

Tyresö kommun

Anders Lind

TJÄNSTESKRIVELSE

2009-11-05

1 (2)

Diarienummer

2009KSM0556

Till Kommunstyrelsen

## Utredning av lokalisering för publik idrottshall

### Förslag till beslut

1, Kommunstyrelsen beslutar om renovering av Nybodahallen med syfte att behålla nuvarande kapacitet och funktion.

2, Kommunstyrelsen ger Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar samt effekter av en utbyggnad av en publik idrottshall vid någon av följande tre platser: Tyresö Rackethall, Bollmorahallen samt vid simhallsområdet.



Dan Näsman

TF Kommunchef

Anders Lind

Mark-och exploateringschef



## Sammanfattning

Kommunen är i behov av en idrottshall med fullstora mått och med en publikkapacitet för ca 1000 sittplatser och som även i övrigt uppfyller de krav som ställs från framför allt handboll- och innebandyförbund för att bedriva elitidrott.

Ett alternativ har varit att bygga ut Nybodahallen för att klara de krav som ställs i fråga om planmått, sittplatser och servicefunktioner. Den förstudie(se bifogad bilaga) som genomförts pekar dock på att detta inte är en bra lösning, till största del beroende på kostnadsbilden, trafikläget samt avsaknaden av synergieffekter. Förslaget är därför att rusta upp Nybodahallen med syfte att bibehålla nuvarande kapacitet och funktion. Vidare föreslås att Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att utreda de tre övriga alternativa lägena, Rackethallen, Bollmorahallen och simhallsområdet med tanke på ekonomi, förutsättningar, centrumutveckling, tidsaspekt samt alternativ markanvändning.

## Beskrivning av ärendet

Om kommunstyrelsen nu beslutar om att lösa den mest akuta frågan, den om Nybodahallens upprustning och i vilken form denna skall ske kan fokus riktas mot att hitta det lämpligaste läget för lokaliseringen av en större och mer publik hall.

Den föreslagna utredningen syftar till att mer i detalj klargöra förutsättningar och effekter av de olika alternativen. Där för- och nackdelar på kort och lång sikt för såväl projektet som sådant samt dess inverkan på andra möjligheter kan ställas mot varandra för att ge ett bra underlag för beslut.

Utredningen beräknas vara klar till våren 2010.

## Bilagor

Bilaga 1, Förstudie

# Utbyggnad av publik idrottshall i Tyresö kommun

## Bakgrund

Tyresö kommun har ett akut behov av en inomhushall med större publikkapacitet än nuvarande hallar. Nybodahallen rymmer ca 430 medan Bollmorahallen klarar ca 300 åskådare. För att tillgodose bl.a. innebandyns och handbollens önskemål krävs en inomhushall som rymmer ca 1000 åskådare.

Kommunen har även ett akut behov av att renovera Nybodahallen som för närvarande utnyttjas med dispens p.g.a. brister i standard och tillgänglighet. Nybodahallen skulle kunna byggas ut för att tillgodose kommunens hall med större publikkapacitet.

Kommunen har i tidigare planering angivit utbyggnad av en evenemangshall intill den framtida simhallen. Även Bollmorahallen utreds för närvarande som alternativ för framtida utbyggnad.

För att värdera olika utbyggnadsalternativ har en översiktlig utredning genomförts som underlag för ställningstagande till den långsiktiga inriktningen för utbyggnad av publika hallar i kommunen. Utredningen utgör även ett underlag för att kunna besluta om inriktning och ambitionsnivå för kommande renovering och ombyggnad av Nybodahallen. Utredningen behandlar enbart behovet av hallar med åskådar kapacitet.

## Mål och inriktning

### Kommunens utveckling i stort

Behovet av utbyggnad av hall(ar) med större åskådar kapacitet än dagens hallar ska ses mot bakgrund av att:

- Befolkningen beräknas öka från 42 300 invånare till upp mot 48 000 invånare inom en 10-årsperiod
- Centrumområdets utveckling är en viktig del av kommunens tillväxt och området planeras för ytterligare expansion med bostäder och anläggningar för idrott och kultur
- Kommunen har stark idrottsprofil med elitlag i flera sporter

- Omdisponering inom skolverksamheten innebär att Forellskolan ska läggas ner och kvarteret utnyttjas för framtid expansion och exploatering

### Framtida behov och mål

Behovet av en framtida hall för inomhusicidrott styrs främst av innebandyns och handbollens behov. För att klara grundkraven på elitrivå (första och andra divisionerna) krävs att kapaciteten är minst 1000 åskådare. Med tanke på kommunens läge i Storstockholm finns det tillgång till större hallar i regionen med större åskådar kapacitet och det är inte ekonomiskt motiverat att tänka sig att bygga mycket stora hallar i varje kommun.

Sålides inriktas framtida utbyggnad mot att tillgodose behovet av en inomhushall som omfattar plats för 1000 åskådare.

Mål för kommunens utbyggnad av hall(ar) är att:

- Underlätta för kommunens satsningar på idrotts- och kulturverksamhet, genom att skapa en hall för 1000 åskådare
  - Skapa långsiktiga och stabila lösningar för kommunens behov av hallar
  - Skapa förutsättningar för funktionell och bred användning av hallar
  - Utnyttja kommunens begränsade marktillgång på ett optimalt sätt
- Utredningen visar på olika alternativ för utbyggnad av befintliga eller nya hallar för att tillgodose kommunens långsiktiga behov av en publik hall och vilka konsekvenser dessa ger i förhållande till mål och ekonomi.

### Hallfunktion

Mest prioriterat är att idrottsplanen fyller de krav som elitidrotten kräver. Därefter kommer behov av läktarkapacitet.

I tredje hand kommer önskemål om sekundära ytor för:

- Omklädnad, domare, utrustning m.m.
- Service såsom caféer, utställningslokaler, etc.
- Kanslilokaler för föreningarna

Ett generellt önskemål är att kunna samnuttyta denna typ av ytor för fler anläggningar, verksamheter och föreningar.

## Nuvarande idrottshallar

### Nybodahallen

Nybodahallen ger idag plats för ca 430 åskådarpplatser, men har krav att utrangeras till år 2010. Möjligheten till förlängd dispens är i princip förverkad och standarden är alltför låg ur skolans synvinkel.

Nuvarande detaljplan finns för att klara ombyggnad av hallen. Däremot omfattar inte detaljplanen förändringar av tillfarter och nödvändiga trafiklösningar.

### Bollmorahallen

Bollmorahallen som ligger intill Forellskolan har ca 300 åskådarpplatser. Hallen används idag för skolans verksamhet samt som träningshall och spelhall för bl.a. handboll, innebandy och gymnastik.

Området har ingen detaljplan som stödjer utbyggnad av en större hall.

### Simhall

Ny simhall planeras att byggas på nuvarande simhalls parkeringsplats. Upphandling av alternativ med privat utbyggnad och drift pågår och beslut i frågan förväntas under hösten 2009. Planerad byggtid är ca 1,5-2 år från avtalsstidpunkten.

I nuvarande detaljplan finns reserverat plats för framtida evenemangshall tillika ishall med placering på nuvarande simhallstomt.

### Ishall

Nuvarande ishall invid Tyresö Centrum berörs primärt inte av denna utredning. I utredningen förutsätts att nuvarande hall finns kvar och att framtida planering av centrumområdet kommer att omfatta bl.a. ishallens användning på lång sikt.

### Dalhallen

Utbyggnad av en ny hall, Dalhallen, pågår. Hallen är avsedd för träningsverksamhet och kommer inte att ha någon publikkapacitet.

Anläggningen planeras vara klar vid årsskiftet 2010/2011 och kunna tjäna som provisorisk hall för Nybodaskolan under perioden för Nybodahallens renovering och ombyggnad.

## Rackethallen

Nuvarande racketthall är ägd av TRAB (Trollbäckens Rackethall AB) och samtliga aktier ägs av Trollbäckens TK. Hallen är en inomhushall för racketsporter och drivs av badminton- och tennisföreningarna. Hallen ligger på kommunens mark.

### Sammanfattning av nuvarande anläggningar

Följande av nuvarande hallar berörs direkt eller indirekt av utredningen:

Hall/ anläggn	Ägare	Läge	Åskådare	Status
Nyboda-hallen	Kommun	Nyboda-skolan	430	Krav på totalrenovering. Möjlig att bygga ut
Bollmora-hallen	Kommun	Intill centrum	300	God standard. Möjlig att bygga ut
Rackethallen	TRAB	Siklöjevägen	-	Ägs och drivs privat
Dalhallen	Kommun	Bollmora-dalen	-	Träningshall
Simhallen	Kommun/ Ny privat	Bollmora-vallen	-	Nuvarande simhall rivs efter att ny hall byggs. Möjlig tomt för ny hall
Ishallen	Kommun	Bollmora-vallen	600	Fyller behovet

## Utbyggnadsalternativ

### Nybodahallen

Enligt särskild utredning om centrumskolornas framtid i kommunen diskuteras att Nybodaskolan eventuellt ska byggas ut för ökat elevantal. Nybodahallen i anslutning till skolan används bl.a. för skolans behov. Renovering av Nybodahallen måste ske skyndsamt för att hallen åter ska kunna användas för skolan och idrottsklubbarnas behov.

Nybodahallens ombyggnad kan ske med olika ambitionsnivåer och tre alternativ har skissats:

- A. Hallen totalrenoveras för att kunna klara nuvarande behov
- B. Hallen byggs ut för att klara ca 1000 sittplatser
- C. Hallen renoveras och byggs ut för att klara 700 sittande åskådare

Nedan beskrivs de olika alternativen och för alternativ B och C redovisas översiktliga skisser för utbyggnaderna på följande sidor.

#### A. Total ombyggnad

Kostnaden för att total ombyggnad av Nybodahallen med bibehållen kapacitet bedöms till ca 40 Mkr. Då byggs hallen om för att klara nuvarande verksamhet i ytterligare 40-50 år. Den publika kapaciteten kvarstår med ca 430 åskådare.

#### B. Utbyggnad för 1000 åskådare

Möjligheten att bygga ut Nybodahallen i samband med renoveringen har undersökts. För att bygga ut Nybodahallen till att omfatta 1000 sittplatser krävs att hela den västra fasaden flyttas ut, vilket skulle innebära att nuvarande fotbollsplan för skolans räkning måste minskas till ytan. Även byggnadens utsträckning mot Pluggvägen ökar något.

För att klara en utökad publikillströmning krävs utbyggnad av ett P-hus under nuvarande fotbollsplan samt omläggning av gatunätet av trafikskäl.

Kostnaden för utbyggnad till 1000 åskådarpplatser beräknas till 95 Mkr för om- och tillbyggnad av hallen. Dessutom beräknas 35 Mkr tillkomma för P-hus och gatu- och trafikåtgärder. Totalt investeringsbehov bedöms bli ca 130 Mkr.

#### C. Utbyggnad för 700 åskådare

En mindre utbyggnad till 700-800 åskådare (700 sittande och 100 stående) är möjlig genom att förlänga den norra gaveln. För att klara en ökad publikillströmning krävs utbyggnad av ett P-hus under nuvarande fotbollsplan samt omläggning och kompletterande åtgärder i gatunätet.

Kostnaden för utbyggnad till 700 åskådarpplatser beräknas till 65 Mkr för om- och tillbyggnad av hallen samt ca 35 Mkr för P-hus och gatu- och trafikomläggning. Totalt investeringsbehov beräknas till ca 100 Mkr.

#### Tidsplan

För närvarande finns ingen detaljplan som medger P-hus m.m. vilket innebär krav på detaljplaneländring. En översiktlig bedömning av tidsfaktorn innebär att en utbyggnad skulle kunna vara klar om ca 4-5 år. Detta innebär en fördröjd byggstart och att hallen därmed kommer att stå obrukbar under ett par år. Eftersom det finns flera olika intressenter i området finns risk för överklaganden och därmed ytterligare fördröjning av tidsplanen.

#### Konsekvenser

Nuvarande disponering av området för Nybodaskolan och Nybodahallen bedöms vara i balans, d.v.s. området är relativt väl utnyttjat idag och närliggande tomter är bebyggda och trafiklösningar och parkeringsytor väl avvägda. En eventuell expansion av skolan skulle innebära ytterligare belastning av området.

