



Stefan Båmstedt  
Fastighetsavdelningen  
08-508 279 08  
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2012-03-05

## **Motion om en träningshall för bandy, konståkning och skridsko i Stockholm Svar på remiss**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att besvara remissen om motion om en träningshall för bandy, konståkning och skridsko i Stockholm från Kommunstyrelsens Stadsbyggnads- och idrottsrotel med fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef

Jonas Holmer  
T.f. avdelningschef

### **Remissen**

Fastighetskontoret har på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln ombetts att yttra sig över rubricerade motion från Stefan Nilsson (MP) och Åsa Jernberg (MP) angående uppförande av en träningshall för bandy, konståkning och skridsko i Stockholm. Svaret med angivande av Kommunstyrelsens diarienumr. 328-001779/2012 ska ha inkommit senast den 30 april 2013.

Enligt motionen saknar idag tre idrotter i Stockholm en lämplig träningshall. Det är bandy, konståkning och skridsko. Bristen på goda träningsmöjligheter är en stor begränsning för utövarna av dessa idrotter och för idrottens potential att växa enligt motionen. Bandy är en klassisk sport med gamla anor och var den stora arenaidrotten innan ishockeyn växte sig stark.

I motionen anförs att bandyn är en betydande ungdomsidrott i Stockholm med tusentals utövare och att den är skonsam för kroppen med mycket lägre skadefrekvens än fotboll och ishockey. Där anges att det ur folkhälsosynpunkt är viktigt att bandyn ges förutsätt-



ningar att fortsätta vara en av de stora lagidrotterna i Stockholm som exempelvis fotboll, ishockey, handboll, basket, volleyboll och innebandy.

I motionen anförs att den stora vinsten med en träningshall för bandy är framför allt att träningssäsongen på bandyis som är mer än tre gånger så stor som ytan för ishockey, kan förlängas med flera månader. Från fyra till sju månader. Detta anses viktigt inte minst för att tillströmningen av barn och ungdom ska kunna fortsätta att öka.

Då det gäller konståknningen som en av de populäraste idrotterna för flickor, anges i motionen att det finns 3 000 utövare i Stockholmsregionen varav 90 procent är flickor samt att all konståkning idag bedrivs på hockeyrinkar. Man anser att det är på tiden att konståknningen får en egen plats för inomhusträning, där man inte behöver konkurrera med hockeyn. Slutligen anförs i motionen att skridskon är den tredje vinteridrotten på is som saknar träningsmöjligheter inomhus.

Vid ett byggande av en gemensam hall för de tre sporterna anförs också att det bredvid bandyisen behöver anläggas en separat yta för konståkning, med samma mått som en ishockeyrink. Bandyisen fungerar däremot bra som träningsplan för skridskoåkning.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige bör besluta att den föreslagna träningshallen ska byggas i Stockholm senast 2014 och att olika finansieringsalternativ bör undersökas, inklusive att Staden är möjlig ägare eller delägare av hallen.

I motionen anges att Idrottsförvaltningen har utrett lämplig plats för en hall och kommit fram till att Tallkrogen eller Gubbängen är de två platser som är mest lämpliga. Slutligen föreslås att hallen bör utformas på ett sådant sätt att det i framtiden är möjligt att bredda den och bygga läktare på ena sidan, för att möjliggöra elitmatcher i bandy. Man anger också att det är viktigt att den mest miljövänliga och energieffektiva tekniken används för hallen och att taket på densamma är en resurs som bör förses med solceller. Enligt motionen har priset på solceller sjunkit kraftigt under de senaste tre åren och att priset på solcellsproduceras el nu är jämförbart annan el på marknaden.

### **Fastighetskontorets synpunkter**

Fastighetsnämnden har som huvudsakligt uppdrag att tillhandahålla lokaler och anläggningar för stadens egna verksamheter. Det gäller exempelvis idrottsanläggningar. Nya byggprojekt som ska finansieras inom fastighetsnämndens ram för investeringar i idrottsanläggningar, utförs normalt på uppdrag från idrottsnämnden enligt den genomförandeprocess som beslutats. Det innebär att idrottsnämnden utifrån kända behov prioriterar vad man vill beställa av fastighetsnämnden. Som underlag för en sådan beställning, tar idrottsförvaltningen fram ett projektknutet verksamhetsprogram. Fastighetskontoret gör själv ingen prioritering av verksamhetens behov till exempel i detta fall behovet av en träningshall för bandy, konståkning och skridsko, i förhållande till behovet av andra idrottsanläggningar.

Eftersom de förvaltade idrottsanläggningarna hyrs ut med självkostnadshyra till idrottsnämnden, kan kontoret i sitt remissvar inte heller redovisa vilken hyra som uppförande av en bandyhall skulle medföra för hyresgästen. Självkostnadshyran består av kostnader för drift, underhåll och kapitalkostnader. Det sistnämnda innebär att ett underlag för att kunna beräkna totalkostnaden för projektet måste finnas framtaget för att kunna beräkna hyran. I motionen om bandyhallen föreslås att olika möjligheter till finansiering ska utredas inklusive alternativ med staden som ägare eller delägare.

