

**Värmdö kommun**

Besöksadress: Skogsbovägen 9-11

Postadress: Värmdö kommun

134 81 Gustavsberg

08-570 470 00

[varmdo.kommun@varmdo.se](mailto:varmdo.kommun@varmdo.se)[www.varmdo.se](http://www.varmdo.se)

# Utredning om lokalisering av anläggningar för isidrotten

Rapport inför beslut om vägval, förprojektering och samordning  
med detaljplan

<b>Dokumenttyp</b>	Rapport
<b>Diarienummer</b>	2023KS/0920
<b>Datum</b>	2024-09-13
<b>Handläggare</b>	Matilda Arvidsson



# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>3</b>
<b>Bakgrund</b>	<b>4</b>
Uppdraget	5
<b>Behov och syfte</b>	<b>5</b>
<b>Intressenter</b>	<b>6</b>
<b>Omfattning och avgränsning</b>	<b>7</b>
<b>Lösningalternativ</b>	<b>8</b>
Alternativ noll (0) att inte skapa nya isytor.	8
Alternativ ett (1), nybyggnation av tre isytor vid Ösby 1:38 och 1:68 (Sveviatomten).	9
Läge och nuvarande användning	9
Trafik	10
Naturvärden	12
Geoteknik och grundläggningsförhållanden	13
Markföroreningar	14
Dagvatten	15
Kulturmiljö	15
Gestaltning	15
Alternativ för placering och utformning	16
Genomförbarhet	19
Effekt, måluppfyllelse	19
Tidplan för genomförande	19
Ekonomiska konsekvenser	19
Risker och konsekvenser	22
Alternativ två (2), att pröva möjligheterna att anlägga isytor på andra platser.	24
Slutsats av studerade områden	24
Utredning av möjligheterna till alternativ finansiering av anläggningarna.	26
Juridisk bedömning	26
Möjliga medfinansierare	27
Intäkter Ekvallen	30
<b>Analys och slutsats</b>	<b>31</b>
Geografiska fördelar	31
Ekonomiska fördelar	32
<b>Fortsatt arbete</b>	<b>32</b>

## Sammanfattning

Denna rapport har genomförts på uppdrag av Kommunstyrelsen som i november 2023 tog ett utredningsbeslut om att skyndsamt ta fram en fördjupad lokaliseringsutredning. Bakgrunden till detta är ett ökat behov av isytor för kommunens invånare och idrottsföreningar, samt de befintliga anläggningarnas ålder och brist på kapacitet att möta framtida behov.

Utredningen har i första hand studerat möjligheten att placera anläggningar för isidrott på Ösby 1:38 och 1:68 (Sveviatomten), i andra hand sett över möjligheter att placera någon del av anläggningar för isidrott på annan plats samt tittat på nollalternativet, det vill säga att inte tillgodose behoven av anläggningar för isidrott. Som ett delprojekt har det också undersökts möjligheten till samfinansiering/alternativ finansiering.

För att kunna säkerställa framtida behov planeras uppförandet av tre nya hallar: en bandyhall och två ishallar, varav en ska vara avsedd för publika evenemang. Kultur och fritidskontoret har sett behov för ytterligare en yta men inom ramen för denna utredning har behovet om de tre ovan nämnda ishallar studerats.

Tre huvudsakliga lösningsalternativ har analyserats i rapporten:

Alternativ (0), att inte skapa nya isytor och effekterna av det. Detta alternativ bedöms som ohållbart på längre sikt, då anläggningarna på Ekvallen är så pass gamla att de snart kommer behöva genomgå omfattande reoveringar eller stängas ner. Isytorna är dessutom otillräckliga för att möta det växande behovet, och risken är stor att verksamheterna tvingas upphöra om inga åtgärder vidtas.

Alternativ (1) att pröva möjligheterna och förbereda för nybyggnad av tre isytor på Sveviatomten, Detta alternativ bedöms vara det mest fördelaktiga utifrån ett långsiktigt perspektiv, eftersom det möjliggör moderna och energieffektiva anläggningar som kan möta både nuvarande och framtida behov. Det krävs dock sanering av marken, förbättrad infrastruktur och en utmaning att få plats.

Alternativ (2) studerar möjligheten att förlägga isytorna på andra platser, såsom Munkmora, Mölnvik eller Värmdö marknad m.fl. Dessa platser bedöms dock ha vissa nackdelar jämfört med Sveviatomten, såsom begränsningar i tillgänglig yta, sämre infrastruktur eller att kommunen inte äger marken.

Kapitalkostnaderna för anläggningen beräknas bli cirka 28 miljoner kronor per år, vilket innebär en ökning jämfört med dagens kostnader för Ekvallen. Möjligheterna till samfinansiering och sponsring har undersökts men det är svårt ut ett juridiskt perspektiv och summorna för sponsring är låga i relation till totalkostnaden.

Utredningen föreslår att gå vidare med att ta fram en detaljplan för Ösby 1:38 och 1:68 (Sveviatomten), samt att förprojekteringen av ishallarna inleds parallellt med detta arbete.

## Bakgrund

Under 2016 genomfördes parallella arkitektuppdrag för Gustavsberg där målet var att skapa ett sammanhållet centrum med trygga, integrerade stråk med ett varierat innehåll. I de parallella arkitektuppdragen gjordes en översyn av idrottsområdet Ekvallen där möjligheterna att bebygga området med bostäder främst studerades. För att det skulle vara möjligt krävdes att hela eller delar av de idrottsverksamheter som idag finns i området omlokaliseras eller omarbetas. Kommunstyrelsens planutskott beslutade under hösten 2016 att starta en lokaliseringstudie för idrotten i Gustavsberg. Lokaliseringstudiens syfte var att analysera och ta fram ett förslag för vilka verksamheter som kunde omlokaliseras och vilka platser som i sådana fall var lämpliga.

Lokaliseringstudien var en inledande analys med rekommendationer för fortsatt arbete för att klargöra om en omlokalisering av de utpekade idrottsverksamheterna var möjlig. Inga detaljerade skisser togs fram och de ekonomiska förutsättningarna studerades inte närmare. Utredningen resulterade i en rekommendation att i första hand lokalisera idrott inom detaljplaneområdet för Östra Charlottendal där JM är markägare. En förutsättning från kommunens sida för uppstart av detaljplanen för Östra Charlottendal var också att idrott skulle kunna lokaliseras inom planområdet. Fynd av hasselsnok på den planerade platsen innebar dock att området inte var lämpligt för placering av isidrottsverksamheter. Förvaltningens bedömning var därför att Ekvallen var mest lämpligt för att fortsätta utveckla isidrotten, och den 19 januari 2022 godkände kommunstyrelsen lokaliseringstudien samt gav förvaltningen i uppdrag att påbörja förstudie för byggnation av hallar för isidrotter vid Ekvallen.

Förstudien presenterades i kommunstyrelsen våren 2022 och redovisade ett nollalternativ samt ytterligare tre alternativ för hur isidrotten kan disponeras vid Ekvallen och/eller Sveviatomten (Ösby 1:38 och 1:68). Kostnaden för de olika alternativen visade på en stor variation från 67 miljoner kronor till 675 miljoner kronor som även förutsätter att befintlig sporthall rivs och att tennishallen flyttas. Förstudien resulterade inte i något konkret beslut.

Anläggningarna vid Ekvallen har under tiden ytterligare åldrats och har nu omfattande upprustningsbehov för att säkerställa is de kommande åren. Utan åtgärder finns det risk att det inte går att lägga is på Ekvallen.

Värmdö kommun har idag en underkapacitet av isytor. På några års sikt bedöms tre hallar för isidrotter täcka behovet utifrån kommunens riktlinjer för tidfördelning av idrottsverksamheter under för- och eftersäsong, men möter inte dagens eller framtidens behov vid högsäsong.

Kultur- och fritidsnämnden beslutade 2023 i ärende 2023KOF/0122 att godkänna behovsutredningarna *"Behovsanalys isidrott kultur och fritidsnämnden"* samt *"Behovsanalys isidrott - lokalbehov kultur och fritidsnämnden"* och har därmed fastställt behovet av 4 hallar för isidrotten i

kommunen. I samma ärende föreslog kultur- och fritidsnämnden att ärendet lämnas över till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Som en följd av det beslutet fattade kommunstyrelsen en 29 november 2023, 2023KS/0920, beslut att skyndsamt ta fram en fördjupad lokaliseringsutredning.

## Uppdraget

Den befintliga anläggningens skick och pågående planering av centrum påskyndar ny lokalisering av ishallarna. Kommunstyrelsen beslutade att ge förvaltningen i uppdrag att skyndsamt genomföra en fördjupad lokaliseringsutredning av anläggningar för isidrotter utifrån nedanstående områden;

- Möjligheter att i första hand placera anläggningar för isidrott på Ösby 1:38 Sveviatomten (hela eller delar av behovet).
- Möjligheter att placera någon del av anläggningar för isidrotter på annan plats som förvaltningen anser lämplig (hela eller delar av behovet).
- Nollalternativ, det vill säga att inte tillgodose behoven av anläggningar för isidrott.
- Som ett delprojekt får förvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheten till samfinansiering/alternativ finansiering för samtliga förslag inklusive nollalternativet.

## Behov och syfte

Vid kultur- och fritidsnämnden sammanträde den 10 oktober 2023 fastställde nämnden behovet av anläggningar för isidrotter utifrån rapporterna Behovsanalys isidrott kultur och fritidsnämnden samt Behovsanalys isidrott - lokalbehov kultur- och fritidsnämnden.