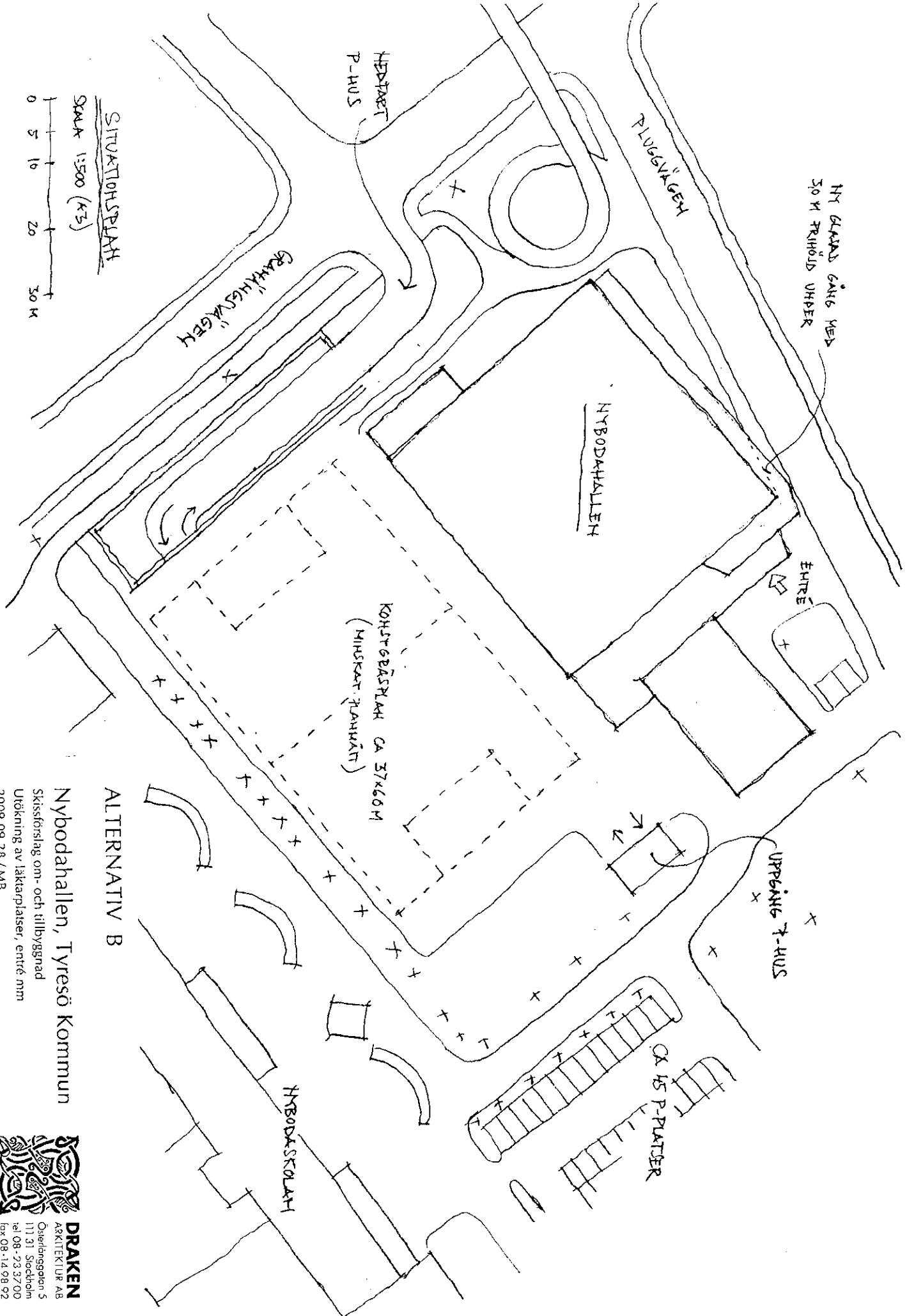
Utbyggnad av Nybodahallen skulle innebära att området får större trafikbelastning och att Nybodahallen blir en mer dominerande byggnad. Boende i inliggande bostäder påverkas.

Vid utbyggnad av hallen för 1000 åskådare (alternativ B) måste en del av inliggande fotbollsplan minskas och göras smalare.

Vid en utbyggnad av hallen för 700 åskådare (alternativ C) måste nuvarande gångbro till Nybodaskolan från andra sidan gatan tas bort och ersättas av pussignaler.

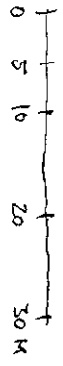
Det geografiska läget är inte heller det mest gynnsamma för en publik inomhushall i kommunen.

Möjligheterna att integrera sekundära lokaler för kanslifunktioner och service för besökare med andra idrottsverksamheter är obefintlig.



SITUATIONSPÅT

SKALA 1:500 (K3)



NY GRÄNS SÄRS MED  
50 M FRÅN HÖJD UPPÅR

PLUGGÅGEN

HEDDAET  
P-HUS

NYBODAHALLEN

ENTRÉ

KONSTGRÄSPLÅT CA 37x60M  
(MINSKAT RÄNNVÄT)

UPPÅNG T-HUS

CA 15 P-PLÅTSE

NYBODASKÅLÅT

ALTERNATIV B

Nybodahallen, Tyresö Kommun

Skissförslag om- och tillbyggnad

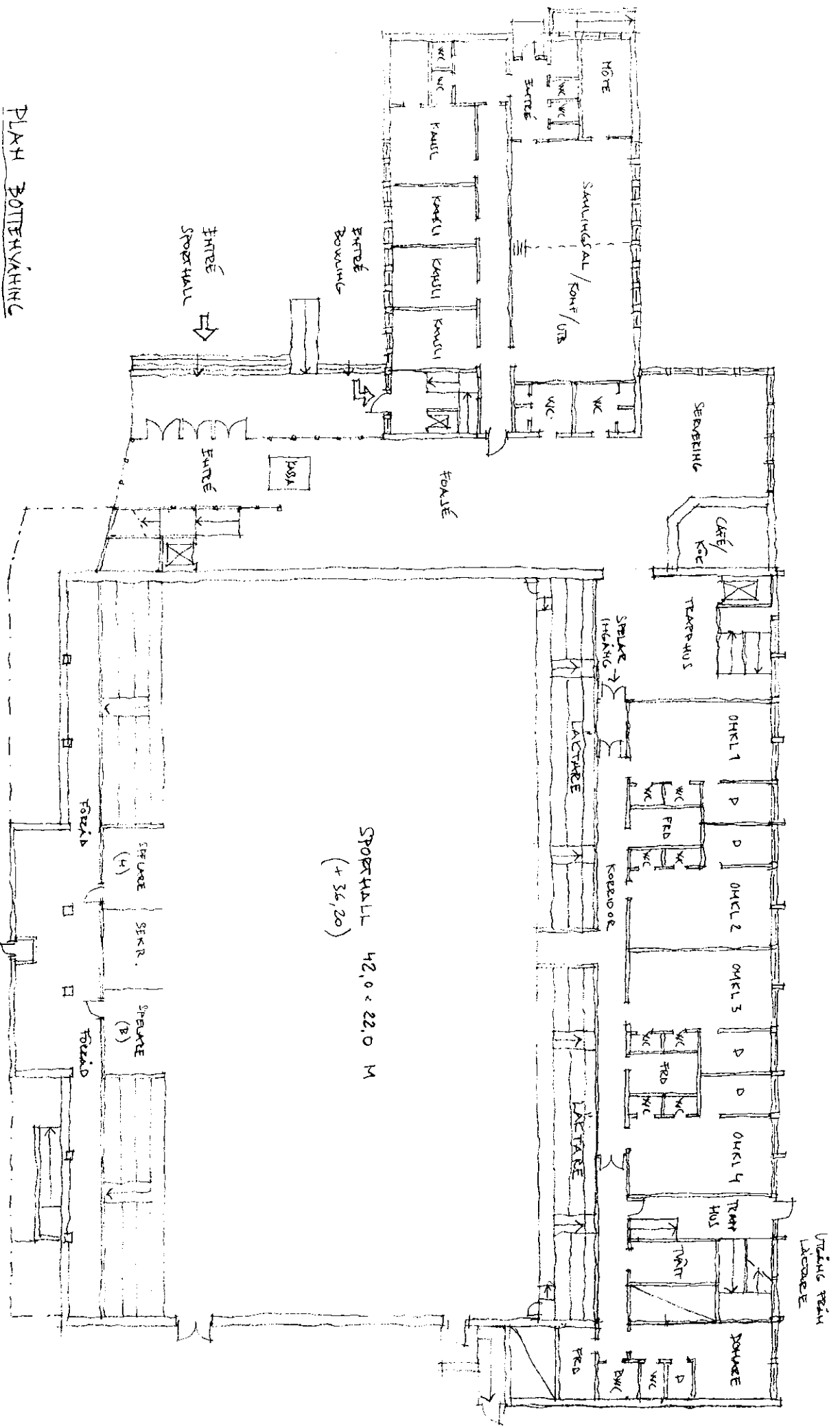
Utökning av läkarplatser, entré mm

2009 09 28 / MB



**DRAKEN**  
ARKITEKTUR AB

Osterlånggatan 5  
111 31 Stockholm  
tel 08-233700  
fax 08-14 98 92



SPORTHALL 42,0 x 22,0 M  
 (+ 36,20)

PLAN BOTTENVÅNING  
 SKALA 1:200 (A3)

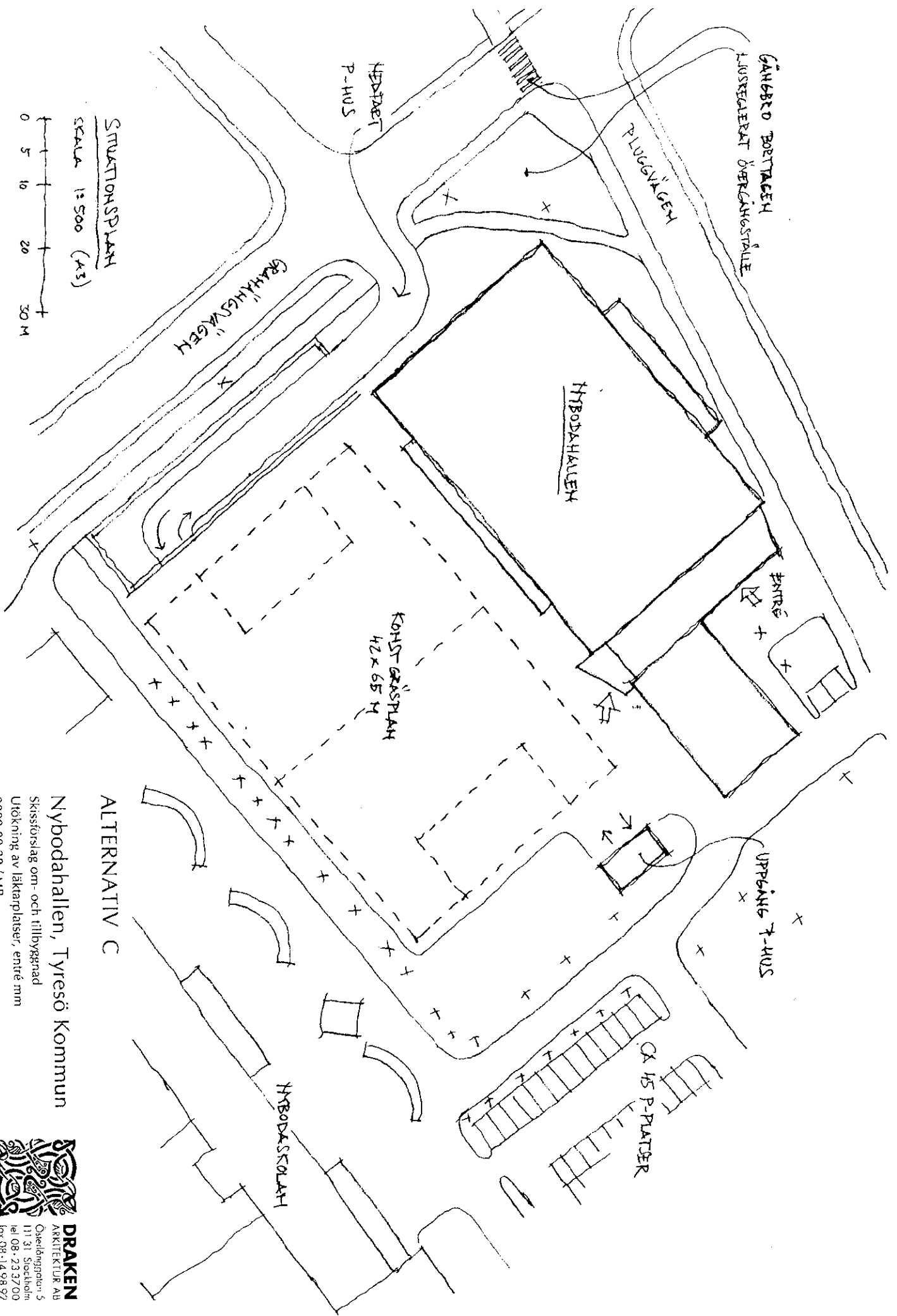
ALTERNATIV B

Utbyggnad mot fotbollsplanen ca 6 m  
 med läktare på bägge långsidorna

Nybodahallen, Tyresö Kommun

Skissförslag om- och tillbyggnad  
 Utökning av läktarplatser, entré mm  
 2009 09 28 / MB





