

Tyresö kommun

2014-11-13

1 (9)

Hanna Fürstenberg Danielson
Planarkitekt

Diarienummer
2013 KSM 1221.214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet


Information om kostnad för ny ishall på Tyresövallen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott noterar informationen om kostnad och utformningsalternativ för ny ishall inom Tyresövallen.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Helene Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Tyresövallen. Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en ny ishall, ett parkeringshus och tillåta de läktare etc. som idag står på så kallad prickmark samt skapa en välkomnande entré till området. Inför samrådet har tre alternativa utformningar, till olika kostnader, utretts.

Beskrivning av ärendet

Den befintliga ishallen i anslutning till Tyresövallen har beslutats att rivas för att lämna plats för bostäder som ingår i utvecklingen av Norra Tyresö Centrum. Därför skulle en ny behöva uppföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med representanter från fastighet och fritid utrett var en ny ishall lämpligast placeras och kommit fram till att det bästa läget är i anslutning Tyresövallen, strax norr om fotbollsplanerna.

Det aktuella läget är inom fastigheterna Forellen 15, där kommunen äger marken. Området är i dagsläget planlagt för park och idrottsändamål, men den största delen av marken är belagd med byggnadsförbud (s.k. prickmark), varför en ny plan behöver upprättas.

Fastighetsenheten har på politikernas uppdrag låtit räkna på 3 alternativa utformningar av en ny ishall inom Tyresövallen, vilka sedan har utvärderats av förvaltningen. De tre alternativen är: 1. en avlång, arkitektritad hall; 2. en mer kompakt standardhall; och 3. en så kallad typhall uppdelad mellan ishallen och fotbollens funktioner. Nedan följer beräknad kostnad för alternativen samt förvaltningens utvärdering.

Kostnader:

Alternativ:	Kostnad utan sedumtak	Kostnad med sedumtak	Kostnad för grunläggning (inkluderad)	Ingår ej i kostnaden
1. avlång hall	191 milj.	203 milj.	28 milj.	Ledningar och övriga markarbeten
2. kompakt hall	120 milj.	130 milj. ca	20 milj.	Ledningar etc, samt cykelvägsflytt
3. uppdelad hall	122,5 milj.	145,5 milj.	23 milj.	Ledningar etc, samt cykelvägsflytt

Eftersom att marken i det aktuella läget har stabilitetsproblem krävs extra grundläggning (pålad betongplatta) vid byggnation, vilket fördyrar projektet

(proportionerligt mot ytan). Den ökade kostnaden är inkluderad i prisberäkningen för de olika alternativen.

Den främsta anledningen till att alternativ 1 är så mycket större än de senare två alternativen är att i det uppdraget ingick större ytkrav, eftersom att Tyresö FF:s damlag fortfarande spelade i Champions League när den beställningen gjordes. Därför har det förslaget nästan 50% mer ytor för omklädningsrum, domare, tränare, läkare, servering etc. än alternativ 2 och nästan 30% mer än alternativ 3 (som ritats av hockeyförbundets egna arkitekter). Det bidrar till den höga kostnaden för det förslaget. Med de nya kraven skulle således det förslaget bli billigare. Alternativ 2 har även minst ytor för kansli och kontor och dylikt, vilket ytterligare drar ner kostnaden för det förslaget.

I uträkningen av kostnaden för alternativ 3 delades kostnaderna upp på ishallens och fotbollens behov, för att illustrera kostnadens beståndsdelar. Uträkningen klargör att av de 122,5 miljonerna utgör ishallen en kostnad på 78 miljoner, fotbollens ytor utgör 38 miljoner och resterande 6,5 miljoner är kostnader för förråd och dylikt. En liknande relation gäller sannolikt för de olika funktionerna även i de andra alternativen, även om dessa inte har specificerats.

Utöver kostnaden har även olika andra aspekter utvärderats (nedan).