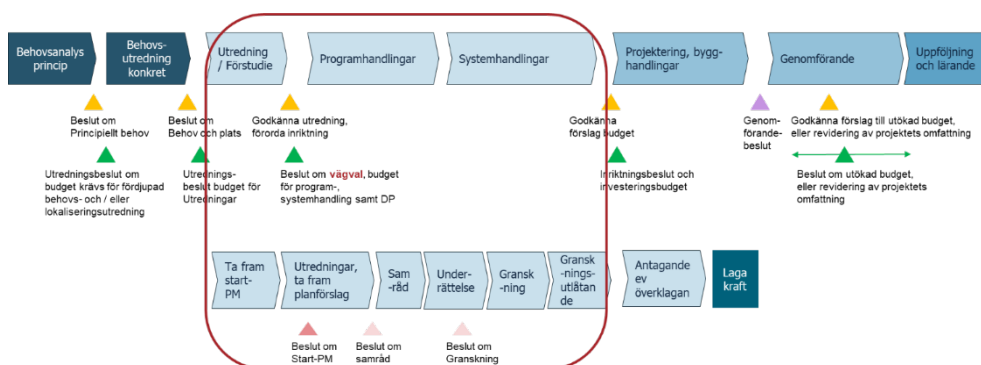
Det finns ett stort intresse från kommuninvånarna att delta i de verksamheter som bedrivs i isanläggningarna vid Ekvallen IP. Med en växande befolkning ser kultur- och fritidsnämnden att behovet av anläggningar för isidrotten ökar.

Bokningsgraden visar att isytorna är fullbelagda under bokningsbara tider. De tre huvudföreningar som bedriver isidrott vid Ekvallens IP framhäver att det finns underlag samt behov för att fylla istider motsvarande ytterligare en isyta. Det finns också ett behov att utveckla nyttjandegraden för andra grupper såsom möjlighet till allmänhetens åkning på lämpliga tider, skol- och fritidsverksamhet samt utveckling av para-idrott.

De anläggningar som idag finns vid Ekvallens IP har en hög ålder och stort underhållsbehov. Området har även begränsningar i ytornas disposition, vilket påverkar förutsättningarna att utföra teknisk drift på ett säkert sätt både för utövare såväl som driftpersonal.

Utredningens syfte är att svara på uppdragets fyra punkter.

Bilden nedan visar kopplingen mellan stora projekt för samhällsfastigheter och planprocessen. Traditionellt har arbetet med att projektera för byggnader inväntat detaljplanen och påbörjats först när planen antagits. Genom att arbeta mer parallellt kan ledtiden för genomförande kortats. En större del av de utredningar som krävs i detaljplaneprocessen kan samordnas med liknande utredningar vid framtagande av programhandlingar för isanläggningen samt den allmänna platsen som krävs i anslutning till fastigheten.



Rapporten utgör underlag för beslut om vägval, inklusive budget för inledande förprojektering samt samordna det arbetet med detaljplaneprocessen.

## Intressenter

Intressent	Påverkan (direkt/indirekt)	Extern/ Internt	Hantering
<b>Kommunstyrelsen</b>	Direkt	Intern	Finansiär, av projektet
<b>Fastighetsavdelningen</b>	Direkt (framtida drift och underhåll)	Intern	Deltar i uppdraget
<b>Samhällsbyggnads-kontoret plan och genomförande mfl</b>	Direkt	Intern	Deltar i uppdraget, samordning för effektiv tidplan och resurshantering.
<b>Kultur- och fritidskontoret</b>	Direkt	Intern	Deltar i uppdraget och bevakar verksamheten, föreningarnas och allmänhetens perspektiv

<b>Kultur- och fritidsnämnden</b>	<i>Direkt</i>	<i>Intern</i>	<i>Ansvarar för verksamheten och dess ekonomiska ramar samt mål</i>
<b>Intelligande verksamheter i anslutning till tänkt placering</b>	<i>Direkt</i>	<i>Intern / ev också extern</i>	<i>Inhämta synpunkter och skapa förutsättningar för samverkan</i>
<b>Föreningar och idrottsutövare</b>	<i>Direkt</i>	<i>Extern</i>	<i>Dessa använder isytorna och är angelägna om att dessa är ändamålsenliga</i>
<b>Medborgare i området, i närheten av respektive boende</b>	<i>Direkt</i>	<i>Extern</i>	<i>Aktiv kommunikation innan och under projektets gång</i>

## Omfattning och avgränsning

Utredningen omfattar

- Alternativ noll (0), att inte skapa nya isytor.
- Alternativ ett (1), nybyggnation av tre isytor vid Ösby 1:38 och 1:68(Sveviatomten):.
- Alternativ två (2), att pröva möjligheterna att anlägga isytor på andra platser.
- Utredning av möjligheterna till alternativ finansiering av anläggningarna.

Konsekvenserna för respektive alternativ redovisas inom alternativen.

# Lösningalternativ

## Alternativ noll (0) att inte skapa nya isytor.

Anläggningarna vid Ekvallen uppfyller inte behovet av anläggningar för isidrotterna, då dessa idag inte erbjuder tillräckligt med användarbar tid över säsongen.

De anläggningar som idag finns vid Ekvallens IP har en hög ålder och stort underhållsbehov. Området har även begränsningar i ytornas disposition, vilket påverkar förutsättningarna att utföra teknisk drift på ett säkert sätt både för utövare såväl som driftpersonal. Det är osäkert hur länge det kommer vara möjligt att skapa och bibehålla is. Om inget görs kommer anläggningen på sikt att haverera och därmed finns ingen tillgänglig isyta i kommunen.

Det är tekniskt sett möjligt att det skulle gå att uppföra nya hallar med en bandyhall, och två hallar för ishockey och andra isidrotter vid Ekvallen. Det skulle dock innebära att nuvarande anläggningar först rivs och därefter byggs nya upp. Genomförandetiden från rivning till färdig anläggning är minst tre år då ingen is skulle vara tillgänglig.

En byggnation vid Ekvallen skulle också begränsa möjligheterna att skapa den nya centrumanläggning som planeras i området och göra den exploateringen mindre attraktiv för tänkta byggherrar. Begränsningarna ligger i ytan som blir kvar för resterande centrumanläggningen och i gestaltning och uttryck som den stora anläggningen tillför.



## Alternativ ett (1), nybyggnation av tre isytor vid Ösby 1:38 och 1:68 (Sveviatomten).

### Läge och nuvarande användning

Den kommunägda fastigheten Ösby 1:38 förvärvades från Svevia år 2013. I utredningsområdet ingår även den gamla skogsvaktarbostaden på Ösby 1:68, en fastighet som kommunen förvärvade under år 2024 av en privat fastighetsägare. Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Området ligger norr om Skärgårdsvägen i Gustavsberg mellan Ösbydalen och Ösbyskolan. I norr angränsar området till naturreservatet Ösbyträsk. I norra delen av området finns en gång- och cykelväg som förbinder Ösbydalen med Ösbyskolan samt en hundrastgård. Ösby 1:38 används idag för fordonsuppställning, förråd och upplag av kommunala och externa hyresgäster. Historiskt har platsen använts för olika typer av verksamhet, bland annat bränsledepå, saltlager och verkstad. De norra delarna har använts som deponi för schaktmassor. 2016 påbörjades ett detaljplanearbete för att pröva möjligheterna att utveckla området med bostäder. Planarbetet är för närvarande pausat.



Figur 1. Ösby 1:38 och 1:68 används idag för fordonsuppställning, förråd och upplag, men det har tidigare pågått planering för att utvecklas med bostäder.

Ösby 1:38 har dåliga grundläggningsförhållanden och området kan behöva saneras från markföroreningar. Den norra delen av området är utpekad som lågpunkt med översvämningsrisk och det går ett dagvattendike längs med Ösby skolväg i öster som avvattnar området.

## Trafik

Planområdet försörjs via den kommunala Skärgårdsvägen och nås antingen från öster via Mölnvikifrån väg 222, eller från centrala Gustavsberg i väster.

Tillgängligheten för kollektivtrafik är god, med hållplatser för bland annat stornätbuss 474 inom 200 meters radie. Ösby 1:38 och 1:68 nås med direktbuss från Gustavsberg, Hemmesta och Slussen, medan resenärer från övriga delar av Värmdö och regionen behöver bussbyte.

Eftersom utredningsområdet angränsar till Ösbyskolan är det väl försörjt med gång- och cykelförbindelser med omgivande områden och kommundelar såväl i form av gång- och cykelbana längs Skärgårdsvägen som med gång- och cykelväg i norra delen av utredningsområdet.

Trafiknätet i Mölnviks handelsområde är högt belastat under rusningstid, luncher och storhelger, vilket medför att köer ofta uppstår vid cirkulationsplatsen söder om handelsområdet samt på gatunätet i handelsområdet och på Skärgårdsvägen. Detta påverkar framkomligheten för bil- och busstrafiken till Ösby 1:38 och 1:68 från öster.

Värmdö är en kommun med långa avstånd mellan bostäder och målpunkter och därför är många invånare bilburna. Aktiviteter i ishallarna är utrustningsintensiva vilket skapar ökat behov för att använda bilen till planområdet.



Figur 1 - Översiktsbild på gång- och cykelvägnätet i och runt planområdet

## Beräknad trafikstring och färdvägar

En trafikutredning för att studera förutsättningar och konsekvenser och åtgärder för bebyggelse av ishallar på Ösby 1:38 har tagits fram. Ett dimensionerande

scenario har definierats som de tillfällen då bandyhallen och ishallen nyttjas för matcher medan träning pågår i sporthallen och på fotbollsplanen. Detta scenario resulterar i 500 besökare och idrottare till bandyhallen och ytterligare 250 till de två andra ishallarna (inklusive åskådare, spelare, anställda, domare och tränare). Under maxtimme i detta scenario beräknas då antalet fordonsrörelser bli ca 216 fordon per timme vilket innebär en trafikökning med över 20% på Skärgårdsvägen (under en helgmatch mellan kl 13-14). Förvaltningens bedömning är att en högre andel av bilister kommer välja färdväg via Mölnvik vid lokalisering Ösby 1:38 jämfört med lokalisering Ekvallen. Detta mot bakgrund att resvägen är kortare från exempelvis Ingarö och Nackahållet.

