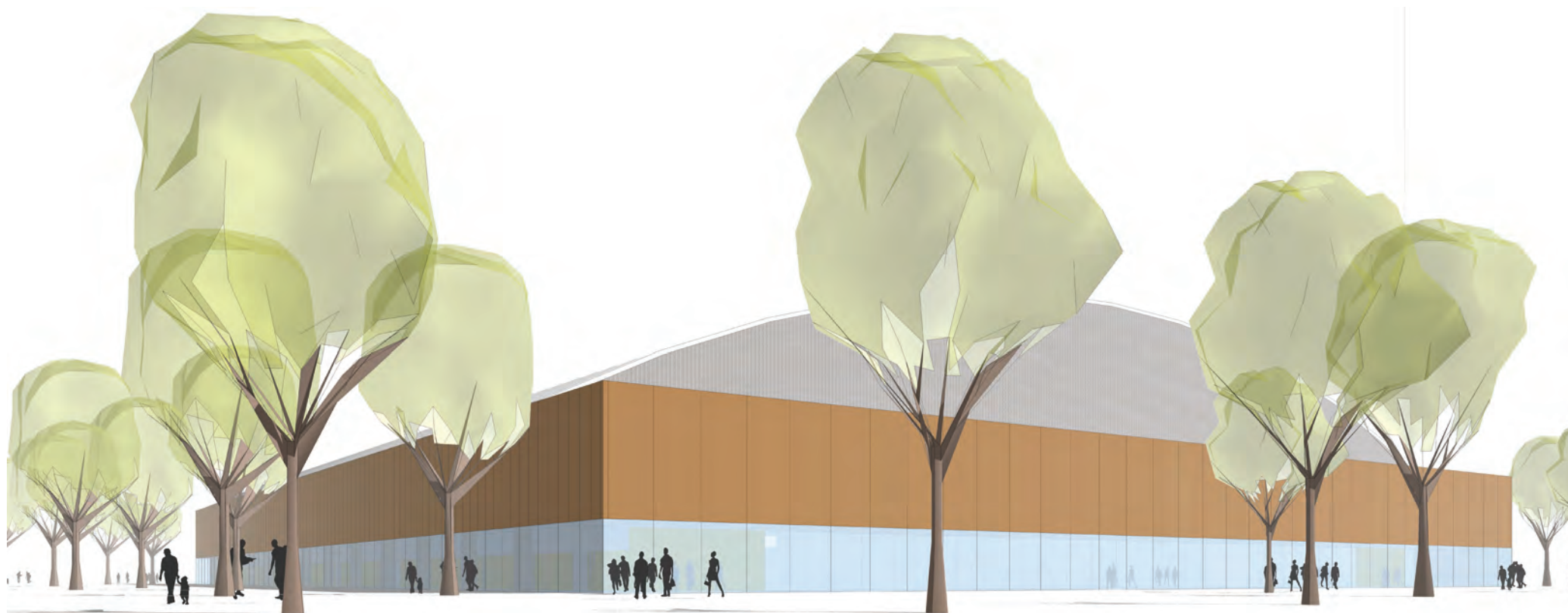


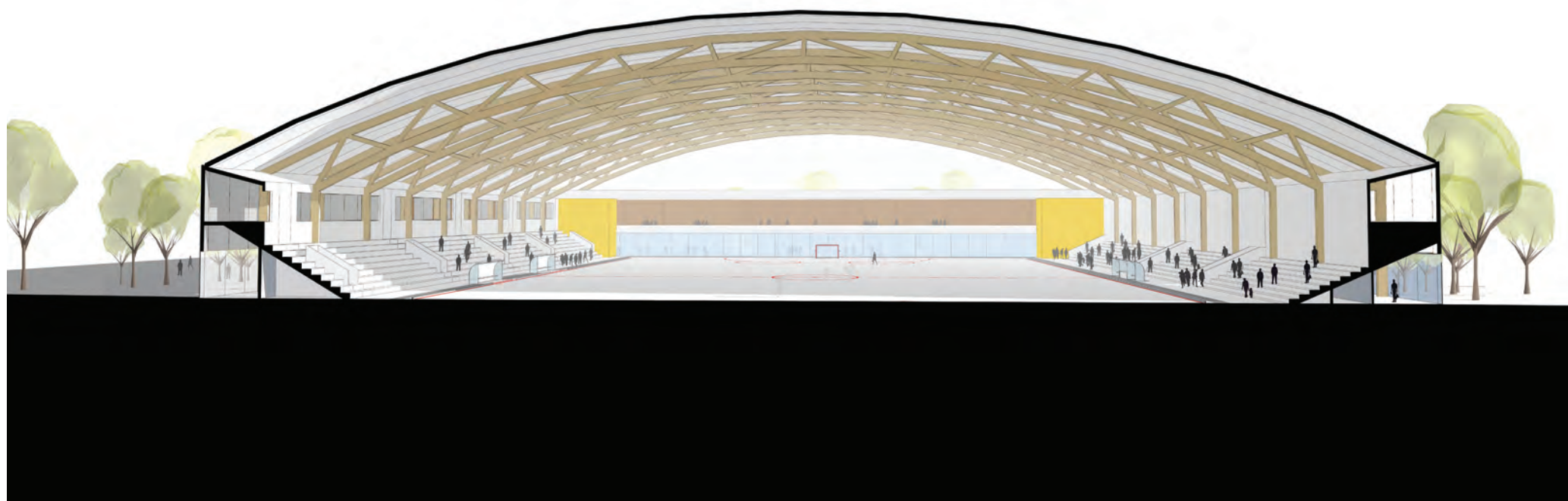












Redovisning av de tyngst vägande för/resp nackdelarna med respektive placerings alternativ bandyhall