GÄNGBRO BORTTAGEH  
LÅUSREGLERAT ÖVERKÄMSTÄLLE

PLUGGVÄGEN

HEDDAET  
P-HUS

NYBODAHALLEN

ENTRÉ

KONSTGRÄSPLAN  
42x65 M

UPPÅRINGS 7-HUS

CA 15 P-PLATSER

NYBODASKOLEN

SITUATIONSPLAN  
SKALA 1:500 (A3)



ALTERNATIV C

Nybodahallen, Tyresö Kommun

Skissförslag om- och tillbyggnad  
Utökning av läkarplatser, entré mm  
2009 09 28 / MB



**DRAKEN**  
ARKITEKTUR AB  
Osvärdsgatan 5  
111 31 Stockholm  
tel 08-23 37 00  
fax 08-14 98 92





## *Bollmorahallen*

Enligt nuvarande planer behålls Bollmorahallen för framtiden. Tre alternativ finns för framtida utveckling och användning:

- A. Behålla hallen med nuvarande kapacitet
- B. Bygga ut hallen till 1000 åskådarpplatser (etapp 1)
- C. Sammankoppling med intilliggande biografbyggnad (möjlig etapp 2)

Nedan beskrivs de olika alternativen och för alternativ B och C redovisas översiktliga skisser för utbyggnaderna på följande sidor. Nedan beskrivs de olika alternativen och för alternativ B och C redovisas översiktliga skisser för utbyggnaderna.

### **A. Behålla nuvarande hall**

Nuvarande hall är i gott skick och kan brukas i många år till utan större åtgärder. Hallen rymmer ca 300 åskådare och kan användas både för träning och tävlingsidrott med mindre behov av åskådarpplatser.

### **B. Utbyggnad till 1000 sittpplatser**

Bollmorahallen kan byggas ut och skisser har tagits fram för att bedöma funktion och kostnader för en utbyggnad med tillräcklig storlek för att kunna rymma 1000 sittande åskådare. En utbyggnad till 1000 platser skulle innebära att kommunens behov av större hall tillgodoses.

Möjligheter finns även att utnyttja tillkommande lokalytor under den utbyggda hallen för antingen föreningskanslielokaler etc. eller för kommersiella ändamål. Det sista nämnda är fullt möjligt då dessa lokaler skulle komma att ligga i anslutning till centrumet.

För en eventuell utbyggnad krävs även att mark tas i anspråk som inte ägs av kommunen utan av Rodamco.

Parkeringsfrågan är inte helt klarlagd. Det finns stora parkeringsytor i anslutning till centrumet på Rodamcos mark. Dessa används främst dagtid, men kollisionrisk finns mellan hallens behov för besökare och centrumet under helger. Om centrumet utökas med bl.a. större livsmedelshall kommer parkeringsplatser att försvinna samtidigt som behovet ökar, vilket innebär att parkeringsområdet måste expandera. Nuvarande grusplan på kommunens mark kommer då att vara en viktig resurs och en del i en framtida förhandlingslösning

i förhållande till centrumets ägare. Med säkerhet kommer P-huslösningar att krävas i området.

Översiktlig kostnadsberäkning är gjord och investeringsbehovet bedöms till ca 80 Mkr för ombyggnad av hallen. Eventuella tillkommande investeringsbehov i parkeringsutrymmen är svåra att bedöma eftersom framtida parkeringslösningar kommer att utnyttjas för olika ändamål. För att ändå ge en komplett och jämförbar kostnadsbedömning har ca 20 Mkr kr angivits för inomhushallens andel i en framtida parkeringslösning i anslutning till centrumområdet. Således blir det totala investeringsbehovet ca 100 Mkr.

### **C. Sammankoppling med biografbyggnaden**

På sikt (eller direkt) kan en utbyggnad av Bollmorahallen kompletteras med en sammankoppling och ombyggnad av nuvarande biografbyggnad

Frågan om sammankoppling med nuvarande biografbyggnad som är från 1960-talet har diskuterats och grova skisser tagits fram. Avsikten skulle vara att bygga samman hallbyggnaden med biografbyggnaden för att inrymma funktioner som biograf, bibliotek, konferenslokaler, utställningslokaler och serveringar.

Sammankopplingen skulle innebära fördelar för de verksamheter som inryms i Bollmorahallen och biografbyggnaden genom samnutnyttjande av ytor och serviceutbud. Det kan även finnas möjlighet att samnutnyttja personal och andra resurser.

Översiktliga skisser har tagits fram och kostnadsbedömts. Med anslutningsbyggnad och ombyggnad av befintliga lokaler för anpassade ändamål beräknas investeringsbehovet till ca 20 Mkr.

### **Tidsplan**

Eftersom inte området har en detaljplan som stödjer en hallutbyggnad enligt bilagda skisser, krävs ett detaljplaneförfarande. Tidsåtgången för detaljplaneförfarande och utbyggnad av hall bedöms till ca 4-5 år. Detaljplaneförandet bör kunna ske utan överklaganden då det enbart är kommunen och Rodamco som direkt berörs av en hallutbyggnad.

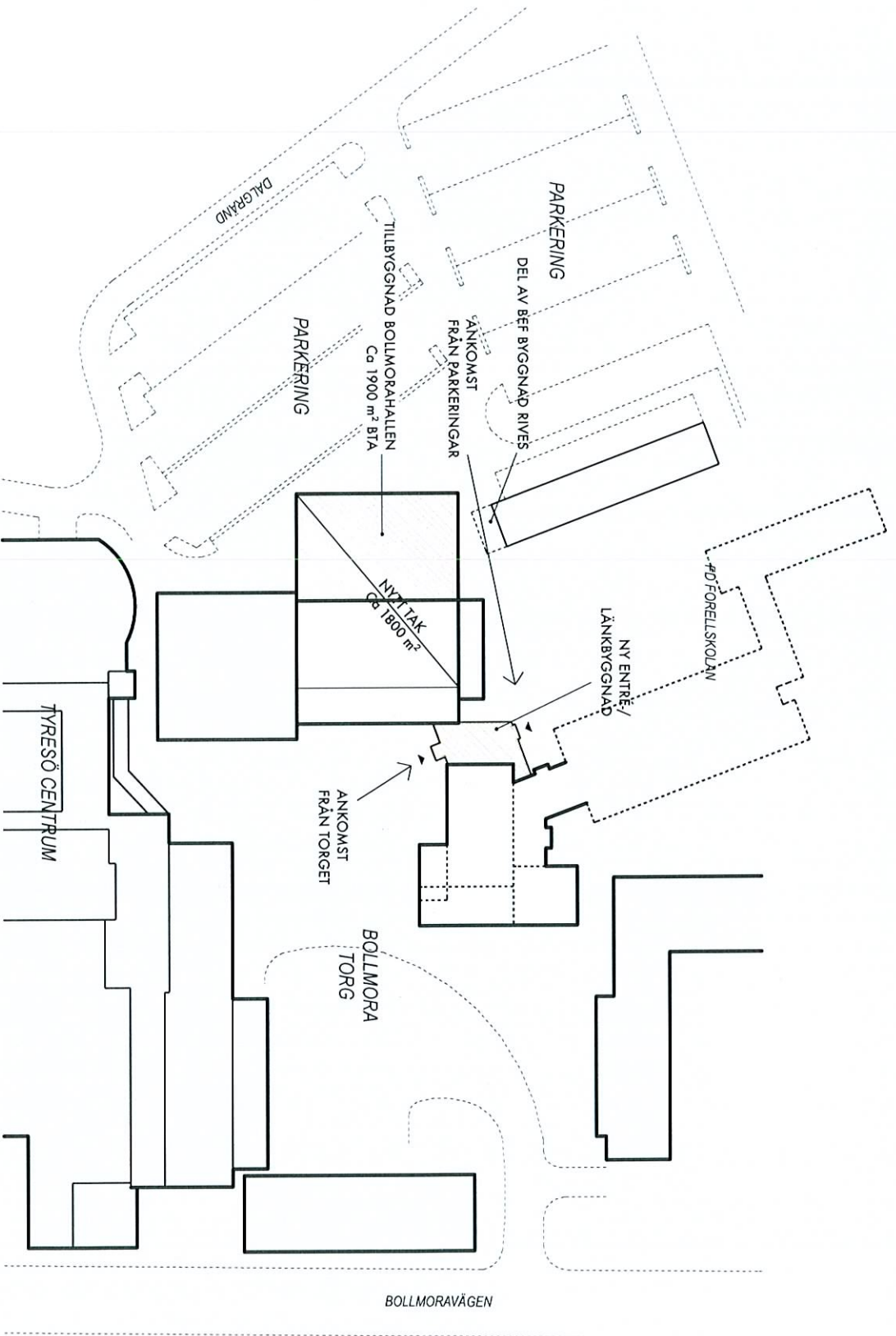
### **Konsekvenser**

Eventuell utbyggnad av Bollmorahallen bör inte påverka centrumets utveckling negativt p.g.a. de begränsade markytor som tas i anspråk. Tvärtom kan en större hall bidra positivt till centrumets attraktion och besökande.

Den skissade utbyggnaden av hallen bedöms inte påverka exploateringspotentialen i kv. Forellen nämnvärt. Dock innebär en utbyggnad av Bollmora-hallen att denna markyta läses på lång sikt eftersom en nedläggning av hallen blir mindre tänkbar efter ytterligare investeringar i byggnaden. Å andra sidan frigörs eventuellt ytor intill den planerade simhallen som kan användas för framtida behov.

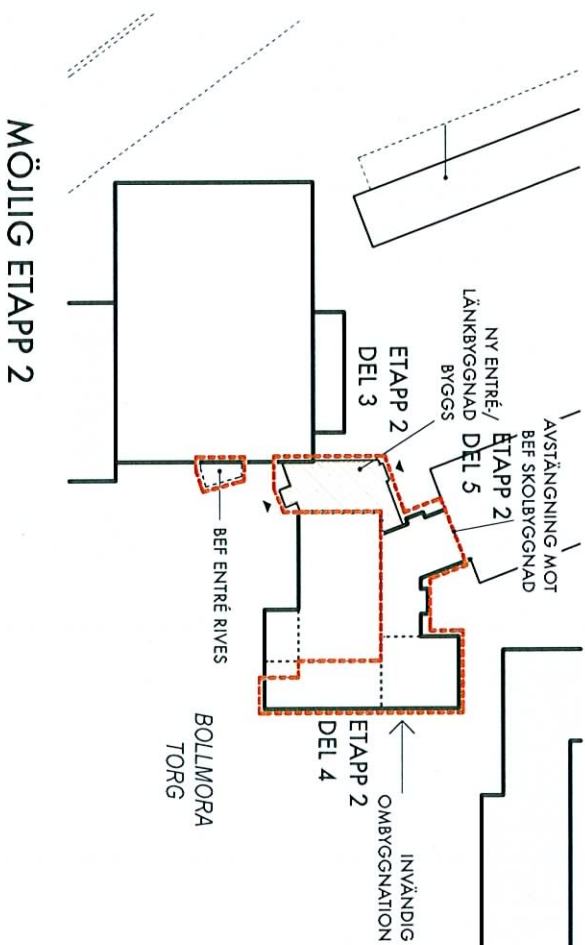
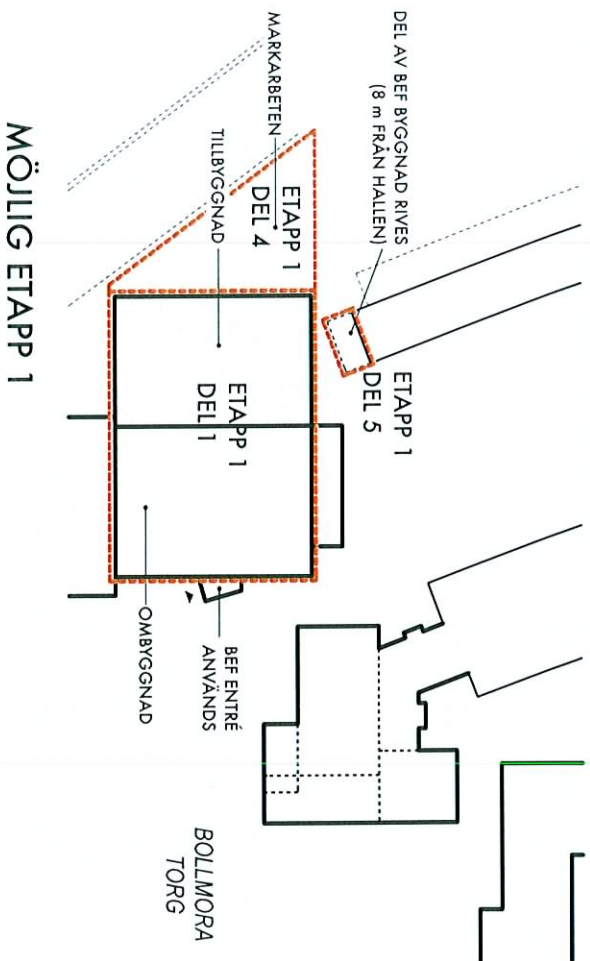
Troligen kommer Forellskolan att rivas i framtiden för att ge utrymme för framtida utbyggnader av bostäder m.m. Därför bör frågan om biografbyggnadens framtida användning inte läsas i samband med eventuell beslut om utbyggnad av Bollmora-hallen. Istället bör man avvakta en komplett detaljplanläggning av hela kv. Forellen och aktuella anslutningar till centrumet.