### **Parkering och angöring**

Ösbyskolans parkering om ca 120 platser nyttjas av skolan, idrottshallen och fotbollsplanen och är redan högt belastad under dag- och kvällstid. Bedömningen är att det inte finns potential att besökare till ishallarna samnyttjar den och därför behöver tillkommande parkeringsbehov lösas inom Ösby 1:38. Parkeringsbehovet för ishallarna uppskattas i det initialt dimensionerande scenariot vid helg till 210 platser varav 6 av dessa är avsedda för rörelsehindrade och 8 är parkering för servicepersonal/vaktmästare. Parkeringsefterfrågan under vardagar uppskattas på samma sätt till 36 platser. Utöver detta har ishallarna ett stort behov av angöring vid lämning och hämtning av idrottarna samt ytor för varutransporter, sopbil, specialfordon och renhållningsfordon och busstransport. En viktig fråga fortsättningsvis i planläggningen är hur mycket parkering som ska erbjudas kontra behovet vardag respektive helg.

Cykelparkeringsefterfrågan uppgår till 90 platser för att täcka efterfrågan vid matcher. Förslaget motsvarar ett cykelparkeringstal på 12 cykelplatser per 100 besökare.

### **Behov av fortsatt utredning**

Följande analyser föreslås genomföras:

- Korsningen Ösby skolväg/Skärgårdsvägen har i trafikutredningen kapacitetsberäknats översiktligt. Indikationerna och hänsynstagandena från beräkningarna är dock osäkra och bedöms av förvaltningen behöva studeras vidare. Detsamma gäller framkomligheten i trafiknätet och korsningspunkterna mellan Ösby 1:38 och Mölnviks trafikplats vid väg 222 där trafiksituationen redan idag är ansträngd. Detta med anledning av de trafiktoppar som kan förväntas vid start/slut på matcher och beräknad alstring enligt rubrik "Beräknad trafikstring och färdvägar". En mikrosimulering föreslås för ändamålet.

Följande fysiska åtgärder i trafiknätet föreslås studeras vidare (observera att samtliga åtgärder bör studeras som en helhetslösning och inte separat):

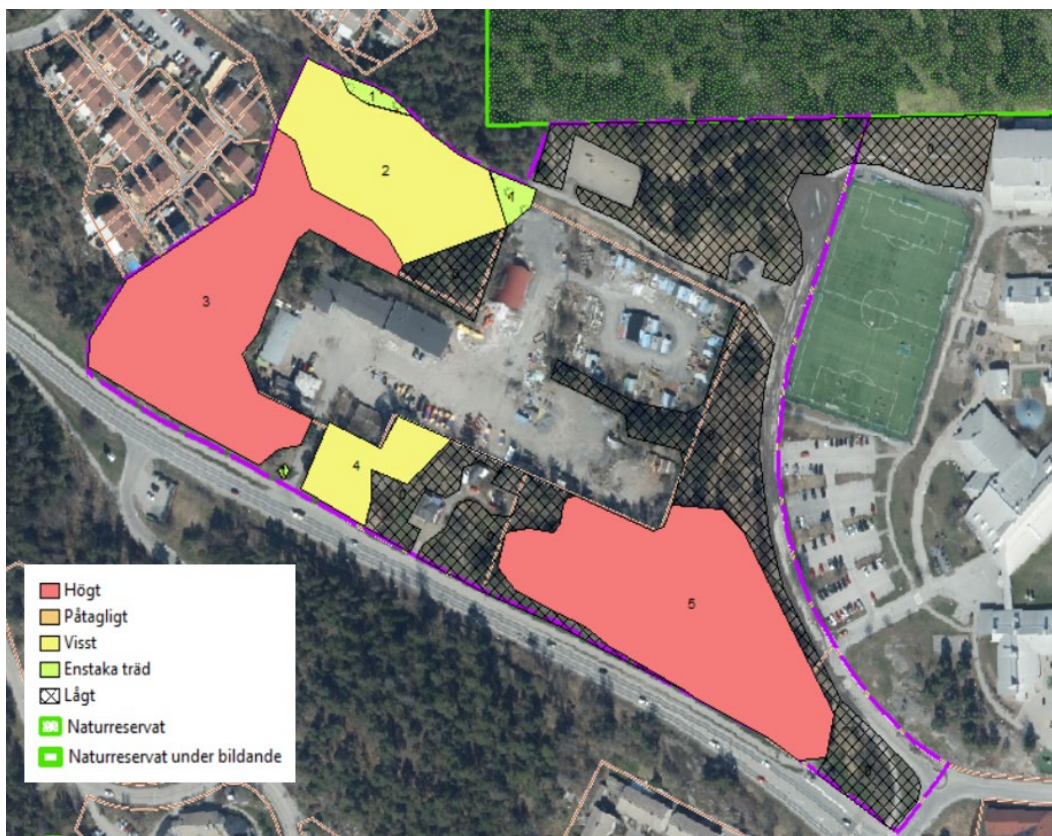
- Korsningsutformning för samtliga påverkade korsningar (testas även i analys)
- Ny anslutning för gående, cyklister och fordonstrafik från Skärgårdsvägen med fokus på vardagstrafik i kombination med lösning där bilparkering för matchbehov nås via Ösby skolväg i höjd med fotbollsplanen (eller alternativa lösningar på dragning av vägar liknande detta förslag)
- Sammankopplande tryggt och trafiksäkert gång- och cykelnät mellan Ösbydalen, Ösby 1:38 och Ösbyskolan
- Placering av angöring tung trafik. Se över lösningar för att undvika att personbilstrafik och oskyddade trafikanter inte blandas med den tunga trafiken som behöver komma fram till ishallarna.
- Flexyta för matchparkering (storlek och användningsmöjligheter)

## Naturvärden

Efter en inventering av området har kommunekologen gjort en preliminär bedömning av naturvärdena i området, se kartbild nedan. Slutsatserna ur inventeringen är att skogspartier med höga naturvärden bör lämnas orörda och att en buffert på cirka 15 meter bör lämnas mot naturreservatet. Spridningsstråk i väster behöver beaktas och bevaras liksom rekreationsvärden i lekskogen i västra delen mot bostadsområdet. Inventering av fladdermöss kan också behöva göras i planskedet. Bebyggelsen bör planeras så att ljusföroreningar på skogsmiljöer och naturreservatet undviks.

Arter och ekologi som kan behöva studeras, inventeras och eventuellt hanteras i planarbetet är groddjur, fåglar med stora revir och behov av gammal skog, rödlistade fåglar, svampar och lavar, signalarter inom mossor, gamla ekar samt fridlysta växter. Inom ramen för detaljplanen undersöks vad som mer behöver utredas.





Figur 3. preliminär bedömning vintertid (ej NVI enligt svensk standard)

## Geoteknik och grundläggningsförhållanden

2017 gjordes en miljöteknisk markundersökning på uppdrag av kommunen, under det pågående planarbetet för att studera förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Särskild hänsyn behöver tas i planeringen och genomförandet för att undvika sättningar och skredrisk. Det kan bli aktuellt med pålning för byggnader och vägar i den norra delen av utredningsområdet. Inom ramen för detaljplanen kommer fördjupad utredning tas fram.

## Jordlagerförhållanden

Södra delen av utredningsområdet består av fyllning direkt på berg eller på ett upp till 2 meter djupt lager av friktionsjord eller tunt lager lera. Marken i norra delen av området består av fyllning på torv på ställvis gyttjelager med lera på friktionsjord på berg. Fyllningsmaterialet är blandat och består av delvis sand, grus som ställvis är grusig, lerig eller siltig och ställvis innehåller krossmaterial, plastrester och porslinsrester och delvis av lera.

## Schakt och stabilitet

I rapporten konstateras inga stora stabilitetsproblem, men om stora uppfyllnader planeras behöver stabilitet i området detaljstuderas. Även djupa schakt i fyllningsmassor behöver detaljstuderas, och spontning kan bli aktuellt.

Grundvattenmätningar bör utföras över längre tid för att ge en tillförlitligare bild av grundvattnets nivåer och variationer. Hus som grundläggs under grundvattennivån bör förses med vattentätt skikt.

För att undvika skredrisk behöver hänsyn tas till fyllningens siltinnehåll vid schaktning. Om silt blir vattenmättad vid ovarsam schaktning kan den orsaka skred. Schaktbotten och slänter bör därför täckas vid regnväder.

## Sättning

Inom norra delen finns indikationer på att sättning pågår till följd av tjocka lager med fyllningsmaterial på lera. Ytterligare undersökningar inom detta område bör utföras för att kunna bedöma pågående sättningar.

## Grundläggning

Rekommendationer för grundläggning gjordes i utredningen på ett antagande av bostadsbebyggelse. För södra delen av området föreslogs grundläggning på plattor eller plintar på packad fyllning direkt på berg. Inom den norra delen av området föreslogs byggnader grundläggas på pålar som borrar ner i friskt berg. Vid planläggningsarbete för ishallar kommer rekommendationer för grundläggning utredas.

Om gatu- och marknivåerna planeras anläggas högre än befintliga marknivåer föreligger risk för sättningar samt risk för att pågående sättningar blir stora. Detta kan kräva kompensationsgrundläggning (ersätta befintliga jordar med lättfyllnad), alternativt kalkcementpelare i sättningskänsliga lerlager i lägen för uppfyllnader.

## Markföroreningar

När kommunen förvärvade marken 2013 genomfördes en sanering till nivå för mindre känslig markanvändning (MKM). Ett område vid skärmförrådet undantogs dock från saneringen. Ytterligare undersökningar av marken behöver göras i kommande process. Projektgruppen bedömer att det är lämpligt att göra ytterligare undersökningar när det finns ett förslag till placering av anläggningar inom området.

När alla befintliga byggnader är rivna behöver ytterligare provtagningar göras. Detta gäller bland annat provtagningar på de djup som schaktningar är aktuella. Det finns även risk för föroreningar på grundare djup än tidigare prover utförts på. Vissa provtagningar kan behöva göras innan husen rivs. En dialog om detta kommer hållas med Länsstyrelsen som en del i kommande arbete innan rivningsarbetet genomförs.

För användning av idrottshallar behöver marken förmodligen vara sanerad till nivå för mindre känslig markanvändning (MKN), men det kan vara aktuellt med en sanering till nivå för känslig markanvändning (KM) i delar av utomhusmiljön. Beroende på platser för dagvattenhantering kan det även bli aktuellt med efterbehandlingar i marken. Framtagande av plats specifika riktvärden bör studeras och göras i kommande skede inför byggnation, för alla ämnen utan

kvicksilver. Platser där riktvärden för kvicksilver överskrids behöver åtgärdas. Massor bedöms kunna återanvändas under hårdgjorda ytor.