Fördelar och nackdelar:

Aspekt	Positivt	Negativt	Resultat
1.Priset			
Alternativ 1		Dyr. Stor volym ökar kostnad för grundläggning. Kvalitativ arkitektur fördyrar.	Negativt (-2)
Alternativ 2	Billigast, främst pga mindre yta		Svagt positivt (+1)
Alternativ 3	Billigare än alt 1, pga mindre yta och typlösning		Svagt positivt (+1)
2.Entré till Tyresö			
Alternativ 1	Utformning och placering har tagit hänsyn till		Positivt (+2)

	platsens betydelse		
Alternativ 2		Utformningen har inte tagit hänsyn till platsens betydelse	Svagt negativ (-1)
Alternativ 3	Trevligt med entré mot gatan	Utformning och placering har inte tagit hänsyn till platsens betydelse	Svagt negativ (-1)
3. Driften			
Alternativ 1		Negativt med ismaskin långt från uterinken ur trafiksäkerhetssynpunkt, om maskinen tvingas korsa gc-trafikanters väg. Långa kommunikationsvägar invändigt.	Negativ (-2)
Alternativ 2		Negativt med ismaskin långt från uterinken ur trafiksäkerhetssynpunkt, om maskinen tvingas korsa gc-trafikanters väg	Negativ (-2)
Alternativ 3	Ur ishanteringssynpunkt mycket bra med ismaskin nära uterinken		Positivt (+2)
4. Trafiken			
Alternativ 1	Entré mot parkering och angöringsytan uppmuntrar inte gc-trafik på Bollmora Allé		Positivt (+2)
Alternativ 2	Entré mot parkering och angöringsytan uppmuntrar inte gc-trafik på Bollmora Allé		Positivt (+2)
Alternativ 3		Entré mot Bollmora Allé uppmuntrar gc-trafik längs gatan (som saknar trottoar längs närmaste	Negativt (-2)

		sidan). Vid entrén saknas också yta för angöring, varför trafiken på vägen riskerar att blockeras om föräldrar ändå släpper av eller hämtar där	
5. Avstånd till väg			
Alternativ 1	Utanför minsta tillåtna avstånd till farligt godsled (Tyresövägen)		Svagt positivt (+1)
Alternativ 2	Utanför minsta tillåtna avstånd till farligt godsled (Tyresövägen)		Svagt positivt (+1)
Alternativ 3	Utanför minsta tillåtna avstånd till farligt godsled (Tyresövägen)	För nära Bollmora Allé	Svagt negativt (-1)
6. Cykelvägen			
Alternativ 1	Cykelvägen flyttas ut betydligt mindre än i övriga alt., och på samma höjdnivå. Bra både ur kostnads och trafik-säkerhetssynpunkt.		Svagt positivt (+1)
Alternativ 2		Cykelvägen flyttas ut mer än i alt. 1. Tillkommande kostnad, samt osäkrare för cyklisterna	Negativt (-2)
Alternativ 3		Cykelvägen flyttas ut mer än i alt. 1. Tillkommande kostnad, samt osäkrare för cyklisterna. Ev behöver även övergångsstället flyttas.	Negativt (-2)
7. Grönkilen			
Alternativ 1	Den smala hallen gör att		Svagt positivt

	färre träd behöver fällas längs Tyresövägen, vilket är positivt då platsen tillhör ett svagt ekologiskt samband. Förslaget sparar även ytan mot Bollmora allé som kan utformas för att stärka grönkilen		(+1)
Alternativ 2	Förslaget sparar yta mot Bollmora allé som kan utformas för att stärka grönkilen	Med en bred hall behöver fler träd fällas längs Tyresövägen, vilket är negativt då platsen tillhör ett svagt ekologiskt samband	Svagt negativt (-1)
Alternativ 3		Med en bred hall behöver fler träd fällas längs Tyresövägen, vilket är negativt då platsen tillhör ett svagt ekologiskt samband	Negativt (-2)
8. Bollmora Allé (gaturummet)			
Alternativ 1	Kvalitativ arkitektur är positivt för gaturummet. Grönytan som kan användas för att stärka grönkilen och anläggning av löspår anses kunna bidra positivt till gaturummet		Positivt (+2)
Alternativ 2	Grönytan som kan användas för att stärka grönkilen och anläggning av löspår anses kunna bidra positivt till gaturummet		Svagt positivt (+1)
Alternativ 3	Positivt intryck med	De långa gavlarna mot	Svagt negativt