Det kan mycket väl visa sig intressant att utnyttja biografbyggnaden för olika ändamål, men eftersom kv. Forellen inte var med som en resurs i den fördjupade översiktsplanen för centrumområdet, kan det finnas en vinst med att inte binda upp sig för en fördjupad planering och dialog om framtida behov i området genomförs.

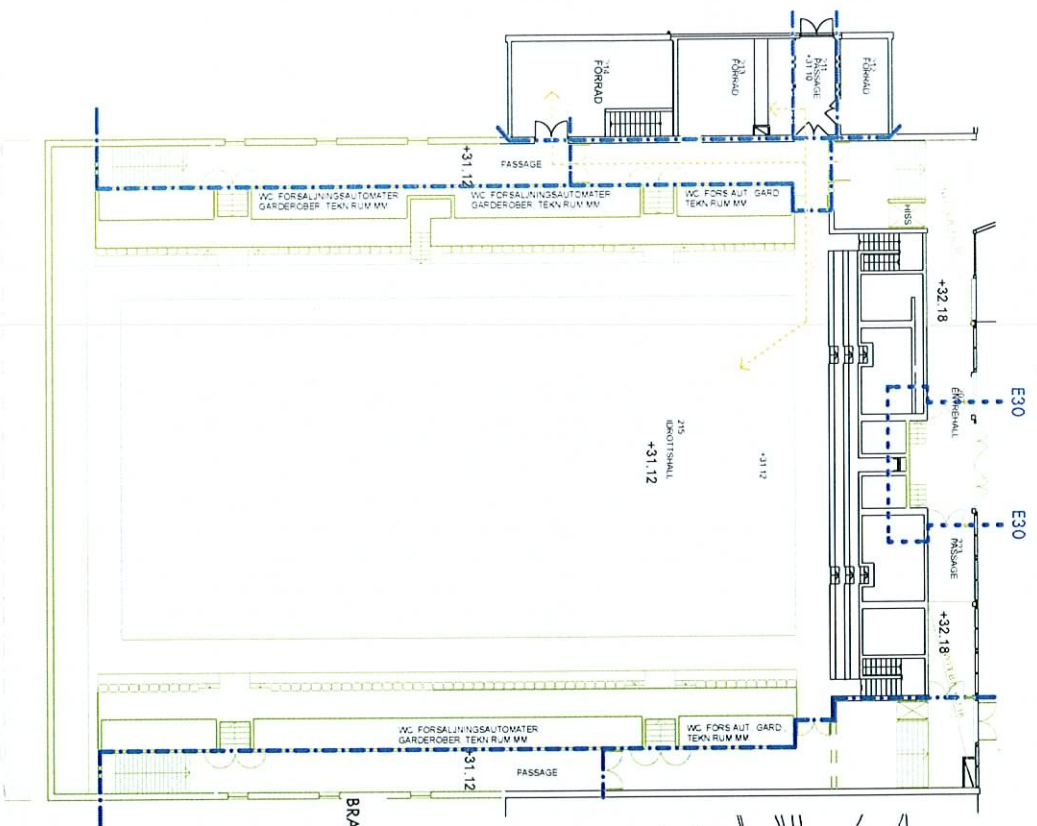




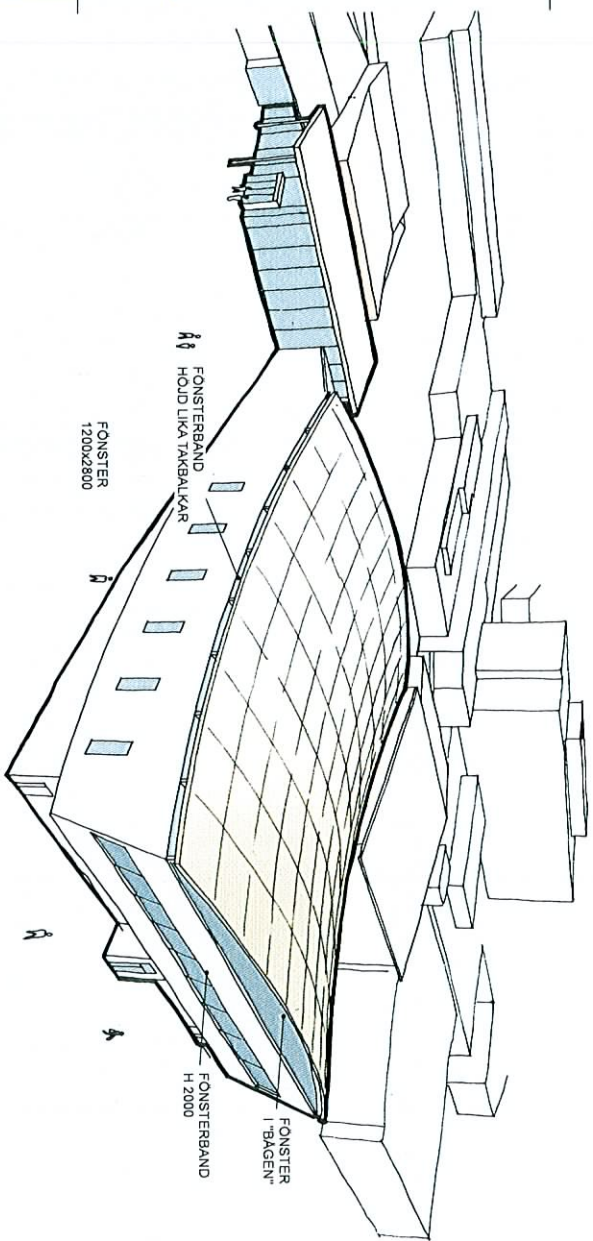




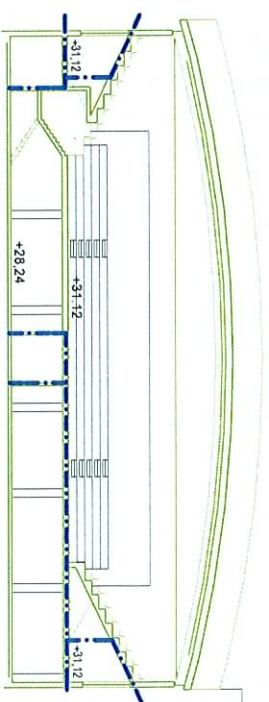




PLAN NEDRE ENTREPLAN, NYBYGGNADSÅTGÄRDER



BYGGDELAR RITADE MED GRÖNT ÄR NYBYGGNAD  
BRANDGRÄNSER, E130 DÄR EJ ANNAT ANGES, ÄR RITADE MED BLÅTT



TVÄRSEKTION, NYBYGGNADSÅTGÄRDER



## **Simhallsområdet och evenemangshall**

Upphandling av ny simhallslösning pågår och beräknas klar under hösten. Utbyggnad av en ny hall bedöms ta ca 1,5-2 år.

I detaljplanen för området finns ytan för nuvarande simhall reserverad för en ishall/evenemangshall. Den ursprungliga tanken var att flytta nuvarande ishall till denna yta samt att hallen skulle kunna utnyttjas även för större evenemang. Vår bedömning är att nuvarande ishall täcker behov lång tid framöver och frågan om framtida eventuell flytt läggs åt sidan i diskussionen om utbyggnad av en större inomhushall.

Därmed skulle den planerade ytan för evenemangshall istället kunna utnyttjas för en större hall (som även kan användas för andra publika ändamål än idrott).

Eftersom den nya simhallen måste färdigställas innan en ny inomhushall kan börja byggas innebär det att en ny hall tidigast kan vara klar om 4-5 år.

Simhallsbyggnaden beräknas vara klar om ca 2-2,5 år och byggnationen av en ny evenemangshall tar ytterligare 2-3 år.

Två alternativ till utbyggnad av en inomhushall har skissats:

A. Enbart markytorna på nuvarande simhallsområde utnyttjas

B. Nuvarande simhallsområde plus intilliggande träningsplan utnyttjas

Nedan beskrivs alternativen och översiktliga skisser för utbyggnaderna redovisas på följande sidor.

### **A. Nuvarande simhallsområde utnyttjas**

En ny inomhushall (evenemangshall) byggs på nuvarande simhallstomt i anslutning till den nya simhallen som planeras. Den nya hallen dimensioneras för 1000 åskådare och kan utformas efter behov och val av ambitionsnivå. I det bifogade skissförslaget har begränsade sekundära ytor lagts in för främst omklädnad och servering. Tomtens knappa yta kan innebära begränsningar för byggnadens storlek och därmed hur många funktioner som gym. Eftersom skissarbetet skett översiktligt har dessa frågor inte granskats i detalj.

En översiktlig bedömning visar ett investeringsbehov på ca 120-150 Mkr.

### **B. Utnyttjande av träningsplanen**

Om även marken för nuvarande träningsplan utnyttjas och planen flyttas kan flera fördelar uppnås. Byggbar yta blir större och lösningar för trafik och parkering underlättas. En placering intill den planerade utbyggnaden av fotbollsarenan med läktare innebär även att dessa anläggningars behov och verksamheter kan samordnas på ett positivt sätt, vilket framgår av följande skisser. Exempelvis kan servering och konferensfunktioner laggas med utsikt mot fotbollsplanen.

En placering på nuvarande träningsplan medger större flexibilitet att tillgodose behov av sekundära ytor såsom domarrum, serveringar, föreningslokaler etc.

Nuvarande 7-manna-träningsplan måste i så fall flyttas och tänkbara placeringar är antingen i området mellan Bollmoravallen och Tyresövägen eller på befintlig grusplan i anslutning till centrumparkeringen. Kostnaden för flytt av träningsplanen bedöms till ca 8 Mkr och alternativet till sammanlagt 130-160 Mkr.