I en kommande detaljplan kan planbestämmelser införas som reglerar att marken ska saneras innan bygglov. Inom ramen för detaljplanen kommer fördjupad utredning tas fram.

## Dagvatten

2017 togs en dagvattenutredning fram på uppdrag av kommunen under då pågående planarbete. Enligt utredningen finns fyra delavrinningsområden med avrinning till recipienterna Grisslingen i söder, Torsbyfjärden i nordöst och Baggensfjärden i nordväst.

Det finns möjlighet att avleda dagvatten i olika riktningar till olika recipienter. Idag samlas det absolut största flödet ifrån planområdet och intilliggande delavrinningsområden i diket utmed Ösby skolväg. Det bedöms finnas goda förutsättningar att nyttja befintligt dike till ytterligare rening och fördröjning innan avledning till recipient.

Inom ramen för detaljplanen kommer dagvattenåtgärder för planförslaget att tas fram.

## Kulturmiljö

På fastigheten Ösby 1:68 som kommunen har förvärvat och som inkluderas i avgränsningen av utredningsområdet finns en bostadsbyggnad. Den är uppförd som skogsvaktarbostad med nybyggnadsår 1880 och kommunantikvariens bedömning är att den inte har genomgått så stora förändringar att den kan anses ha förlorat sitt kulturhistoriska värde. Den tillhör kategorin byggnader som är tillkomna före 1920-talets bebyggelseexpansion. Fastigheten ligger utanför riksintressets geografiska avgränsningsområde men kommunantikvariens bedömning är att bebyggelsens värde ingår som en del i det värde som riksintresset för kulturmiljövården i Gustavsberg avser att skydda. Inom ramen för detaljplanearbetet ska konsekvenserna på riksintresset studeras.

## Gestaltning

Att uppföra nya ishallar är en stor investering och målsättning är att kostnaderna för anläggningen ska hållas så låga som möjligt. Val av fasadmaterial och övrig utformning av hallarna kommer att utgå från en kostnadseffektivitet, vilket bedöms innebära att hallarna utförs med sandwichelement med en utsida av till exempel plåt och få fönsteröppningar. För att samtidigt uppfylla mål om en trygg och attraktiv miljö bedöms det vara lämpligt att utforma tydliga och välkomnande entrépartier med stor omsorg och med en mänsklig skala. Entréer för såväl spelare som för publik behöver utformas och placeras så att de är tydliga för alla besökare. Det kan innebära till exempel större glaspartier, taktila fasadmaterial som tex trä eller tegel samt inte minst konstnärlig utsmyckning. Arkitekturprogrammets riktlinjer för en god gestaltning ska vara vägledande i processen. Utemiljöerna behöver också tas omhand och gestaltas som en del i

helheten, inte minst vid huvudentrén som bör utformas med plats för möten, grillmöjligheter, sittplatser med mera.

### **En procent till konsten**

År 2006 beslutade Värmdö kommun om en enprocentregel för kommunala byggnader, som anger att en procent vid ny-, om- och tillbyggnad som finansieras av kommunen, ska avsättas för konstnärlig gestaltning.

### **Alternativ för placering och utformning**

Med den kunskap som finns om kommunens behov av isidrott, storlekar på isanläggningar samt området förutsättningar finns det olika utformningar av området som kan vara aktuella att studera vidare.

Inom detta uppdrag har det studerats hur en ishall för träning, en ishall för publik samt en bandyhall kan placeras på fastigheten. För att få en så effektiv ytanvändning som möjligt föreslås samtliga hallar byggas samman och bygga gemensamma ytor under och över läktare samt mellan hallarna med gemensamt café, kontor och mötesrum. Vid byggnation av ishallar finns det stora synergivinster med att lägga ishallar kopplade, dvs att bygga två hallar ihop, de kan ha olika klassificering enligt arenaklassificeringen och därmed stötta olika åldrar, lag och serienivåer. Synergierna finns också i de tekniska installationerna där hallarna kan dela kompressorer ventilationsaggregat och om de planeras smart även ismaskiner

**Bandyhall** är en cirka tre gånger större isyta jämfört med ishockeyns spelyta, vilket gör det möjligt att sektionera ytan för olika typer av isträning och/eller åkning för allmänheten. Rekommenderad dimensionering av läktarplatser är 1000 åskådarpplatser med möjlighet för att tillskapa fler läktarplatser i framtiden vid behov, med kapacitet på 1500 platser. Hallmått: ca 135 x 75 meter inklusive personal- och serviceutrymmen.

**Ishall Träning** är den enklaste halltypen som dimensioneras för cirka 150 åskådare. Hallen kan användas för spel i lägre serier, juniorishockey, konståkning eller för allmänheten. Hallmått: ca 90m\*50 m, minst 4500 kvm BTA

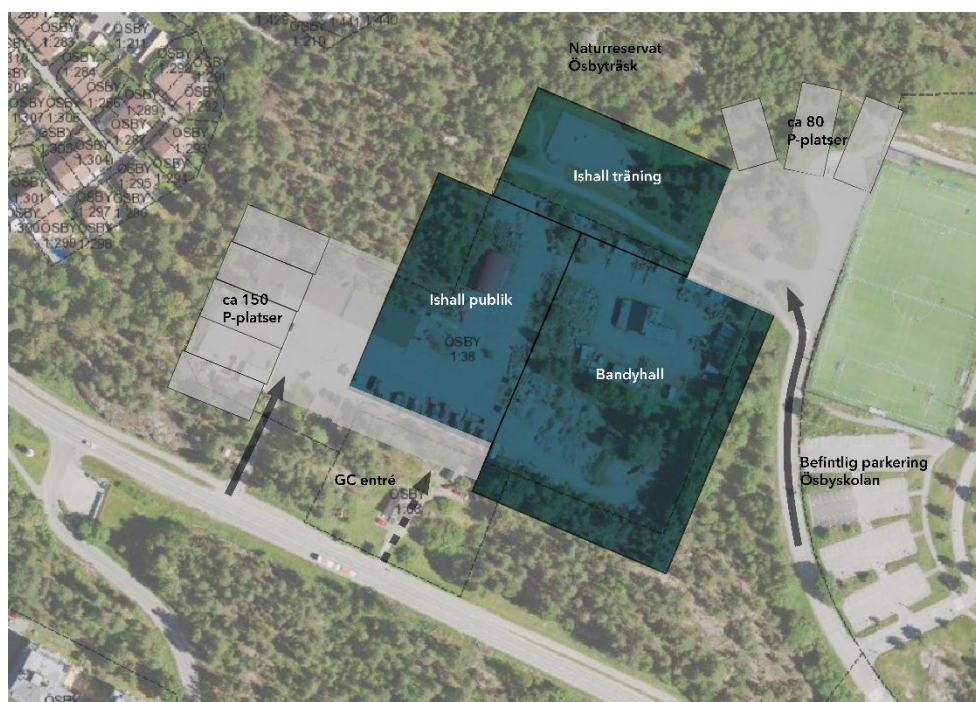
**Ishall Publik** är en uppgraderad version av träningshallen som dimensioneras för cirka 400 åskådare. Hallen medger matchspel upp till division 2, J20 Elit och J18 allsvenskan. Hallmått: ca 100m\* 66m, minst 6600 kvm BTA

Alternativen som redovisas i skisserna nedan ger vissa fördelar och nackdelar. Några viktiga förutsättningar är att tillskapa en välkomnande och tydligt markerad entréplats för anläggningen från Skärgårdsvägen. Denna entré är främst för personer som anländer till platsen till fots eller med cykel eller från busshållplatser på Skärgårdsvägen samt för personer som blir avlämnade med bil. För personer som anländer med bil och behöver parkera angörs anläggningen i huvudsak från Ösby skolväg och parkeringar i norr.

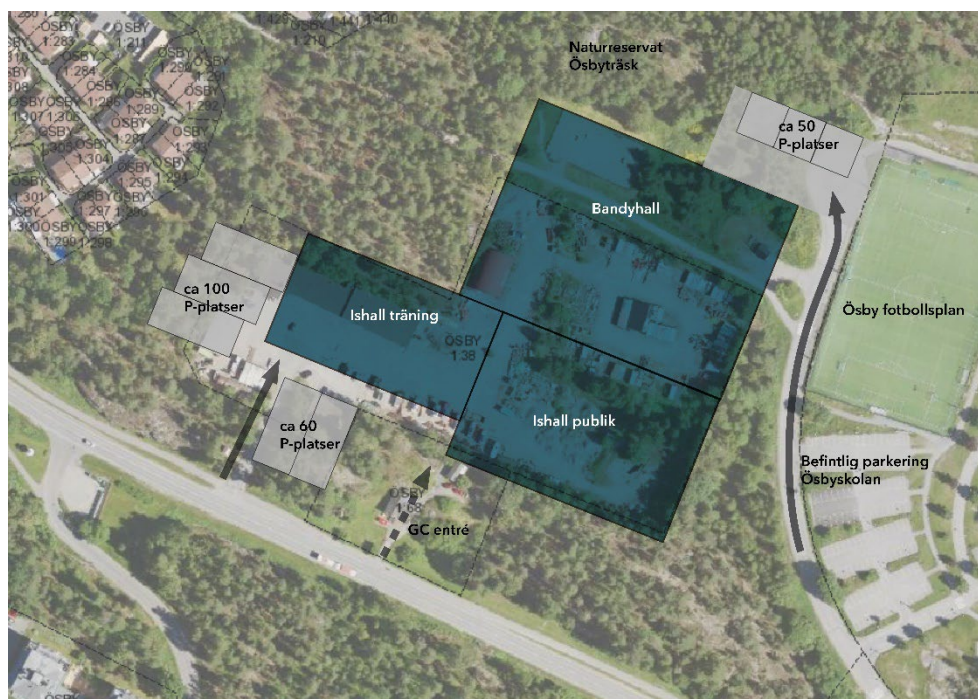


Som konstaterats ovan, är det viktigt att vissa delar av anläggningen utformas och utförs med särskilt fokus på att få ner den upplevda skalan, att tillskapa miljöer med en mänsklig skala - utformningen i ögonhöjd blir extra viktig. För att understödja orienterbarheten och trivseln i området är det av stor vikt att idrottsanläggningen utformas välkomnande samt har ett sammanhållet koncept för gestaltningen och förses med en konstnärlig utsmyckning. En utmaning kan vara att skapa kopplingar mellan den norra angoringspunkten och den södra.