	entrén mot gatan	gatan ställer stora krav på utformningen för att inte påverka gaturummet negativt. Flygeln skärmar även av fotbollens kontakt med gatan samt minskar grönytan allén, där träd skulle kunna planteras	(-1)
9. Arkitektur			
Alternativ 1	Olika volymer varierar uttrycket. Planlösning med bra uppdelning och samordning mellan sporterna. Integrerar läktaren i fasaden. Uppfyller målet i kvalitetsprogrammet för NTC om kvalitativ arkitektur.	Riskerar att ge ett mycket långt intryck utan tillräcklig omsorg om fasaden	Positiv (+2)
Alternativ 2	Kompakt. Integrerar läktaren i fasaden	Tråkig volym. Ställer stora krav på fasaderna för att inte påverka Tyresövägens gaturum negativt. Sämre disposition av gemensamma ytor	Svagt positiv (+1)
Alternativ 3	Ramar in fotbollen vilket kan upplevas positivt från planen	Tråkiga volymer. Ställer stora krav på fasaderna för att inte påverka Tyresövägens och Bollmora allés gaturum negativt. Sämre disposition av gemensamma ytor	Negativ (-2)
10. Motionsslingan			
Alternativ 1	Bra med stort avstånd till		Positivt (+2)

	Tyresövägen för den del av slingan som kan gå på gc-vägen		
Alternativ 2		Slingan hamnar närmare Tyresövägen	Svagt negativt (-1)
Alternativ 3		Slingan hamnar närmare Tyresövägen och får inte plats inom vallen vid Bollmora Allé	Negativt (-2)
11. Buller			
Alternativ 1	Dämpar trafikbuller från Tyresövägen	Ingen dämpning av idrottsbuller mot kv Järnet	Svagt positiv (+1)
Alternativ 2	Dämpar trafikbuller från Tyresövägen	Ingen dämpning av idrottsbuller mot kv Järnet	Svagt positiv (+1)
Alternativ 3	Dämpar trafikbuller från Tyresövägen. Fotbollsflygeln dämpar buller från fotbollsplanen mot kv Järnet		Positiv (+2)
11. Orienterbarhet			
Alternativ 1	Entré mot angörings- torget kan stärka kopplingen mellan centrum och idrotten, vilket är ett mål i kvalitetsprogrammet för NTC. Även motions- slingan runt Tyresö- vallen kan bidra positivt		Positiv (+2)
Alternativ 2	Entré mot angörings- torget kan stärka kopplingen mellan centrum och idrotten, vilket är ett mål i kvalitetsprogrammet för		Positiv (+2)

	NTC. Även motions-slingan runt Tyresö-vallen kan bidra positivt		
Alternativ 3		Inte samma koppling till centrum, samt risk för att motions-slingan inte kan löpa runt vallen	Negativt (-2)

Summa resultat													
Aspekter:	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	Summa (snitt)
Alternativ 1	-2	+2	-2	+2	+1	+1	+1	+2	+2	+2	+1	+2	+1.1
Alternativ 2	+1	-1	-2	+2	+1	-2	-1	+1	+1	-1	+1	+2	+0.2
Alternativ 3	+1	-1	+2	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2	+2	-2	-0.9

Slutsats: Alternativ 1 får ett positivt resultat enligt matrisen (+1.1). Förslaget utgör en välkomnande entré till centrum med genomarbetad arkitektur samt sparar mest av grönstråket och cykelvägen. Förslaget är dock klart dyrast (vilket dock skulle minskas med samma ytkrav som de senare alternativen). Alternativ 2, får ett svagt positivt resultat +0.2). Förslaget är minst och därför billigast, men utgör en sämre entré till Tyresö och kräver att mer utav grönkilen tas i anspråk. Alternativ 3 får ett negativt resultat (-0.9). Förslaget är sämst ur trafiksäkerhetssynpunkt och som entré till Tyresö centrum, men bäst ur ishanteringssynpunkt och näst billigast.

Utformningen ska utredas vidare under granskningskedet.