### **Konsekvenser**

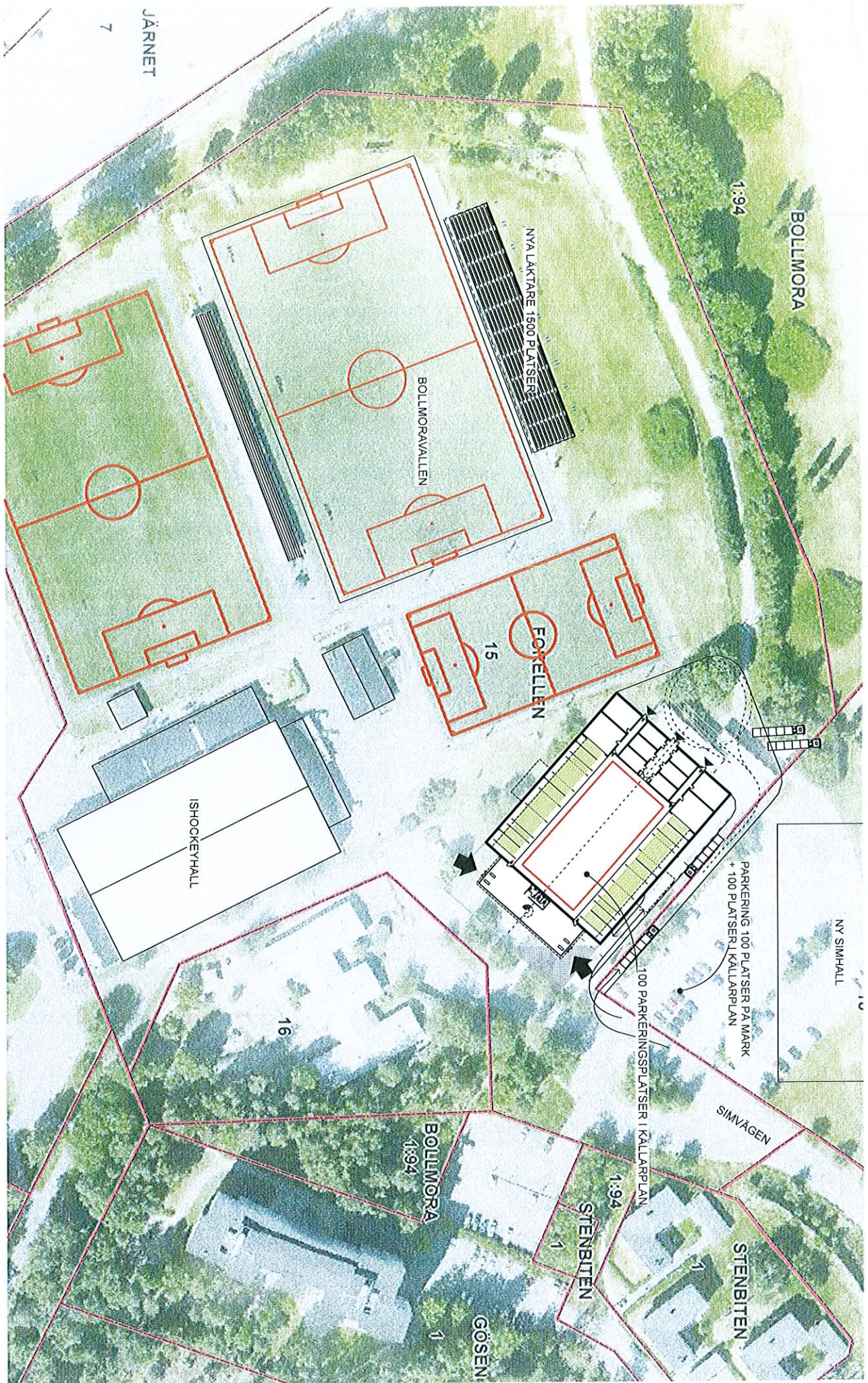
En placering i simhallsområdet skulle ha flera fördelar såsom:

- Hallen kan utformas helt fritt utan hänsynstagande till befintlig hall, vilket innebär större flexibilitet i utformning och gestaltning
- Den geografiska placeringen i kommunen är mycket tilltalande
- Idrottsverksamheten skulle vara samlad till ett område med medföljande fördelar vad gäller service, föreningslokaler etc.
- Möjligheter till samverkan mellan olika anläggningar ökar, både vad gäller verksamhetsmässigt och driftsmässigt
- Parkeringsytor kan samutnyttjas

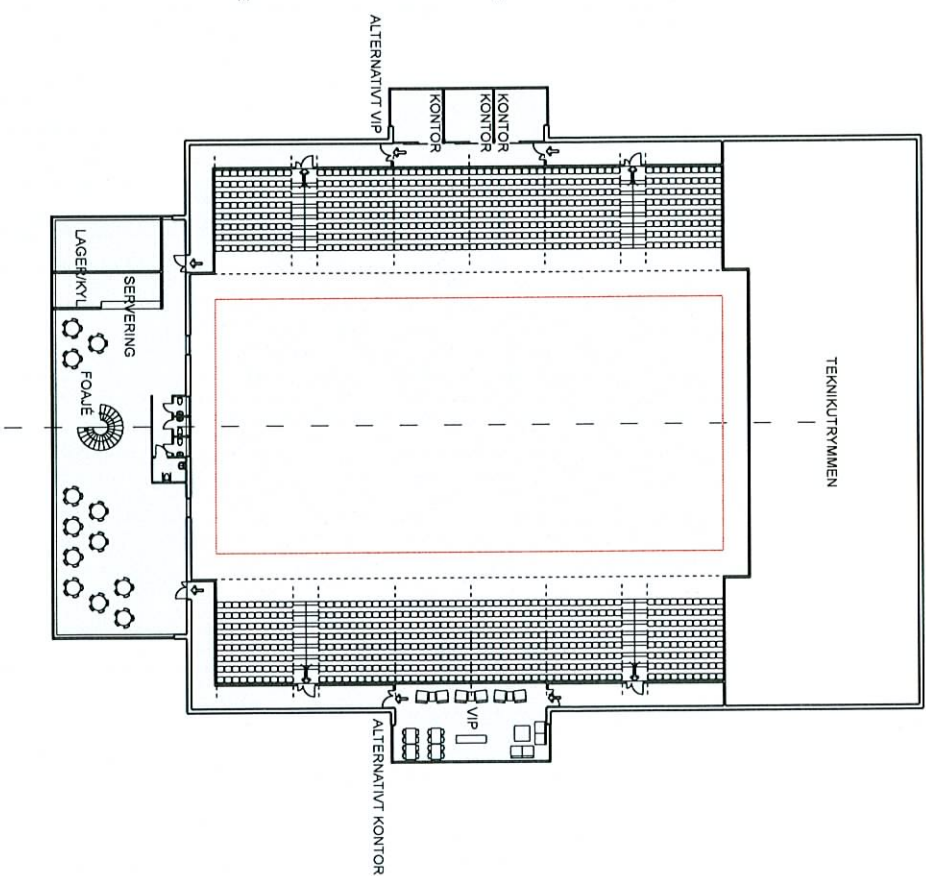
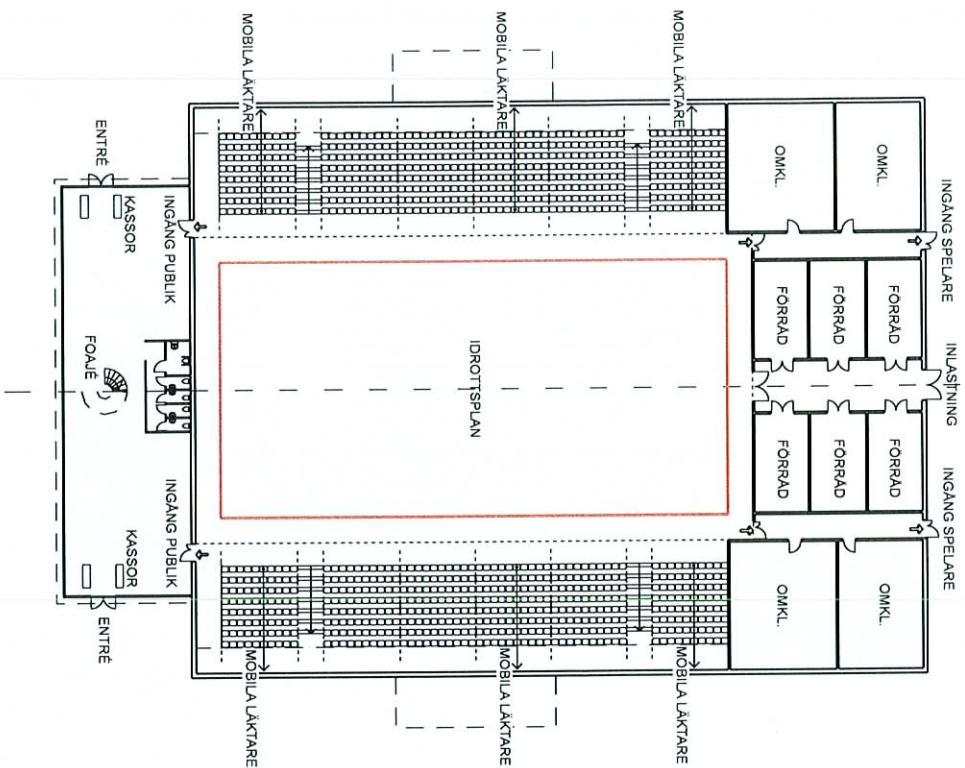
Det normala, dagliga parkeringsbehovet måste lösas genom att ett p-hus byggs under (alternativ A) eller bredvid anläggningen (alternativ B). Antalet parkeringsplatser bör motsvara dagens parkeringsytor plus ytterligare ca 100 platser, d.v.s. minst 250-300 platser. Vid toppbelastningar måste andra parkeringsmöjligheter i anslutning till centrumet utnyttjas.

I följande illustration redovisas även utbyggnad av läktare m.m. för fotbollsarenan, vilket inte beaktats i kostnadsbedömningen.