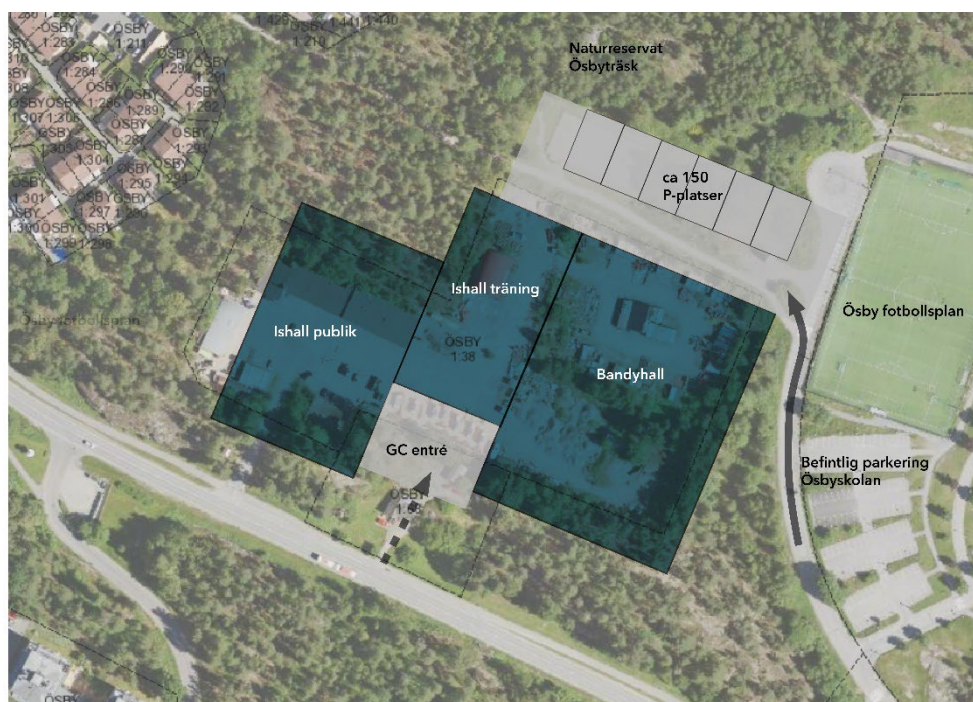
Särskilt fokus behöver också läggas vid hur anläggningen möter Skärgårdsvägen samt de kringliggande bostäderna i Ösbydalen samt skolområdet.



Figur 4. Skissen visar ett alternativ med två entréer och bilparkeringar där den västra entrén når publikhallarna och den norra delen träningshallen. Hallarna ligger tätt och skapar större ytor för angöring och parkering. Alternativet visar parkeringsytor som har delats upp på två platser. Detta alternativ tar minst natur i anspråk.



Figur 5. Skissen visar ytterligare ett alternativ med två angöringsvägar för bil. Detta alternativet tar gör minst avtryck och tar minst naturmark i anspråk.



Figur 6. Skissen visar ett alternativ med ett entrétorg gång- och cykeltrafikanter. All biltrafik leds in på Ösby skolväg. Utifrån ett parkeringsperspektiv är detta alternativ inte så yteffektivt.

Det är en enkel skisstudie som gjorts inom ramen för utredningen för att se hur hallarna får plats på fastigheten. Det är inte med stora marginaler som hallarna får plats så för att få den mest optimala lösningen behövs lokaliseringen studeras i under detaljplanprocessen.

## Genomförbarhet

I det fortsatta arbetet med detaljplan och förprojektering för anläggningen och den allmänna platsen kommer genomförbarheten att prövas. Så långt som utredningen kommit innan detaljplaneprocessen startar bedöms det som möjligt att genomföra uppförandet av tre isytor på Ösby 1:38 och 1:68.

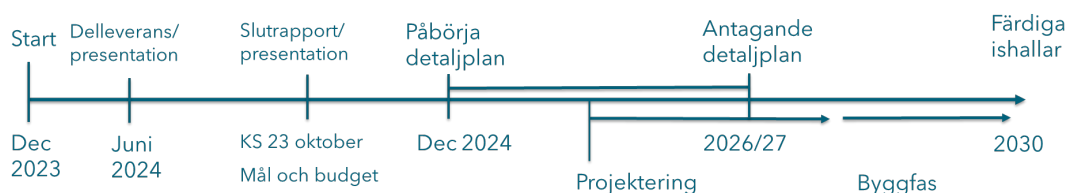
## Effekt, måluppfyllelse

Med tre isytor, en hall för bandy och två hallar för hockey och andra isidrotter tillgodoses flera delar av behovet. Iskapaciteten kommer att öka, dock kvarstår ett behov av ytterligare en isyta. Utredningen föreslår att det behovet fortsatt ingår i kultur- och fritidsnämndens lokalbehovsplan och att det prioriteras där mot andra behov som nämnden har.

## Tidplan för genomförande

För att få en så effektiv process som möjligt föreslås att detaljplanen påbörjas med Start PM i KSPU december 2024. Vidare föreslås att parallellt med detaljplanen påbörja förprojektering av ishallarna.

På detta sätt uppnås effektiv process både utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv.



Figur 7. Processen av utredningens arbete och tidplan för kommande arbetet.

## Ekonomiska konsekvenser

I nuläget nyttjas isytorna på Ekvallen cirka 4000 timmar på en säsong<sup>1</sup>. De samlade intäkterna för uthyrning av isytorna beräknas till 780 000 kr på en säsong.

## Kostnadskalkyler

Kalkylen bygger på ett referensprojekt i Kungälv. De planerar för en liknande anläggning med en bandyhall, en ishall för träning och en ishall för publik samt planerar uppföra anläggningen med enklare konstruktion och fasad men med mer fokus på entréns gestaltning. De är i ett tidigt skede med stora osäkerheter och en översiktlig grov kalkyl. I Kungälv har de inte planerat för betongpist vilket vi tagit med i vår beräkning.

<sup>1</sup> En säsong är mellan period vecka 33 till vecka 18 efterföljande år.



För produktionskostnaderna har referensprojektet i Kungälv använts, med justering för att anpassa kalkylen efter förutsättningar för Värmdö Kommun och Ösby 1:38 och 1:68. Byggherrekostnader, projekteringskostnader, verksamhetskostnader, estimerade risker och oförutsett samt driftkostnader är uppskattade utifrån erfarenhet samt rimlighetsbedömning för projektet.

Uppskattad investeringsbudget inkluderar risk och oförutsett på 8% av produktionskostnaderna, byggherrekostnader och projekteringskostnader, se *Bilaga Kostnadsuppskattning*.

Kostnadsuppskattningen är inte indexreglerad, uppdaterade kostnadsuppskattningar tas fram kontinuerligt genom projektet för att spegla aktuella prisbilder.

## Kostnader när anläggningen är klar

### Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna består av årliga avskrivningar och internränta. Internräntan speglar den externa räntan på lån som kommunen tar upp, ränta belastar aktuell verksamhet oavsett om kommunen behöver ta upp lån för just det aktuella projektet. Räntan motsvarar i det läget den alternativa intäktsränta som kommunen skulle haft på motsvarande kapital vid kapitalförvaltning. Den verkliga räntan som kommunen har är nära 2,5%, men under hösten läggs en stor lånepost om från en mycket låg fast ränta till dagens externa räntenivåer vilket gör att den verkliga räntan kan bli högre.

En idrottsanläggning delas upp i komponenter med olika teknisk livslängd. Dessa ska spegla den tid som komponenten förväntas hålla, innan utbyte eller renovering krävs. Den slutliga fördelningen sker först när anläggningen är klar.

Med total anskaffningskostnad enligt bilaga kostnadsuppskattning blir den årliga kapitalkostnaden 28 miljoner kronor per år. Nuvarande kapitalkostnad för isanläggningarna vid Ekvallen är 875 tusen kronor per år. Anläggningarna har ett kvarvarande restvärde om cirka 11 miljoner kronor, som bör skrivas av under perioden fram till att en ny anläggning kan färdigställas. Det innebär att kapitalkostnaderna för nuvarande anläggning ökar till cirka 2,5 miljoner kronor per år.

Totalt sett ökar kapitalkostnaden för isanläggningarna från 2,5 till 28 miljoner kronor per år. Den ökade kostnaden som måste täckas av skattemedel, ökade intäkter från föreningarna eller nya arrangemang samt eventuella bidrag från sponsorer.

### Drift och underhåll

Utöver de rena kapitalkostnaderna tillkommer driftskostnader. En ishall kräver energi för att skapa is. En del av energin kan produceras via solceller. I övrigt är det underhåll av is, kylanläggning och normal anläggningsskötsel. Med hänsyn till att det finns en befintlig anläggning för isidrotterna som kräver energi, samt

en relativt hög kostnad för underhåll och skötsel ökar inte kostnaderna för drift och underhåll, trots att anläggningen väntas bli större.

Driftkostnader som avser utemiljö, grönytor, parker, planteringar, parkering, gång- och cykelväg antas i detta skede kunna jämföras med befintliga driftkostnader för Ekvallen. Uppdaterade drift- och underhållskostnader tas fram under projekteringen.

### **Överskottsvärme**

Dagens isanläggning vid Ekvallen ger överskottsvärme till Gustavsbergsbadet. En ny anläggningen kommer vara mer energieffektiv och därmed inte ge lika mycket överskottsvärme. Med en ny placering av anläggningen blir det inte kostnadseffektivt att överföra den värme som uppstår till Gustavsbergsbadet. Det får konsekvenser för badet, men ger ingen större effekt för isidrotten.