Alt 1 Studan	Fördelar	Beskrivning/värdering	Nackdelar	Beskrivning/värdering
	Genomförandetid	Kan byggas under samma period som fotbollsarenan. Samma detaljplan.	Gestaltning, påverkan på landskapsrum, parkstråk och grönområde	Två större byggnader nära varandra Strandskydd Grundvatten
	Synergieffekter: - teknisk och verksamhetsmässig drift - samnyttjade lokaler - ökat kommersiellt underlag - parkeringsmöjligheter	Personal kan arbeta i bägge anläggningarna utan transporter. Besparing i jmf med alt 2 o 3: ca 800 kkr/år Restaurant, lounge, omklädningsrum etc, kan samnyttjas. Restaurant samt personal- och driftsutrymmen behöver endast byggas i en arena. Bedömd besparing i jmf med alt 2 o 3: 7-15 Mkr i investering Fler personer och matcher året runt Närhet till parkeringshus både inom området och på akademiska	Högre investeringskostnad	Nedgrävd byggnad innebär kostsammare grundläggning. Hallens placering kräver en omsorgfull gestaltning med högre standard på fasadutformning och annan takkonstruktion Högre investeringskostnad i jmf med alt 2-3: 60-90 Mkr , 2-3,5 mkr/år
	Symbolvärde	Sammanhängande idrottsmiljö, Bandyhallen ligger "på anrika Studenternas"	Evakueringsbehov	Bandyen måste evakueras till annat läge under byggperioden
	Samordningseffekter energilösningar	Minskade anslutningskostnader Energiväxling –kyla (is) /planvärme	Området är trångt i södra delen	Kräver anpassning av hallens utformning

		(fotboll) c a 500 kkr/år/ 160 ton CO2 Kylmaskiner (is) kan försörja kontor med komfortkyla		
--	--	--	--	--

Alt 2 Kölen	Fördelar	Beskrivning/värdering	Nackdelar	Beskrivning/värdering
	Tillgänglighet	Trafikalt ett bättre läge, främst för biltrafik	Genomförandetid	Ny detaljplan krävs- finns inget uppdrag i nuläget Verksamheter, Teknik och Service behöver flyttas. Flytt huvudledning för spillvatten och befintlig HSP-ledning som går under tänkt placering. Båtuppläggnigen behöver flyttas. Föreningar saneras.
	Stadsmässighet,	Öppnar upp nya kvarter på östra sidan intill bostäder och åstråket. Bandyhall blandar upp verksamheter i kvarteret. Synergi med restaurant i intill liggande kontor om de uppförs samtidigt, Parkering kan samordnas med kontor.	Ekonomi: Initialt kostnad avseende förlorade exploateringsintäkter.	<u>Exploateringsbortfall</u> kontor: c a 90 Mkr motsvarande vid en bostadsexploatering: 250-300 Mkr (bostadsexploatering möjlig tidigast om 15 år) Flytt huvudledningar för spillvatten 15-30 Mkr. Befintlig HSP-ledning är förlagd under tänkt placering. Flytt av Teknik o Service anläggning
	Parkstråk, grönområde	Hela södra åstråket söder om fotbollsarenan blir grönt aktivitetsområde	Inga synergieffekter med fotbollsarena - Teknisk o verksamhetsmässig drift - större lokalyta jmf med alt 1 - betydligt sämre kommersiellt underlag jmf med alt 1	Krävs mer personal, då viss personal behöver vara stationär Ytan ökar pga restaurant, teknik o driftslokaler m m
	Evakueringsbehov	Bandyis 2 kan användas under byggtid	Mindre synergier energi	Kylanläggning kan serva kontor (som sannolikt byggs senare)

Alt 3 KAP	Fördelar	Beskrivning/värdering		Nackdelar	Beskrivning/värdering
	Genomförandetid	Kan påbörjas samtidigt med eller före fotbollsarenan. Samma DP. Befintlig användning park/grönområde måste ändras.		Påverkan på landskapsrum & parkstråk Hamnar mycket nära brunnsområde	En anläggning tar stor yta i södra parkområdet. Dock mer öppet intryck än alt 1
	Evakueringsbehov	Bandyis 2 kan användas under byggtid		Tillgänglighet	Tveksamheter kring möjligheter för mål- och nyttotrafik. Ingen stomlinje i närheten Längre gångavstånd från resecentrum och hållplatser/stomlinjer Mindre parkeringsplatser
	Investeringskostnad	Lägst investeringkostnad; lägre kostnad för hall jmf med alt 1 Ingen intialkostnad jmf med alt 2		Miljökonsekvenser, tillstånd	Hamnar mycket nära brunnsområde Strandskydd Förorenad mark; har tidigare varit brandövningsplats.
	Evenemang	En inomhushall för evenemang sommartid, kopplat till utomhusytan på KAP utomhuskonserter Infrastruktur för event i hallen		Inga synergieffekter med fotbollsarena - Teknisk o verksamhetsmässig drift - större lokalyta jmf med alt 1 - betydligt sämre kommersiellt underlag jmf med alt 1	Krävs mer personal, då viss personal behöver vara stationär Ytan ökar pga restaurant, teknik o driftslokaler m m
	Närhet till nya stadsdelen Ulleråker	Kan tillgodose delar av de funktionskrav som stadsdelen kräver kring idrott/hälsa/fritid		Inga synergier energi	Ingen närhet till andra användare för att nyttja överskottsenergi från kylanläggning