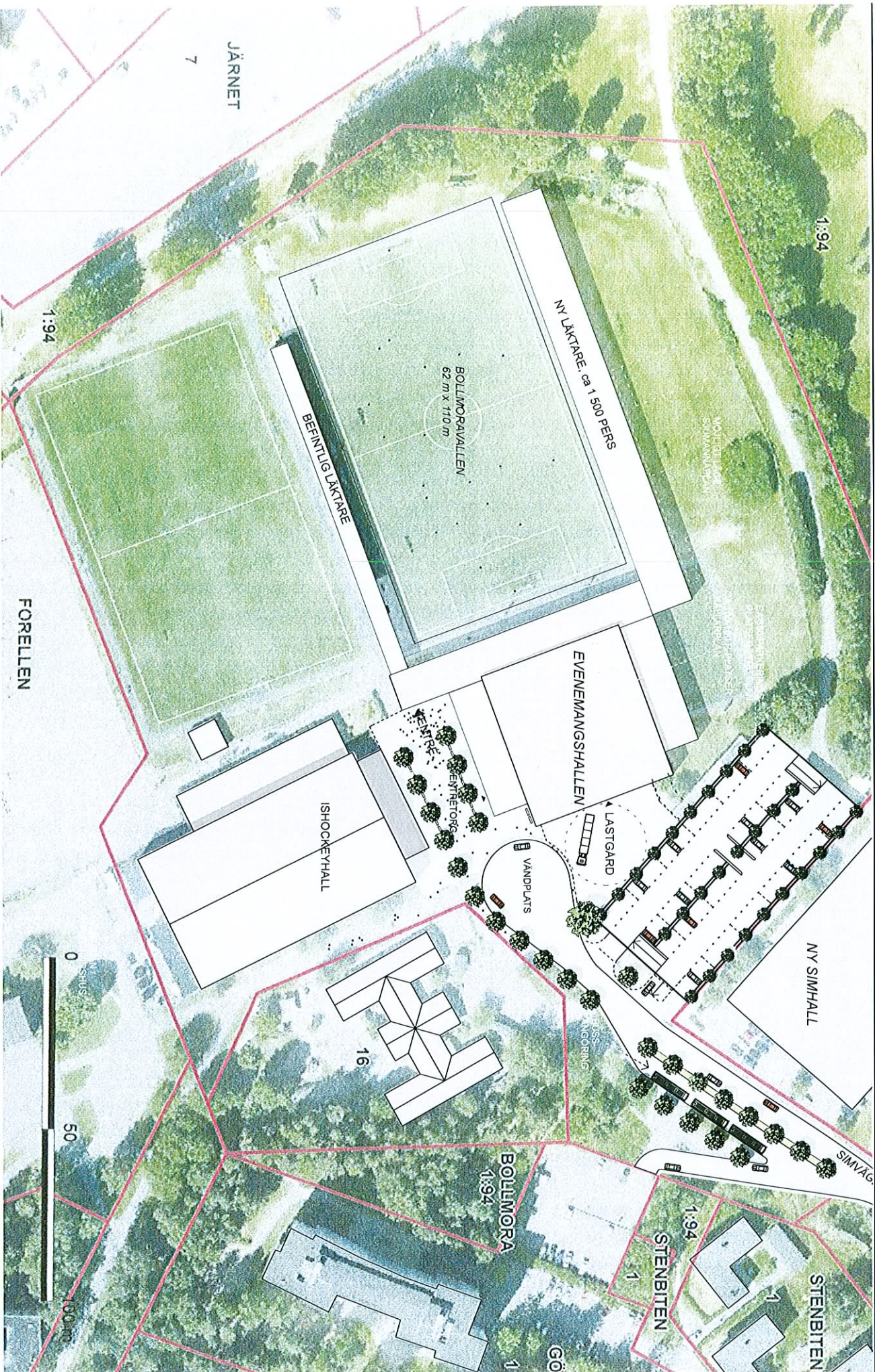




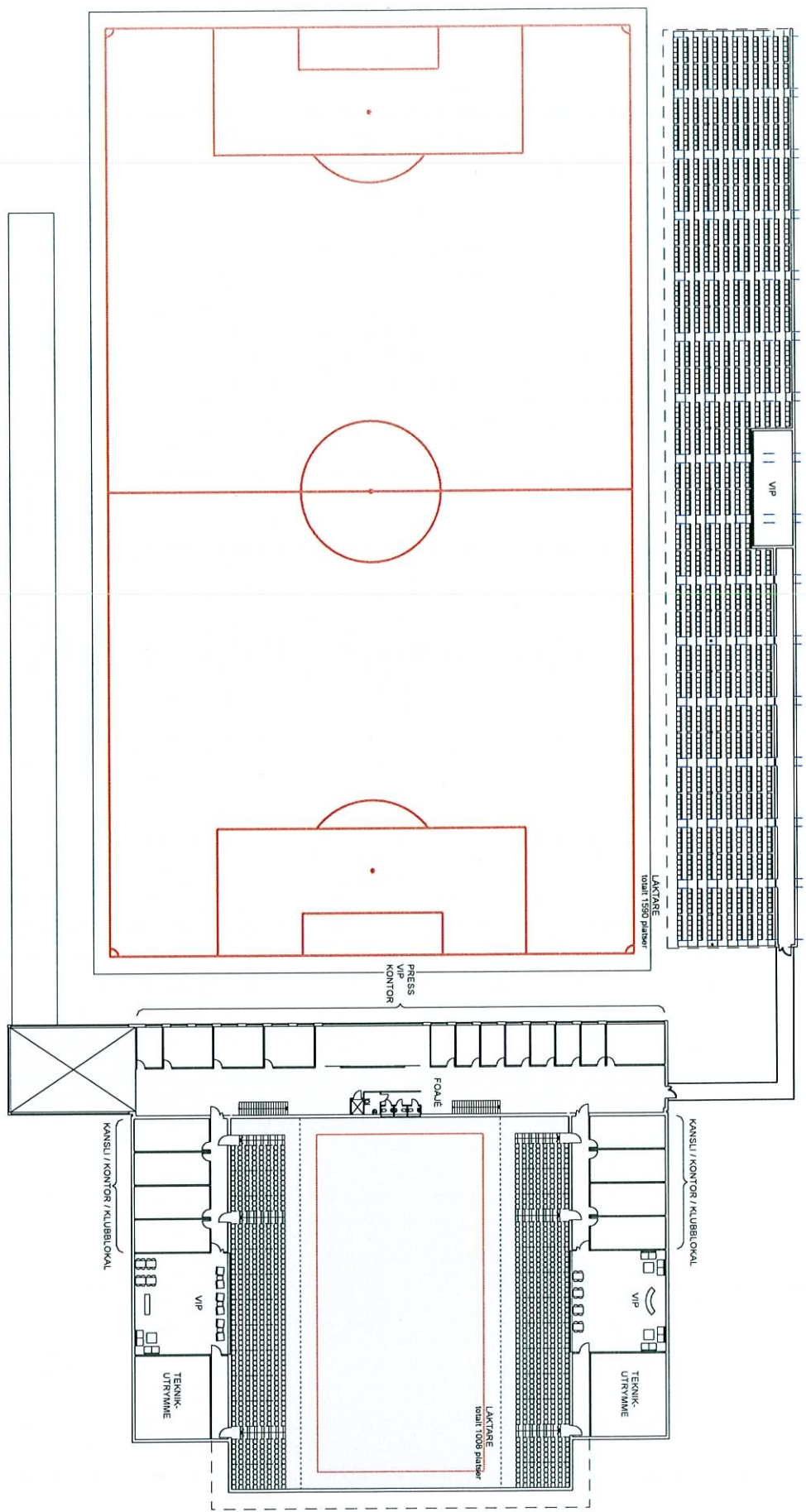


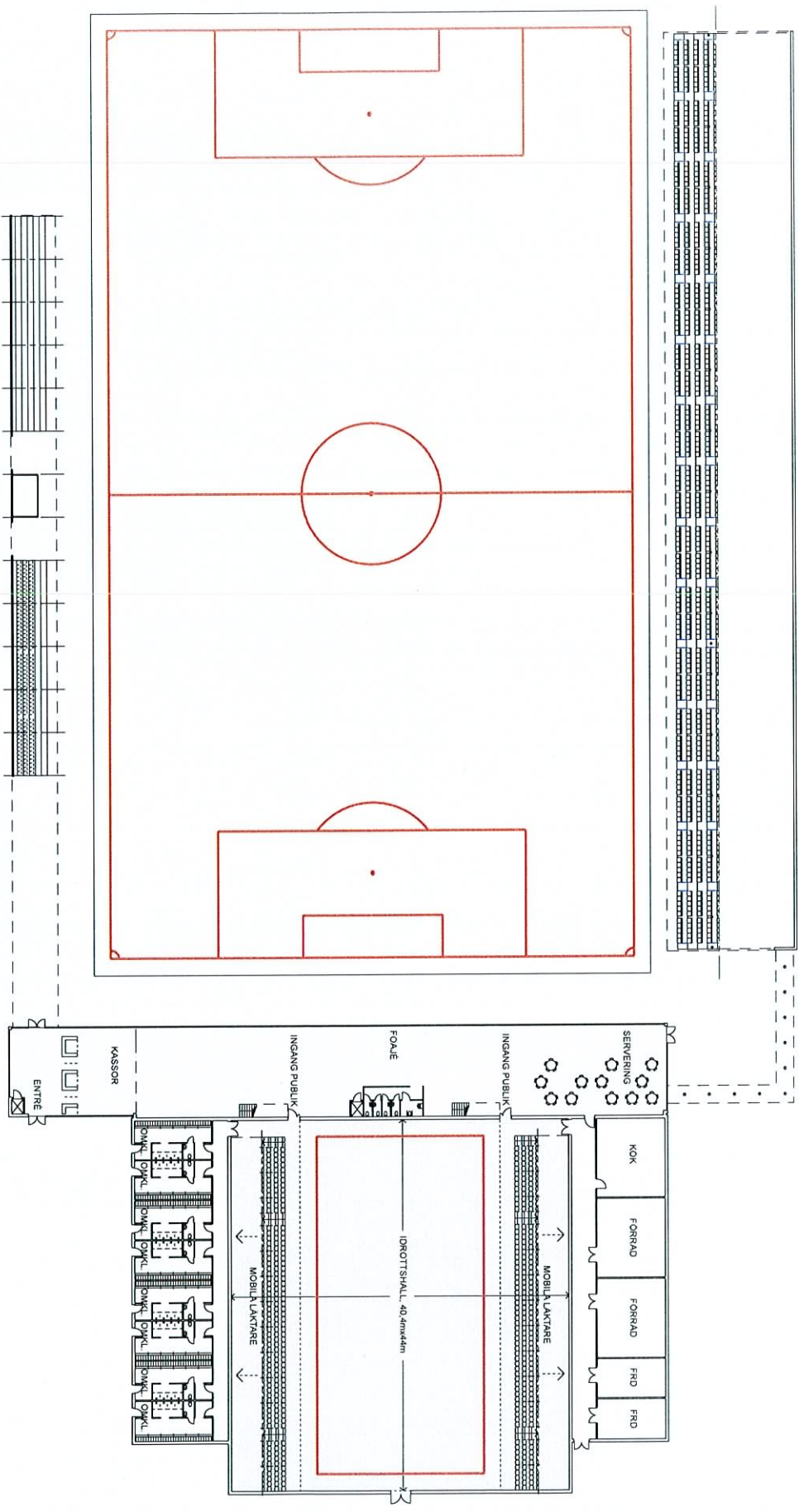


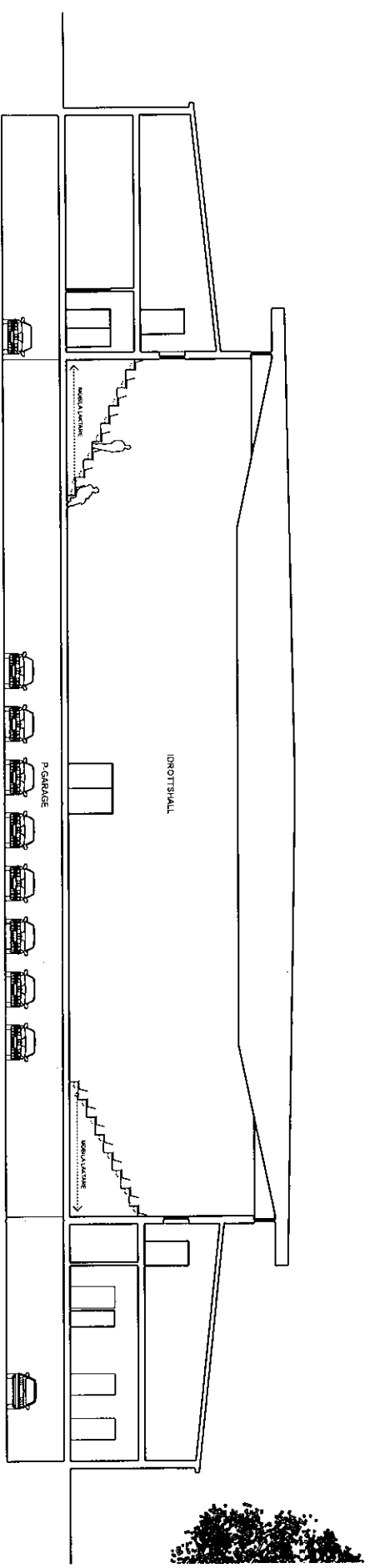
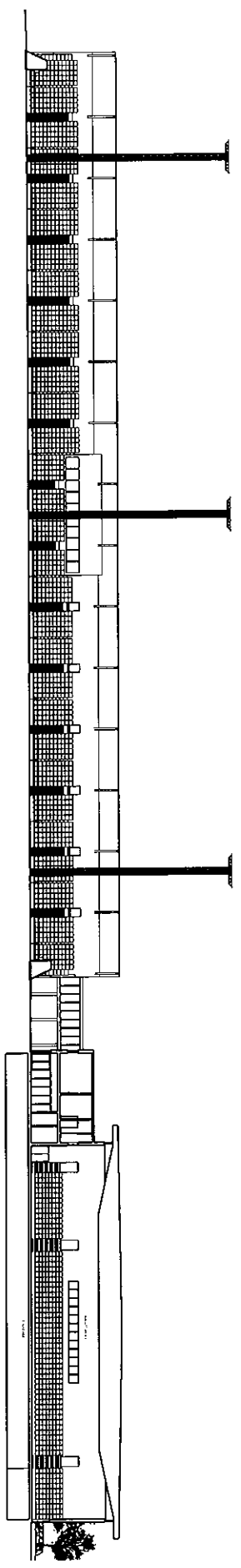