### **Intäkter idag, uthyrning med mera**

Det bedöms att föreningarna som nyttjar Ekvallen kommer betala en timtaxa för de tider de nyttjar isen, likt det gör idag. En uppräknig av denna taxa kan vara befogad, men föreningarnas ekonomiska hållbarhet behöver beaktas. Det bedöms inte i dagsläget att föreningarna själva kan stå för någon investeringskostnad.

Idrott och föreningsliv är viktiga byggstenar i människans välmående, likaså är idrottens möjlighet till tillväxt och marknadsföring av Värmdö kommun viktig. Det finns ett känt samband mellan idrott och tillväxt, mellan medborgarnas hälsoläge och kommuners utveckling. Väl fungerande idrottsföreningar, goda möjligheter till idrotts- och fritidsutbud har betydelse för utvecklingen av näringslivet i kommunen och är stärkande för varumärket Värmdö kommun. Idrotten kan inte lösa alla samhällsutmaningar, men den är i regel ett bra komplement till andra insatser. Idrotten är en av de effektivaste kända sociala investeringarna, för resultat direkt och över tid. Ges inte idrottsrörelsen möjlighet till utveckling riskerar dessa samhällsvinster att minska eller stagnera. Kultur- och fritidsnämndens verksamhetsplan fastställer att samhället står inför en rad utmaningar kopplade till stillasittande levnadsvanor och livsstil. Allt fler unga som är fysiskt inaktiva eller inte deltar i föreningsverksamhet har upplevt sämre fysisk och psykisk hälsa. Is-idrottens utveckling och tillväxt är en viktig komponent att möta dessa utmaningar i framtiden.

### **Andra användningsområden med intäktsmöjlighet**

I och med att isytorna planeras med betongpist erbjuds möjlighet att nyttja lokalerna till andra arrangemang utanför vintersäsongen. Med inbyggda hallar, möjliggörs uthyrning av ytor även under sommarmånaderna för exempelvis utställningar, event, radiostyrda bilar, modellflyg, roller-derby, klätterväggar, kick-bikes med mera. Det har inte utretts hur stor denna uthyrningspotential är och vad det därigenom skulle ge för en hyresintäkt. Med tanke på det relativt korta uthyrningsperiod för denna typ arrangemang så kan det antas att hyresintäkten därför är av mindre betydelse för helheten. Den kostnadsmissiga

fördelen är att det mesta av infrastrukturen för uthyrning finns på plats oavsett om uthyrning sker utanför isperioden eller ej.

## Risker och konsekvenser

Den största risken i detta lösningsalternativ är att detaljplanearbetet visar att det inte är möjligt att placera tre ishallar på den tänkta platsen. Om ett sådant läge uppstår ska detta rapporteras till kommunstyrelsen, samt förslag till alternativa lösningar föreslås.

Risker med genomförandet kommer att belysas i arbetet med förprojektering. Dessa ingår i det underlag som tas fram inför beslut om inriktning och investeringsbudget för projektet.

## Ekonomiska

Rent ekonomiskt finns det en del risker kopplat till genomförandet av stora projekt. Vid entreprenader i denna storlek bör stor vikt läggas vid upphandling av entreprenör med höga krav på bland annat genomförda referensprojekt med goda resultat, omsättning, god likviditet, mm. Risk att kommunen inte kan ta upp tillräckliga lån för genomförandet. Risken bedöms som liten, då kommunen har god kreditvärdighet hos Kommuninvest. Med rådande världsläge finns en stor osäkerhet under produktionsfasen i bland annat uppskattning av kostnadsändringar, leveranstider och tillgång på material.

## Relation och kommunikation

Planering och uppförande av ishallarna förutsätter en god samordning och kommunikation. Det förutsätter en tydlig projektledning och samarbete med alla berörda parter. Om det uppstår konflikter eller att parter är oense kommer det att påverka både tidsplan och kostnad.

## Fysiska förutsättningar

Det kan i och med detaljplanearbetet framkomma oförutsedda hinder i de fysiska förutsättningarna som kan riskera att ishallarna inte kan uppföras eller förlänga tidsplanen och öka kostnaderna. Det kan bland annat handla om marktekniska hinder, ökat behov av sprängning, ekologiska kompensationer, problem i hanteringen av dagvatten med mera.

## Tiden - om vi inte blir klara innan haveri

I en situation där Ekvallens isanläggning havererar innan en ny isanläggning uppförts så kommer det innebära svåra och kännbara konsekvenser för idrottslivet i Värmdö kommun. I dagsläget nyttjar 1300 föreningsaktiva personer Ekvallen varav majoriteten är barn-och unga. Lägg därtill nyttjandet av skolor och allmänheten under allmänhetensåkning så kommer det innebära stora kvantiteter av barn-och unga som tillfälligt blir av med sin fritidssysselsättning. Tidslängden på avsaknad av isyta kommer också påverka konsekvenserna, desto längre tid desto mer graverande konsekvenser. I samband med pandemin fick föreningslivet stänga ner i perioder. Konsekvenser blev då i vissa idrotter och föreningar ett kännbart tapp av barn-och unga som inte återkom när

verksamheterna återstartade. Det är mycket troligt att ett liknande scenario hade utspelats om Värmdö under en period saknat en fungerande is-anläggning. Det är också troligt att detta hade påverkat de berörda föreningarna ekonomiskt negativt och i förlängningen hotat dess existens. Föreningarna hade dels fått mindre intäkter i form av minskat antal aktiva, dels hade de behövt hyra in sig på is-anläggningar i andra delar av regionen som hade blivit en ökad kostnad.

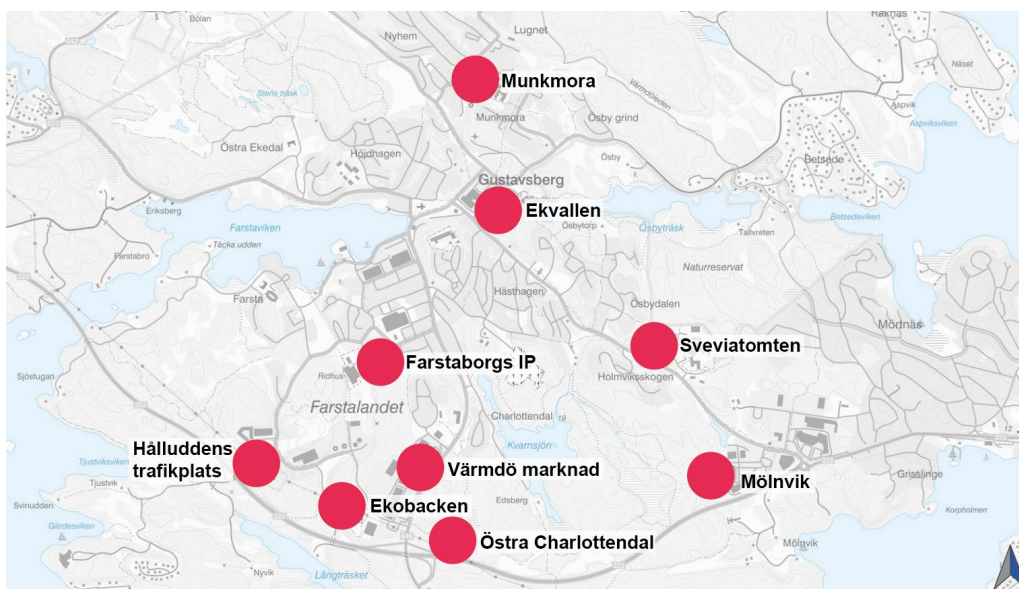
### **Stadsbild och trygghet**

Placering av ett kluster med tre ishallar i läget på Ösby 1:38 och 1:68 medför konsekvenser för landskapsbilden och för upplevelsen av området såväl visuellt som ur trygghetsperspektiv. Det kan också medföra bullerstörningar för omgivningen.

Den visuella upplevelsen av hallarna sett från framför allt Skärgårdsvägen, gång- och cykelvägen samt från bostadsområdet behöver särskilt tas med som en förutsättning i utformningen och placeringen av hallarna. Mot Skärgårdsvägen och gång- och cykelvägen behövs särskilda åtgärder för att främja tryggheten i miljön. Material, belysning, identitet, konst, platser för vistelse, insyn och planteringar kan vara viktiga byggstenar för att främja en trygg miljö. Ett koncept för gestaltningen bör genomsyra anläggningen och stärka attraktivitet, helhetsmiljön och tryggheten. Gestaltningkonceptet bör annonseras bland annat vid entréplatsen från Skärgårdsvägen, entrén från Ösby idrottsanläggning samt mot gång- och cykelvägen.

## Alternativ två (2), att pröva möjligheterna att anlägga isytor på andra platser.

Bilagt denna rapport finns en utvärdering av alternativa lokaliseringar av en eller flera ishallar. Det utgörs främst av en sammanfattning av tidigare genomförda lokaliseringstudier från år 2017 och 2022. I de båda utredningarna har förutsättningarna att placera en eller flera idrottsanläggningar på ett antal platser i Gustavsberg utvärderats. I nedanstående stycke redovisas slutsatsen av den bilagda utvärderingen.



Figur 8. Studerade platser markerade med röda punkter.

### Slutsats av studerade områden

Utifrån de studerade lokaliseringalternativen bedöms Ösby 1:38 och 1:68 (Sveviatomten) ha bäst förutsättningar att tillgodose behovet av ishallar. Sveviatomtens fördelar är att ytan är tillräcklig för att rymma tre hallar, kommunen äger marken, det finns befintliga kommunala anläggningar i närområdet samt att området har goda kommunikationer för alla trafikslag.