Ett projekt av den omfattning som en bandyhall handlar om, kan inte inrymmas inom den ordinarie investeringsramen. Det skulle i så fall kanske behöva ta halva budgetramen i anspråk. Budgeten för investeringar i idrottsanläggningar 2013 uppgår till cirka 200 mnkr. Behovet av investeringsmedel för olika projekt under de kommande åren, redovisas i det upprättade treårsprogrammet som genomförandeprojekt, planeringsprojekt inom budget samt planeringsprojekt utom budget. Stora planeringsprojekt över 300 mnkr, redovisas separat.

Förutom att hallen ska vara avsedd för bandy, föreslås i motionen att en separat yta ska anläggas bredvid bandyisen för konståkning. Något som är svårt att inrymma på den yta som finns disponibel om Tallkrogen väljs som lokalisering. Konståkningsytan ska enligt motionen ha samma mått som en ishockeyrink. Däremot förutsätts enligt motionen att bandyisen också ska kunna användas för vanlig skridskoåkning. Ett förslag som också framförs i motionen är att det ska finnas möjligheter att i framtiden bredda hallen för att uppföra en läktare utmed ena långsidan. Hallen skulle då kunna användas som arena för tävlingsmatcher. Det innebär en anpassning redan från början till detta.

### **Några jämförelser med andra bandyhallar**

I Sverige finns idag tolv bandyhallar som uppförts till varierande kostnad. Samliga är utförda under perioden 2003-2010. De kostnader som redovisas, varierar mellan 17,2 mnkr (Ale Arena i Bohus) och över 250 mnkr (Vänersborg). Många exempel visar på svårigheter att få driftsekonomi att gå runt och konkurser har inträffat. Alehallen finansierades med ett borgenslån från kommunen men såldes sedan tillbaka till kommunen efter konkurs då kommunen beslöt att inte skjuta till mer pengar. Hallen i Sandviken (Göransson's Arena) från 2009 med byggkostnad 230 mnkr finansierades som en gåva till kommunen från de Göransson'ska Stiftelserna, beskrivs i media som en ekonomisk mardröm där verksamheten första året gick med 10 mnkr i förlust som andra året växte till 20 mnkr. Med ovanstående exempel vill fastighetskontoret peka på de ekonomiska svårigheter som driften av en bandyhall kan innebära. Detta är något som man från början bör vara medveten om.

Samtliga hallar är byggda med de mått som Svenska bandyförbundet rekommenderar. Spelytan kan variera från 100x60 meter till 105x68 meter. Detta gäller vid överbyggnad av en befintlig ispist. Vid nybyggnad av en hall, ska spelytan vara 105x65 meter. Detta gäller för en hall som ska användas som arena, det vill säga matcher i elitserien och allsvenskan för damer och herrar. Vissa avsteg från de krav som gäller för en arenaanläggning tillåts för en hall som endast utnyttjas för träning eller spel i division 1



eller lägre serier. De avsteg det då handlar om gäller komfort, säkerhet beträffande vissa mått, inredning med mera.

### **Tekniska krav enligt Svenska Bandyförbundet**

Enligt remissen föreslås två alternativa lägen för en budyhall med hänvisning till en tidigare utredning som idrottsförvaltningen gjort. Det ena är Tallkrogen (Tallkrogens BP) och det andra Gubbängen (nuvarande bandybana vid Gubbängens IP). Den totala begränsningsytan för Tallkrogens BP har uppmätts till cirka 8 700 kvm och för den befintliga isbanan i Gubbängen till 10 700 kvm. Den sistnämnda ytan är avgränsad av en tennishall, några mindre byggnader och vägar (Örbyleden och Majrovägen). Ytan i Tallkrogen avgränsas främst av Nynäsvägen och tunnelbanan. Rent teoretiskt skulle båda ytorna kunna utnyttjas sett ut areasynpunkt för en enklare bandyhall. Till själva spelytan om 105x65 meter (6 825 kvm) tillkommer visst säkerhetsavstånd (1 meter med is och ytterligare 1 meter till eventuell läktare) utmed långsida och 4 + 3 meter på kortsidor. Det innebär 119x67 meter det vill säga 7 970 kvm för en hall som ska kunna nyttjas för matcher i elitserien och allsvenskan. Till detta ska läggas yta för omklädningsrum, toaletter, duschrut, förråd med mera, vilket innebär att nuvarande yta på Tallkrogens BP är i minsta laget. Nuvarande bandybana på Gubbängen har uppmätts till cirka 7 000 kvm.

Enligt remissen föreslås att hallen ska ha separata ytor för bandy och skridsko (delar yta) samt konståkning. Det sistnämnde i form av en bredvidliggande ispist av samma storlek som en ishockeyrink, det vill säga 60x30 meter (1 800 kvm). Också den under samma tak. Dessutom föreslås att hallen utformas på ett sätt att möjliggöra framtida breddning utmed ena sidan för läktare. Det innebär normalt att konstruktionen med bärande delar och takkonstruktion med mera redan från början behöver ta hänsyn till detta. En sådan hall ryms inte i Tallkrogen.