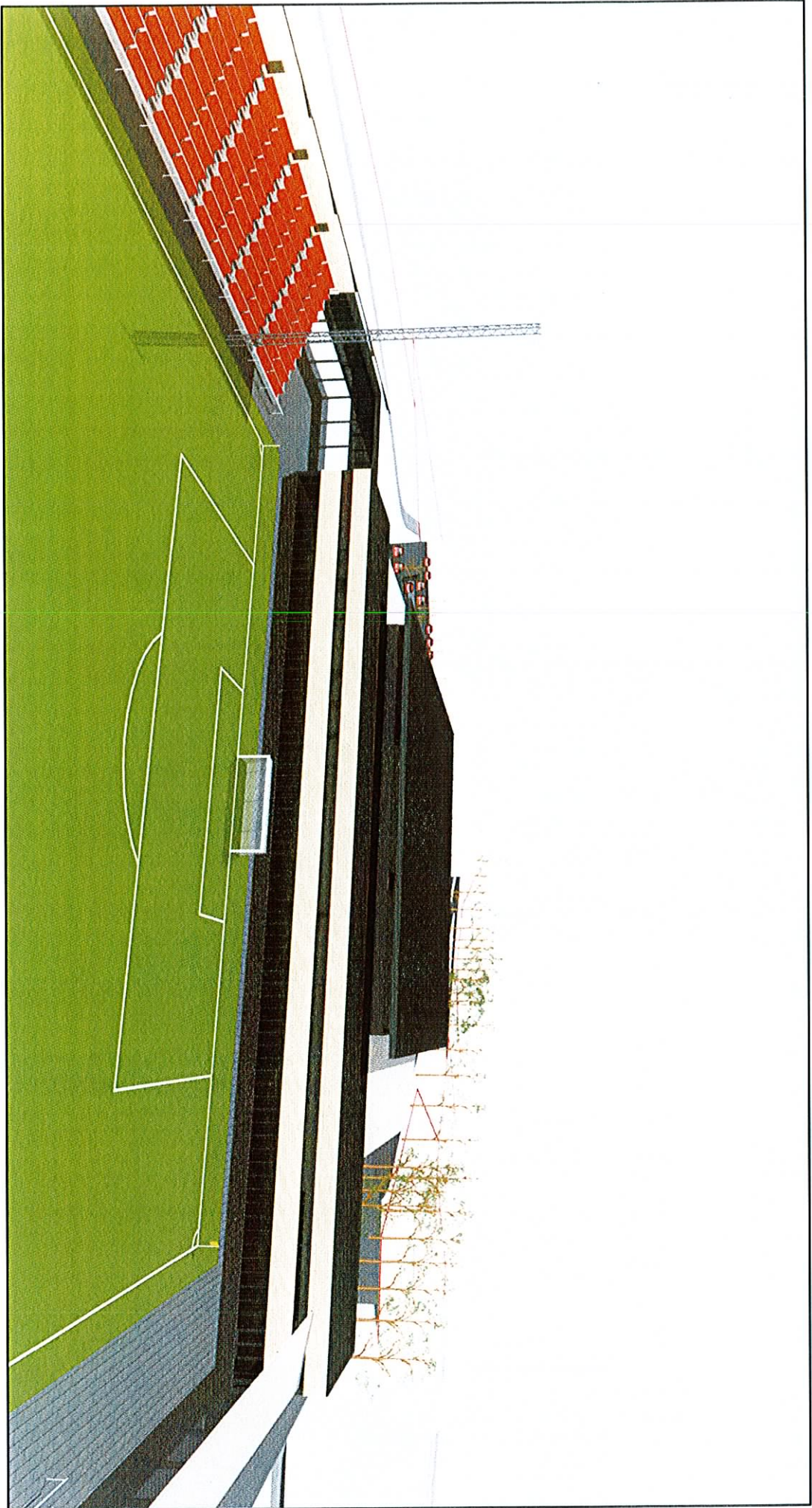














# Rackethallen

## Utbyggnadsalternativ

Nuvarande rackethall ägs och drivs av racketföreningarna. Föreningarna har i samarbete med innebandyföreningarna tagit fram en skiss på en tillbyggnad av en inomhusarena som omfattar ca 670 åskådarplatser. Slasserna är mycket schematiska och parkeringsfrågan är inte belyst hittills.

Tomtmarken som är kommunal, räcker förmodligen till för en utbyggnad av en inomshall med fler än de planerade 670 åskådarplatserna.

En utbyggnad av en inomshall med 630 plaster i anslutning till nuvarande rackethall skulle kunna ske relativt snabbt i och med att planfrågan är klar.

Kostnaden kan förmodas bli lägre än de centrunbaserade lägena. En uppskattning är att investeringens storlek är mellan 40-60 Mkr.

Även i detta fall måste parkeringsbehovet lösas vilket kan påverka investeringsbehovet. Möjligen kan tidpunkter med toppbelastning klaras genom att golfklubbens parkering utnyttjas under vinterhalvåret. Eftersom tomtmarken sluttar kraftigt skulle parkeringsdäck kunna ordnas till begränsad kostnad eftersom man ändå måste göra en grundkonstruktion för att klara den sluttande tomtten.

## Konsekvenser

De långsiktiga nackdelarna med denna lösning är att läget kan uppfattas vara sämre än de centrunnära lägena och att det inte finns synergieffekter med andra verksamheter. Det finns inte heller något expansionsutrymme på lång sikt.

En annan osäkerhet är hur ägande, finansiering och drift ska arrangeras, men detta bör gå att klara ut tillsammans med berörda parter om lösningen bedöms intressant för berörda parter.

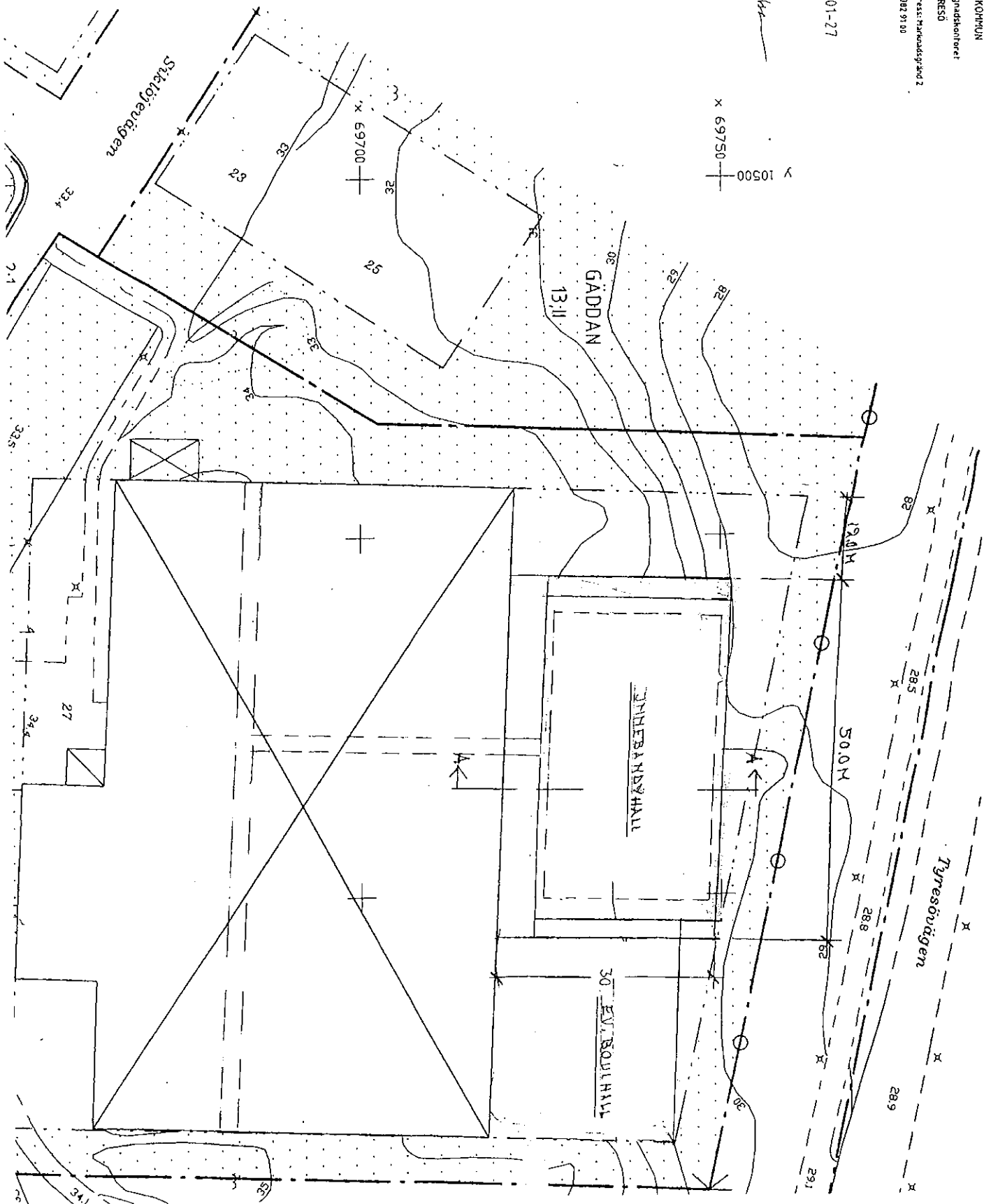


TYRESÖ KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret  
135 81 TYRESÖ  
Besöksadress: Huvudskydd 2  
Tel. 08/5182 91 00