Som alternativ lokalisering för att eventuellt placera del av behovet eller ytterligare en fjärde ishall bedöms Munkmora, Ekvallen, Mölnvik eller Värmdö marknad/Östra Charlottendal vara lämpliga. I både Munkmora, Ekvallen och i Mölnvik äger kommunen marken. Ekvallen ligger i kommuncentrat med goda kommunikationer, knutpunkt för buss samt andra kommunala verksamheter som kan ge fördelar för en rationell drift. Platsen i Munkmora ligger intill Munkmoraskolan och en fotbollsplan. Ur kollektivtrafiksynpunkt är platsen något ofördelaktig, då den inte ligger vid stombussnätet. Eftersom hallarna är stora till sin volym och har slutna fasader utan fönster bedöms en samlokalisering av tre ishallar ha en negativ påverkan på den upplevda tryggheten i Ekvallen och Munkmora. En lokalisering i Mölnvik skulle kunna studeras vidare då den ligger i ett redan storskaligt område med befintlig infrastruktur.

Framkomlighetsproblemen behöver dock tas med som en avvägning i detta



lokaliseringalternativ. En lokalisering vid Värmdö marknad eller Östra Charlottendal bedöms som mest strategiskt ur ett rent geografiskt perspektiv, på grund av läget intill väg 222 och trafikplats Gustavsberg med god framkomlighet. Svårigheterna med dessa lokaliseringar är att kommunen inte har rådighet över marken, vilket gör att det är tidskrävande och kostnadsdrivande att lokalisera ishallar till dessa platser.

Mölnvik, Farstaborg, Hålludden och Ekobacken har bedömts som mindre lämpliga av olika anledningar. I Farstaborg finns ett stort antal underjordiska ledningar som skulle vara kostsamma att flytta. Det är dessutom hemmaarena för Gustavsbergs IF, varför lokaliseringen bedöms som olämplig. Östra Ekobacken och trafikplats Hålludden i Ekobacken bedöms som olämpliga utifrån befintliga naturvärden, svaga gröna samband, topografi och sämre kommunikationer. På dessa platser krävs också ett omfattande utredningsarbete för att bedöma platsens lämplighet.

## Utredning av möjligheterna till alternativ finansiering av anläggningarna.

En juridisk bedömning av möjligheterna till sponsring har gjorts, samt en omvärldsanalys kopplat till hur andra kommuner har hanterat finansieringsfrågorna.

### Juridisk bedömning

#### Gällande bestämmelser och ramar

Det finns inte någon definition av sponsring men begreppet avser ett avtal till ömsesidig nytta mellan två eller flera parter, där sponsorn förbinder sig att lämna ersättning i form av kontanta medel, varor och/eller tjänster och den sponsrade som motprestation tillhandahåller t.ex. exponering av företagsnamn, varumärke eller varor och tjänster till nytta för sponsorn i dennas verksamhet.

Det finns inte uttryckliga bestämmelser i lag som anger vad som gäller vid sponsorsarbeten, men det finns vissa ramar att förhålla sig till.

Dessa är:

- Objektivitetsprincipen i regeringsformen (RF) 1 kap 9 § som innebär att kommunen ska vara saklig och opartisk. Enligt 1:2 § KL får villkor inte påverka verksamheten så att objektiviteten ifrågasätts, kommuner sköter angelägenheter av allmänt intresse på den kommunala självstyrelsens grund.
- Kommunen ansvarar endast för kommunala angelägenheter av allmänt intresse enligt 14:2 § RF samt 2 kap. 1 § KL.
- Den offentliga verksamheten ska huvudsakligen finansieras med skatter, 14:4 § RF och 1:3 § KL. Finansiering av verksamhet med hjälp av sponsormedel får därför endast utgöra ett komplement.
- Det får inte finnas risk för misstanke om gynnande av otillbörliga personliga syften, jäv, mm enligt KL eller muta enligt Brottsbalken.
- Det får inte ses som upphandling (anskaffning med motprestation) enligt LOU, i sådant fall ska upphandling av sponsoravtalet ske.
- Sponsorsarbete förutsätter en ömsesidighet, en motprestation då det annars är att se som en gåva.
- Kommunen får inte lämna stöd till enskild enligt 2 kap. 8 § KL.
- Marknadsföringslagen gäller om ett sponsringsavtal leder till kommersiell reklam. Enligt marknadsföringslagen ska all marknadsföring utformas enligt god marknadsföringssed.

## Möjligheten för en privat aktör att sponsra uppbyggnad av ishall

Mot bakgrund av de ramar enligt ovan som kommun har att förhålla sig till så skulle uppförande av en ishall med sponsormedel strida mot flera punkter. Det kommunala beslutet om att bygga eller utformning av ishallen skulle sannolikt påverkas och därmed strida mot objektivitetsprincipen. Sponsring av en ishall står inte heller i proportion till motprestationen, tex att synliggöras i ishallen. Då det rör större belopp bör en sådan sponsring upphandlas.

Grundtanken med sponsring är att sponsorn bidrar i driften, t.ex. sponsra tröjor eller utbildning som verksamheten har nytta av. Detta framgår även av den omvärldsanalys av alternativa finansieringslösningar för idrottsanläggningar som utredningsenheten tagit fram. Andra kommuner upplåter t.ex. namnet på en arena eller tillgång till reklamplatser genom sponsringsavtal.

Avgörande för om kommunen kan ta emot sponsring är de villkor som följer av sponsringsavtalet i det enskilda fallet.

## Vid sponsring ska avtal tas fram

Om kommunen ingår en överenskommelse med en sponsor ska ett avtal tecknas. Avtalet ska innehålla bestämmelser om

## Möjliga medfinansiärer

Baserat på hur andra kommuner har valt att göra finns det i huvudsak fyra typer av tänkbara medfinansiärer till idrottsanläggningar.

- Idrottsföreningarna som har för avsikt att bedriva verksamhet i anläggningen.
- Företag i det lokala näringslivet som ser möjlighet att bidra för att marknadsföra sitt företag och dess varor och tjänster.
- Kapitalstarka företag som kan investera i syfte att få avkastning på sitt kapital.
- Bidrag från staten eller stiftelser

## Idrottsföreningar

Kapitalstarka idrottsföreningar, enskilt eller flera föreningar i samverkan/allians, kan genomföra uppförandet av en idrottsanläggning. Kommunen kan upplåta mark genom arrendeavtal för bygget. När anläggningen är tagen i bruk kan kommunen därefter ge driftbidrag till föreningarna eller ta över ansvaret för delar av driften, till exempel del av året, eller del av anläggningen. Föreningen äger fortsatt anläggningen.

Detta kräver att föreningen/föreningarna har tillräckligt kapital och resurser för att kunna genomföra uppförandet, eller kreditvärdighet för att få och ta lån för investeringen och därefter hantera kapitalkostnaderna.

Under vissa förhållanden kan en idrottsförening söka och få investeringsbidrag från staten via riksidrottsförbundet eller via stiftelsers olika fonder. Praktiskt har det visat sig mycket svårt att samordna dessa finansiärer med kommunens

investering, varför dessa bidrag i stort sett aldrig kan nyttjas då kommunen är byggherre och ägare av anläggningen. Men det kan vara en möjlighet för den enskilda föreningen (eller föreningsalliansen) att delfinansiera om de kan ordna resterande kapital.

### **Företag i det lokala näringslivet**

Lokala företag kan se möjligheter att bidra till att en idrottsanläggning byggs och välja att sponsra bygget. För att kommunen ska kunna ta emot sponsring måste det finnas en tydlig motprestation till exempel marknadsföring via namnrättigheter eller liknande. Av den omvärldsanalys som gjorts kan vi se att de avtal som tecknats är begränsade. I något fall 10- 12 miljoner kronor i bidrag till byggnation och ett årligt bidrag eller enbart ett årligt bidrag i 4-10 år, om 0,2 till 1 miljon kronor. Det årliga bidraget kan täcka mellan 1 och 10 miljoner av anskaffningsutgiften. Det tycks också som att de högre beloppen också kräver att idrottsföreningarna har lag i de högsta serierna i sin respektive idrott.

### **Kapitalstarka företag**

Inom den här kategorin finns det sannolikt många företag som skulle kunna ha kapacitet att både finansiera, bygga och förvalta idrottsanläggningar. Det kan finnas lokala företag som har möjligheten, men även andra inom regionen som kan vara intresserade.

I alla de fall som identifierats i omvärldsanalysen, har kommunen sedan hyrt anläggningen och upplåtit åt föreningarna att nyttja via vidarehyrning med kommunens regelverk för taxor för idrottslokaler.

Hyran som kommunen får betala blir strikt affärsmässig, vilket innebär att ägaren väntar sig avkastning. Ägaren har sannolikt tagit upp lån för investeringen. Bolagen kan ha fördelaktiga villkor för sina lån, men kommunen har de bästa villkoren på marknaden via lån hos Kommuninvest. Det enda sättet som hyran totalt sett kan bli lägre än kapital- och driftskostnader för en anläggning som kommunen byggt och äger, är om anläggningen via ett externt företag kan byggas billigare än vad kommunen har förmåga till.

Inhyrning av en hel anläggning som byggts i syfte att kommunen ska hyra, innebär alltid långa hyreskontrakt. Det betyder att förhyrningen klassas som en finansiell leasing och värdet på anläggningen måste tas upp i redovisningen som en anläggningstillgång precis som om kommunen hade investerat i en egen anläggning.

Slutsatsen av detta blir att det inte finns någon ekonomisk fördel av att låta en extern part bygga en anläggning, för att kommunen därefter ska hyra den.

### **Bidrag från staten eller stiftelser**

Det finns vissa möjligheter att söka bidrag från staten eller andra myndigheter samt stiftelser. De allra flesta av dessa stödinsatser och bidrag kan endast sökas av ideella föreningar. Beslutshandlingen är sådan att projektet måste genomföras under relativt kort tid från det att ansökan lämnas in tills arbetet är

slutfört. Ansökningsprocessen kan alltså inte göras i god tid och sedan invänta kommunens planeringsprocess utan ansökan kan göras i nära anslutning till att byggarbetet påbörjas. Bidragsgivarna garanterar inte att det kommer finnas möjlighet att ansöka vid den tidpunkt då ett aktuellt projekt är i rätt fas.

Regelverken kring nyttjanderätt eller äganderätt av anläggningen gör det också svårt att kombinera investeringsbidrag med att kommunen äger och nyttjar anläggningen till exempel för allmänhetens nyttjande eller till flera föreningars nyttjande.