### **Fastighetskontorets översiktliga bedömning av investeringskostnaden**

Att med någon större säkerhet bedöma kostnaden utan att veta var den nya hallen ska byggas och vilka markarbeten som behöver utföras, går naturligtvis inte. Kontoret avstår också från rena gissningar. Eventuella behov av till exempel grundförstärkning, sprängning, framdragning av vatten och avlopp samt värme etcetera, är sådant som påverkar kostnaden. Många av de hallar som har byggts är grundlagda med platta på mark. Förutom att det ska finnas kylrör i ispisten rekommenderar Bandyförbundet också att lägga ner värmerör under betonglattan för att hindra att det bildas ständig tjäle eftersom hallen kanske används mer än sju månader per år och risk annars finns att marken under inte hinner tina mellan issäsongerna vilket leder till permafrost. Uppgifter i media som förekommit kring en hall i Tallkrogen talar om 80-100 mnkr, vilket då med dagens prisnivå skulle kunna jämföras med de hallar som några år tidigare byggts i Västerås 1997 (90 mnkr), Trollhättan 2009 (62,5 mnkr) eller Vetlanda 2010-2011 (61 mnkr). Finansieringen av dessa hallar varierar och kontoret har heller ingen kännedom om det handlar om hallar som byggts på befintliga utebanor eller om det rör sig om helt nya anläggningar där också ispisten ingår.

## Olika möjligheter till finansiering

I remissen föreslås att olika möjligheter till finansiering ska utredas, inklusive alternativet med Stockholms stad som möjlig ägare eller delägare. Fastighetskontoret kan i det sammanhangen nämna att man nyligen gjort en utredning kring eventuell privat finansiering av en idrottshall. Kontoret konstaterade då utifrån inkomna anbud för ett specifikt projekt, att den nuvärdesberäknade hyran för anläggningen som skulle byggas och ägas privat och hyras ut till staden under hela avskrivningsperioden, blev betydligt högre än om staden själv skulle äga anläggningen. För de idrottsanläggningar som fastighetskontoret idag på uppdrag bygger och hyr ut med självkostnadshyra till idrottsförvaltningen, debiteras en internhyra där det ingår en kapitalkostnad med 2,85 % internränta (2013) räknad på en avskrivningstid om 33 år i normalfallet.

I ett tidigare svar på en remiss hösten 2012 om att låta privata entreprenörer bygga och äga idrottshallar, anger kontoret i sitt svar att skillnaden jämfört med om staden själv bygger och äger, kan uppgå till 70-75 procent eller till och med mer om ett restvärde för den förhyrda privata hallen också läggs in efter hyresperiodens utgång. Vid ett privat ägande tillfaller restvärdet inte staden.

## Driftkostnad för en bandyhall

Drift- och underhållsansvaret för de idrottsanläggningar som fastighetskontoret hyr ut till idrottsförvaltningen fördelas enligt den gränsdragningslista som ingår som en del av internhyresavtalet. Anläggningarna hyrs ut med kallhyra vilket innebär att hyresgästen betalar alla kostnader för värme, vatten och avlopp samt el. Hur stor den kostnaden beräknas bli beror på vilka förutsättningar som gäller för det specifika projektet.

Byggs en hall över befintlig isbana och befintlig kylmaskin används är kanske denna onödigt stor eftersom en hall normalt kräver mindre kyleffekt än en utebana. Dock finns samma effektbehov då isen i en hall ska tillverkas i början av säsongen. En utebana är normalt i drift under fem månader från mitten av oktober medan en hall beräknas vara igång under minst sju månader. Då isen i hallen ska tillverkas i september är det normalt varmare än i oktober och därför behövs lika stor effekt vid just det tillfället. Enligt bandyförbundets rekommendationer bör den installerade kyleffekten inte understiga 1200 kW. God ventilation och avfuktning är mycket viktigt för en bandyhall liksom belysning. För en arenaanläggning rekommenderas 750 lux per kvm, för en träningsanläggning lägre. Tillgängliga uppgifter om driftkostnader för de bandyhallar som byggts i landet är för övrigt mycket knapphändiga. Fastighetskontoret anser att en redovisning av beräknad driftkostnad för en bandyhall i Stockholm bör anstå tills det finns ett konkret projekt att utgå från.

## Fastighetskontorets förslag

Många av de frågor som berörs i föreliggande remissvar är sådant som normalt redovisas i ett underlag för inriktningsbeslut. Om beslut om fortsatt utredning om byggande av en bandyhall i Stockholm fattas, vill fastighetskontoret medverka i detta arbete. Med



hänvisning till ovanstående anser kontoret att remissen är besvarad och föreslår att fastighetsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till Kommunstyrelsens Stadsbyggnads- och idrottsrotel som svar på motionen.

**Slut**