Tyresö den 2009-01-27

*Leif Gabrielsson*  
Leif Gabrielsson

X 69750  
Y 10500



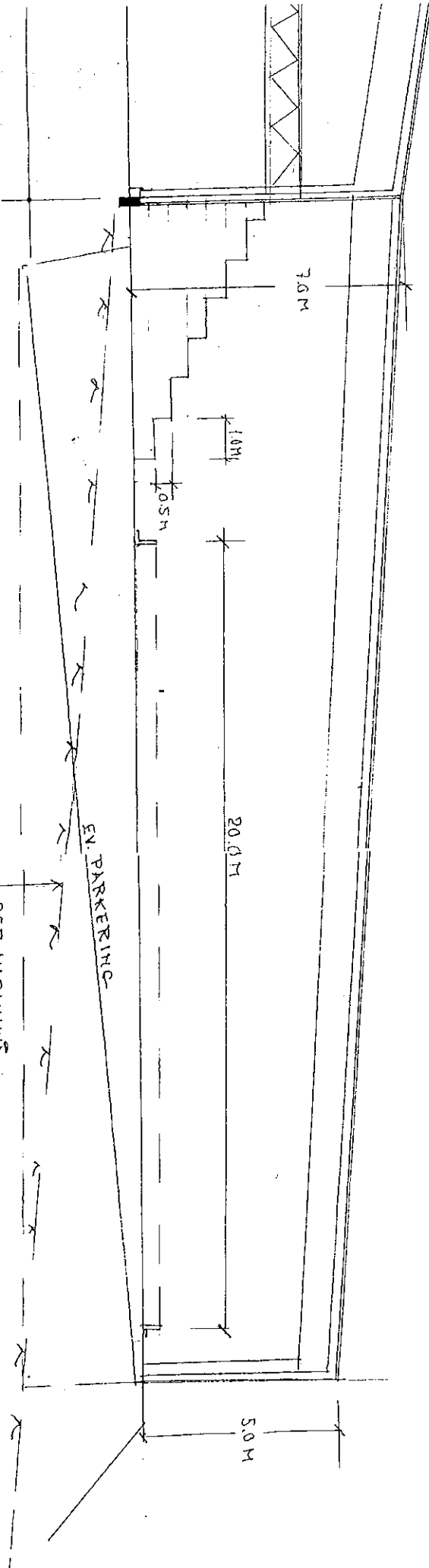
LAKTARPLATSER

7 x 48 = 336 cm

4 x 85 = 400 cm

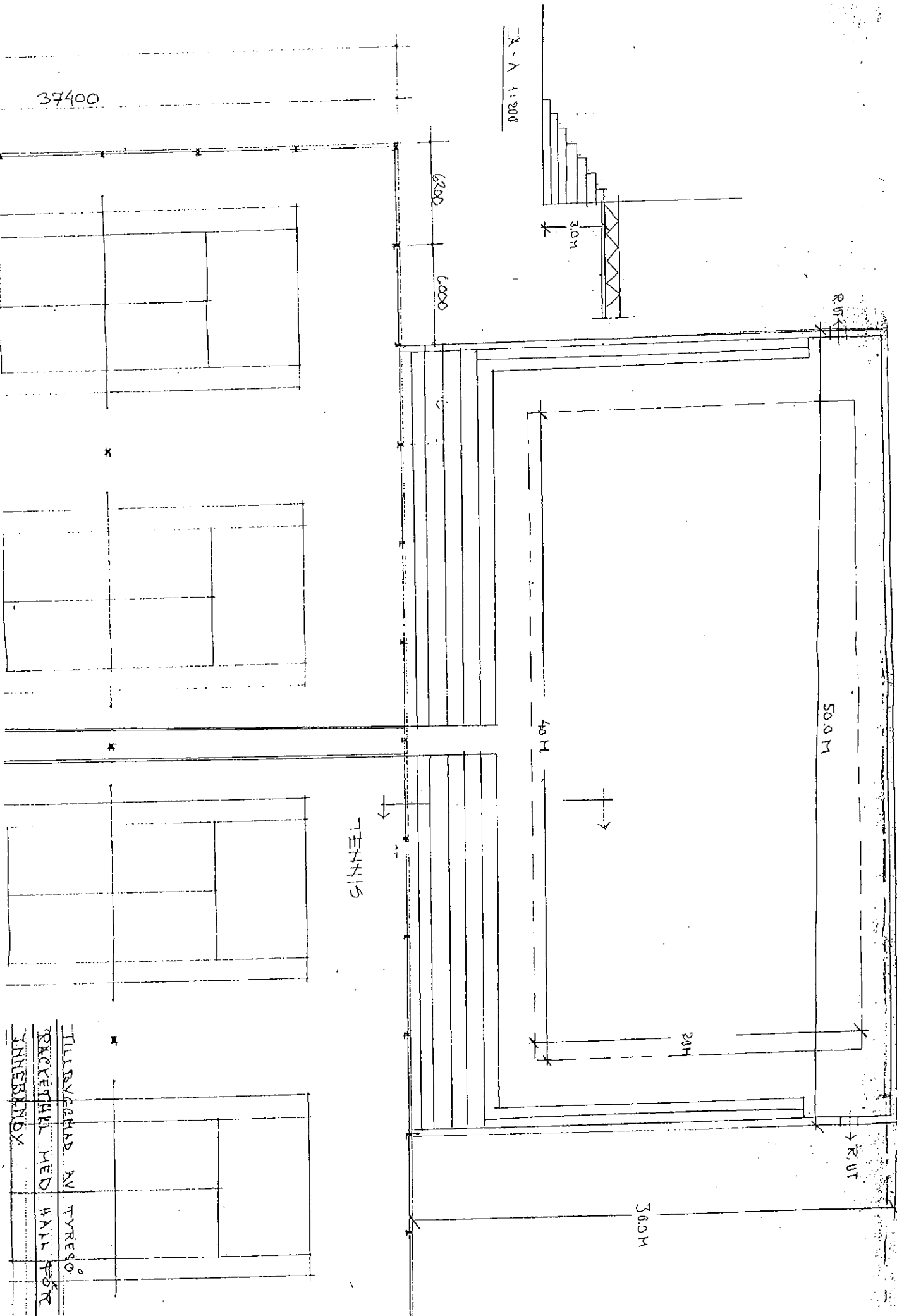
436 cm / 0.65 = 670 plattor

30.0M



A-A 1:100  
SEKTION

TILBYGGNAD AV TYRESO  
RACKETHALL MED HALL FÖR  
INNEBANDY 1100



37400

A-A 4:200

6300

6000

30H

R/UT

50.00M

48.00M

20H

R/UT

36.00M

TENNIS

TILLYVAAGHAD AN TYRESO  
 POCKETED HED HALL FOR  
 JINERINDY

## Sammanfattning

### Redovisade alternativ

I nedanstående tabell redovisas en översikt över utbyggnadsalternativen beträffande kapacitet, kostnader och tidsaspekt.

Sammanställning av alternativa utbyggnadsmöjligheter:

Alternativ	Åtgärd	Åskådarplatser	Hall-investering	Totalinvestering	Totalt antal åskådarplatser	Tidsplan
Nyboda-hallen	Bygga ut befintlig hall	1000 platser	130 mkr	Ca 130 mkr	1300	4-6 år
Bollmora-hallen	Bygga ut befintlig hall	1000 platser	100 mkr	Ca 140 mkr 1)	1430	4-5 år
Simhalls-området	Bygga ny inomhus-hall	1000 platser	130-160 mkr	170-200 mkr 1)	1730	4-5 år
Racket-hallen	Bygga till en inom-hushall	700 platser	40-60 mkr	Ca 100 mkr 1)	1400	2 år

1) Inklusivt ombyggnad av Nybodahallen med nuvarande åskådarpkapacitet.

### Handlingsalternativ Nybodahallen

#### Inriktning

Utbyggnad av Nybodahallen innebär att:

- Om- och tillbyggnad av Nybodahallen med 1000 åskådarplatser. Planändring krävs förmodligen och tidplanen blir därmed minst 4-5 år för att färdigställa hallen. Kostnaden bedöms till ca 130 Mkr inklusive P-hus och trafikombbyggnader

- Bollmorahallen behålls i nuvarande skick

- Ny simhall byggs och eventuell utbyggnad av ny ishall/eventemangshall skjuts på framtiden. Planläggning av områdets användning sker i samband med fördjupad planläggning av Kv. Forellen

#### För- och nackdelar

En utbyggnad av Nybodahallen har flera betydande nackdelar såsom:

- Läget är mindre gynnsamt
- Behov av infrastrukturinvesteringar
- P-husinvestering (kan inte utnyttjas för andra ändamål)
- Arenan blir dyr i förhållande till kapacitet och lokaler
- Brist på synergier med andra verksamheter
- Tidsaspekten och osäkerheten betr. överklaganden i planfrågan
- "Störning" i området genom högre exploatering och mer trafik

Kommunens totala kapacitet med publika hallar blir som mest med detta alternativ ca 1300 åskådarplatser.

En slutsats kan vara att Nybodaskolan inte bör byggas ut utan endast totalrenoveras, vilket skulle innebära att hallens kapacitet inte utökas.

### Handlingsalternativ Bollmorahallen

#### Inriktning

Utbyggnad av Bollmorahallen till 1000 åskådarplatser innebär att:

- Nybodahallen totalrenoveras och behåller nuvarande kapacitet för 430 åskådare. Investeringskostnaden bedöms till ca 40 Mkr och färdigställande under 2012
- Bollmorahallen byggs ut för 1000 åskådarplatser och investeringsnivån bedöms till 100 Mkr inklusive parkeringslösning
- Nya simhallen färdigställs och planer för eventuell evenemangshall och ishall i området skjuts på framtiden

- Utveckling av centrumområdet intill hallen och kv. Forellen genomförs inklusive bedömning av hur simhallsområdet ska utnyttjas i framtiden

### **Fördelar- och nackdelar**

En utbyggnad av Bollmorahallen kan ske utan att nämnvärt störa möjligheten att fritt planera och exploatera övriga delar av kv. Forellen. En större hall skulle förmodligen bidra till att öka besöksfrekvensen i Tyresö Centrum.

Det finns även goda möjligheter att skapa ytor för föreningarnas behov av lokaler.

Läget är relativt bra och underlättar att skapa parkeringsplatser som kan samutnyttjas för andra ändamål i centrumet. Eftersom större arrangemang i hallen oftast äger rum på kvällar och helger konkurrerar parkeringsbehovet inte med centrumets behov.

Kopplingen till andra faciliteter i centrumet och eventuella aktiviteter i biografbyggnaden bedöms vara positiv, både för hallen och för centrumet.

### **Handlingsalternativ Simhallsområdet**

#### **Inriktning**

Utbyggnad av en ny inomhushall (evenemangshall) i simhallsområdet för 1000 åskådarpplatser innebär att:

- Nybodhallen totalrenoveras och behåller nuvarande kapacitet med 430 åskådare till en kostnad av ca 40 Mkr och färdigställs under 2012
- Nya simhallen färdigställs enligt plan
- Ny inomhushall för 1000 åskådare byggs invid simhallen i huvudsak på nuvarande träningsplan. Investeringsnivån bedöms till 130-160 Mkr
- Parkeringslösning för områdets dagliga behov arrangeras i anslutning till hallen
- Bollmorahallen behålls i nuvarande skick och med nuvarande åskådarekapacitet
- Planläggning och utveckling av centrumområdet och kv. Forellen kan ske förutsättningslös och dialog om behov och lösningar genomförs

Det totala antalet åskådarpplatser i kommunens hallar blir med detta alternativ ca 1730 stycken.

### **För- och nackdelar**

En utbyggnad i simhallsområdet har flera stora fördelar. Kommunen samlar stor del av idrottsverksamheten och ökar därmed möjligheten att skapa synergieffekter vid användning av idrottsanläggningar, lokaler och parkeringar. Likaså kan servicenivån hållas högre och operativ samordning underlättas.

Det geografiska läget är bra och dessutom underlättas planering och exploatering av centrumområdet och kv. Forellen.

Kommunens samlade kapacitet av publika anläggningar ökar till ca 1730 platser totalt i och med att Bollmorahallen och Nybodhallen behålls och en ny hall med 1000 åskådarpplatser skapas.

Med en ny hall som läggs på nuvarande sjumannaplan kan synergieffekter skapas mellan fotbollsplanen och dess utbyggnad av läktare, m.m.

Utförningen av en ny hall kan ske förutsättningslöst eftersom man inte behöver utgå från någon befintlig byggnad. Val av funktioner, standard och utförning kan ske utifrån behov och val av ambitionsnivå.

Parkeringsbehovet för området kan lösas på marken för nuvarande simhall. Förmodligen måste ett P-däck byggas för att täcka behovet.

### **Handlingsalternativ Rackethallen**

#### **Inriktning**

Utbyggnad av en ny inomhushall i anslutning till Rackethallen med minst 700 åskådarpplatser innebär att:

- Nybodhallen totalrenoveras och behåller nuvarande kapacitet för 430 åskådare. Investeringskostnaden bedöms till ca 40 Mkr och färdigställande under 2012
- Rackethallen kompletteras med inomhushall för 700 platser (eller fler). Investeringsnivån bedöms ligga mellan 40-60 Mkr exklusivt särskilda parkeringslösningar
- Nya simhallen färdigställs och planer för eventuell evenemangshall och ishall skjuts på framtiden

- Bollmorahallen behålls med sina 300 platser
- "FÖP" tas fram för utveckling av centrumområdet inklusive kv. Forellen och ishalls- och simhallsområdena
- Behov och planer för framtida evenemangshall och ishall tas fram i samband med FÖP-arbetet för centrumområdet (och kan eventuellt ersätta Bollmorahallen på lång sikt)

Antalet åskådarpplatser i kommunens hallar blir med detta alternativ ca 1400.

### För- och nackdelar

Detailplanen medger utbyggnad av en hall och därmed finns möjlighet att starta en byggnation relativt snabbt. Kostnadsnivå för en investering i ny hall bör kunna hållas nere och vara lägre än de andra alternativen.

För att lösa P-behovet måste förmodligen ett mindre P-hus läggas under hallen. Denna kostnad har inte bedömts men bör rymmas inom ramen på ca 60 Mkr.

Läget är inte det mest gynnsamma eftersom det inte finns andra kommunala anläggningar i anslutning till Rackethallen. Däremot är det geografiska läget i sig acceptabelt med närhet till genomfarten och centralt beläget i kommunen.

### Parkeringsituationen

Det samlade parkeringsbehovet är framför allt kopplat till centrumbesökande och större idrottsarrangemang. För en framtida ny inomhushall bör parkeringsmöjligheter för det dagliga behovet finnas i direkt anslutning till hallen, medan toppbelastningar måste klaras genom att utnyttja andra parkeringsanläggningar i närområdet.

Nuvarande grusplan norr om centrumets markparkering som ligger på kommunens mark, bedöms nödvändig för framtida parkeringsbehov. Redan under utbyggnaden av den nya simhallen måste parkeringsbehovet för nuvarande simhall lösas temporärt och grusplanen är ett relevant alternativ.

Om centrumet expanderar och byggs ut enligt Rodamecos planer kommer nuvarande parkeringshus intill centrumets västra del att försvina och behöva ersättas. Parkeringsbehov förorsakade av nedläggning av nuvarande parkeringshus, centrumets expansion samt framtida idrottsanläggningars toppbelastning måste troligen lösas genom att bygga ett nytt P-hus/P-däck på grusplanen norr om centrumet.

### Sammanfattning av alternativen

De redovisade alternativen är till viss del jämförbara men innebär olika ambitionsnivåer och de har olika för- och nackdelar.

För att Nybodahallen ska klara 1000 sittplatser krävs i princip en total ombyggnad. Läget är mindre gynnsamt och hallutbyggnaden skulle ge vissa negativa konsekvenser för skolan och omgivningen.

Utbyggnad av Bollmorahallen innebär en stor förändring av befintlig byggnad, men hallen har bättre geografiskt läge med samverkansmöjligheter med centrumet.

Utbyggnad i simhallområdet bedöms som det bästa läget på lång sikt då stor del av idrottsverksamheten kan samlas i ett område. Detta innebär fördelar ur verksamhets- och servicesynpunkt. Dessutom skapas en helt ny hall och det totala antalet hallar och antal åskådarpplatser ökar i kommunen. Möjligheten att få fram bra lösningar för parkering och trafik underlättas.

Utbyggnad av inomhushall invid Rackethallen skulle kunna ske snabbt och till en relativt låg kostnad. Osäkerhet finns beträffande hallens storlek och hur samverkan med Rackethallen ska åstadkommas. Läget ger inte samma fördelar som Bollmorahallen eller en hall i simhallområdet när det gäller integration med andra verksamheter.

Hall-alternativ	Hall-kapacitet	Inves-tering	Varav P-lösning	Fördelar	Tids-åtgång
Nyboda-hallen	1000 platser	130 mkr	20 mkr	-	4-6 år
Bollmora-hallen	1000 platser	100 mkr	20 mkr	Bra läge. Samverkan med centrum	4-5 år
Simhalls-området	1000 platser	130-160 mkr	20 mkr	Bra läge, anpassad hall integration med andra idrotter	4-5 år
Racket-hallen	700 platser	40-60 mkr	10-20 mkr	Snabb tidplan. Lägre kostnad	2 år

Ökade drift- och underhållskostnader har inte tagits i beaktande.