Statliga stöd för investeringar är också begränsade i storlek. För närvarande är till exempel bidrag via riksidrottsförbundet maximerat till 2 miljoner kronor.

Bidrag från stiftelser har liknande beslutsprocess, och kräver i huvudsak att sökande förening har nyttjanderätt eller äganderätt över anläggningen. Även för stiftelser är budgeten begränsad. Till exempel bidrag från allmänna arvsfonden begränsas till 10 miljoner kronor inklusive moms. Även för dessa bidrag krävs att projektet har kommit så långt i processen att det kan genomföras inom en viss begränsad tid från beviljat stöd till slutfört arbete.

### **Bidrag till specifika delar av en anläggning**

Alla kategorier enligt ovan kan bidra till en del av kostnaderna för investeringen genom att direkt bekosta dessa. För att detta ska kunna hanteras som tillåten sponsring måste det också finnas en motprestation i form av till exempel marknadsföring. På det sättet kan ett företag avtala om att bidra med en del av inventarierna mot att dessa förses med företagets logga eller motsvarande.

På motsvarande sätt kan bidrag via stiftelser eller staten sökas för en begränsad del av projektet när väl det stora genomförandet är beslutat av kommunen, under förutsättning att den ideella föreningen kommer ha nyttjanderätt i tillräcklig omfattning. Detta gäller under förutsättning att det vid ansökningstillfället finns medel avsatta för investeringsbidrag. Det är i princip omöjligt att få förhandsbesked om det kommer finnas sådana medel, eller om ett specifikt projekt kan komma att prioriteras i framtiden.

### **Specifika exempel på olika typer av sponsringsmöjligheter**

Finansieringen för nybyggnation av ishallar ser olika ut, men vanligt är att byggnation sker på uppdrag av kommunen och densamma är byggherre. Det finns även variationer av denna typ av lösningar genom kommunala fastighetsbolag. Ytterligare ett alternativt är att kommunen ger ett byggnadsbolag uppdraget som i sin tur upplåter fastigheten till kommunen mot avtal.

Det finns flera exempel där kommuner som äger ishallarna gett de lokala föreningar tillåtelse att ingå sponsringsavtal med aktörer från det lokala näringslivet. Exempelvis Täby Viggbyholms IK, Lidingö Vikings HC, Kalmar HC och Vimmerby Hockey med flera, som alla fått tillåtelse av kommunen att sälja namnrättigheterna på respektive ishall till lokala näringsidkare.

I Upplands Väsby gick kommunen 2019 ut med en förfrågan och erbjöd näringslivet att sponsra ishallen i motprestation att upplåta arenan-namnet till ett företag.

Ås Härads Arena i Borås stod klar och invigdes i april 2024. Borås stad var byggherre och projektet utfördes i forma av totalentreprenad (Wästbygg Entreprenad).

Det kommunalägda bostadsföretaget Alingsåshem uppför Nolhaga ishall som är under uppförande och beräknas vara färdigställd i början av 2025. Peab har fått uppdraget som är en totalentreprenad i samverkansformen partnering.

Hemsö Fastighets AB har fått i uppdrag av Stockholms stad att utveckla nya ishallar inom Sättra IP och staden har skrivit ett 25-årigt hyresavtal för anläggningen. Detta projekt är det första som påbörjas inom ramen för det samverkansavtal som upprättats mellan Hemsö och Stockholms stad. Anläggningen ska stå klar hösten 2025.

Ett genomfört och lyckat exempel värt att lyfta och som bygger på samarbete är Tingvalla isstadion i Karlstad som invigdes i slutet av 2022. Tingvalla isstadion är en av de största kommunala satsningarna i Sverige till ett värde av ca 510 miljoner. Finansieringen i detta fall bygger på att kommunen tagit det största ekonomiska huvudansvaret, men för att detta jätteprojekt skulle kunna genomföras krävdes ekonomisk samverkan mellan berörda föreningar och deras samarbetspartner.

För Värmdös del ser vi att det finns flera aktörer i det lokala näringslivet som är intresserade av att vara med och skapa nya isytor. Näringslivsenheten har gjort en begränsad marknadsundersökning där 47 företag i kommunen tillfrågades om de i någon form skulle kunna tänka sig att vara med och sponsra kommunens nya isytor. Alternativt erbjöds var möjlighet att få sätta sitt namn på en ishall, ett omklädningsrum eller en läktare. Fyra företag återkopplade direkt att de var intresserade av att få vara med och sponsra kommunens nya isytor. De lokala föreningarna som nyttjar isytorna har även de flaggat för att de har flera samarbetspartner som är intresserade av sponsring i olika former.

## Intäkter Ekvallen

Om isanläggningarna flyttar från Ekvallen till Ösby 1:38 och 1:68 (Sveviatomten) kommer det öppna upp för intäkter vid nyexploatering av bostäder där. Om isidrott inte lokaliserats på Ösby 1:38 och 1:68 (Sveviatomten) skulle bostäder kunna placeras där istället. Bedömningen görs att kommunen kan få en högre intäkt vid bostäder på Ekvallen, främst på grund av en mer central lokalisering i kommunen. Nedan redovisas en enkel kalkyl som visar hur mycket intäkter en exploatering av bostäder vid Ekvallen skulle kunna ge. Kalkylen är grovt uppskattad och det finns många osäkerhetsfaktorer. Nedan redovisas en tabell över möjliga intäkter där vi ser ett spann från 75 mnkr till 375 mnkr kronor. De framtagna siffrorna i kalkylen visar ett stort spann, vilket beror på att byggrättens storlek varierar mellan 30 000 kvm BTA och 50 000 kvm BTA. Då projektet

befinner sig i ett tidigt skede är det svårt att uppskatta den exakta storleken på byggrätten i nuläget. I kalkylen görs även ett avdrag på 75 mnkr- 125 mnkr för uppförande av allmän plats inom Ekvallen.

	Mini	Maxi
<b>Tillkommande BTA i centrum om isidrott flyttar</b>	30 000	50 000
<b>Pris per BTA. Låg uppskattning dec 2023</b>	5 000	5 000
<b>Pris per BTA. Högre uppskattning</b>	10 000	10 000
<b>Intäkt markförsäljning värdering alt 1</b>	<b>150 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Intäkt markförsäljning värdering alt 2</b>	<b>300 000 000</b>	<b>500 000 000</b>
<b>Exploateringsersättning</b>	- <b>75 000 000</b>	- <b>125 000 000</b>
<b>Resultat Gustavsberg centrum värdering alt 1</b>	75 000 000	125 000 000
<b>Resultat Gustavsberg centrum värdering alt 2</b>	225 000 000	375 000 000

## Analys och slutsats

### Geografiska fördelar

Ösby 1:38 och 1:68 bedöms ha goda förutsättningar för de stora volymer som ishallarna utgör. En angoring från Skärgårdsvägen där huvudentré med fördel kan placeras, ger möjlighet att annonsera verksamheten för förbipasserande. Att Ösby idrottsplats angränsar till Ösby 1:38 och 1:68 bedöms vara en fördel, då det blir ett kluster för idrott och vissa möjligheter kan uppstå att samnyttja parkering, omklädningsrum, förvaringsutrymmen och caféytor med mera. Även ur ett driftsperspektiv kan närheten vara en fördel, då personal har nära till flera idrottsanläggningar.

En risk med ett idrottskluster är att de ytorna och volymerna som krävs kan ge en bebyggelsestruktur som är storskalig. Det är också verksamheter som inte nyttjas sent på kvällar och nätter, vilket riskerar att skapa öde och otrygga miljöer i närområdet under de tider då verksamheterna inte är i gång. Möjligheten att planera för bostadsbebyggelse och service i anslutning till idrottsanläggningarna bör studeras vidare men bedöms vara begränsade. Det ställer krav på att de placeras och utformas så att de inte störs av ishallarna och att de ges en skala som är lämplig i anslutning till anläggningen.

Om den befintliga terrängen kan användas för att delvis dölja och samspela med hallarna kan det hjälpa till att minska upplevelsen av ishallarnas storskalighet. Det bedöms också kunna motivera en kostnadseffektiv utformning av fasader och material. Anläggningen bör planeras så att huvudentréer till ishallarna kan lokaliseras till en entréplats som vetter mot Skärgårdsvägen. Denna del av anläggningen bör få en väl genomarbetad gestaltning och fasadmaterial bör väljas för att göra denna plats välkomnande och trivsamt att vistas i.

## Ekonomiska fördelar

En stor fördel med att uppföra ishallar på en annan plats än Ekvallen är att befintlig anläggning kan nyttjas under hela planeringsskedet och byggtiden. Verksamheterna behöver inte evakueras eller tillfälligt hyra in sig i andra kommuners verksamhet eller lägga ner. Ekonomiskt kan också avskrivningstiden för befintliga anläggningar anpassas så att restvärdet är noll när dessa tas ur bruk.

På Ösby 1:38 och 1:68 bedöms också förberedelser och genomförandet starta så snart planarbetet är klart. En del förberedande arbeten skulle också kunna göras parallellt med planarbetet, vilket kan korta ned genomförandeperioden.

Genom att förlägga isytorna vid Ösby 1:38 och 1:68 och istället uppföra bostäder vid Ekvallen förbättras den totala ekonomiska belastningen för kommunen. En intäkt på 75 miljoner kronor motsvarar en ränteeffekt om knappt 2 miljoner kronor per år, 375 miljoner motsvarar drygt 9 miljoner kronor årligen. Detta har även en positiv effekt på kommunens soliditet, genom att den externa belåningen blir lägre.

## Fortsatt arbete

Utredningen föreslår att fortsatt arbete sker genom att:

- Detaljplaneprocessen för uppförande av isytor vid Ösby 1:38 och 1:68 inleds.
- Planarbetet samordnas med förprojektering för anläggningen och den allmänna platsen i anslutning till anläggningen.
- Behovet av ytterligare ytor för isidrott hanteras i kultur- och fritidsnämndens lokalbehovsplan.