



2008-06-17

Värmdö kommun
Att.: Jonas Nilsson
134 81 Gustavsberg

Bandyhall på Ekvallen, Gustavsberg

Inledning

I Gustavsberg har bandy spelats mycket länge. Redan 1909 började ett lag från fabriken under ledning av löjtnant Odelberg att träna och spela bandy. Den gången på Kvarnsjön. Därefter har det spelats bandy på många platser i Gustavsberg. 1997 invigdes en ny modern konstfrusen bandybana på Ekvallen. Bandy har alltid lockat publik till Gustavsberg och det pratas alltid bandy i Gustavsberg. Bandy är på samma sätt som Blå Blom kultur i Gustavsberg.

Nu är det tid att ta nästa steg. Nu är det tid att utveckla Ekvallens bandyarena och bygga Stockholms regionens första bandyhall.

Därför vill vi bygga en bandyhall

Genom att bygga en bandyhall vill Gustavsbergs Bandy bli a

- Säkerställa och bredda rekryteringen av ungdomar till bandysporten samtidigt som vi vill att de aktiva skall spela bandy längre upp i åldrarna. Vi vill att flera skall spela bandy och därigenom utveckla bandysporten.
- Skapa förutsättningar för ny verksamhet och ny företagssamhet. Människor kommer att besöka Gustavsberg för att se byggnaden och för att delta i olika arrangemang. Bandyhallen kommer med sitt centrala läge att vara en eftertraktad arena för turneringar, träningar och andra arrangemang på såväl nationell som internationell nivå. Detta skapar underlag för handel, transporter, boende etc.

Box 30 Ekvallens IP kansli@gustavsbergsbandy.se 070 604 12 43
134 21 Gustavsberg Gustavsberg www.gustavsbergsbandy.se BG 5959-1305

- Ytterligare förstärka varumärket Gustavsberg. Detta tydliga varumärke kan utnyttjas i utveckling av ett bandygymnasium i Gustavsberg. En sådan utveckling förstärker intresset och viljan för gymnasiestudier bland Värmdös elever. Idrott och studier är en stark kombination för att förbättra studieresultat och att intressera elever för eftergymnasiala studier.
- Knyta samman samhället Gustavsberg och skapa något nytt som alla nya Värmdö bor kan identifiera sig med. Med bandyhallen mitt i samhället knyts Gustavsbergs ihop. Hamnen, idrottsområdet, befintliga och nya bostadsområden blir en helhet. Nya och gamla Värmdöbor kan gemensamt identifiera sig med något nytt som inte finns på någon annan plats i Stockholms regionen. Bandyhallen kan därmed fungera som en länk mellan det nya och det gamla Värmdö.

Stockholmsregionens första Bandyhall

Den nu föreslagna bandyhallen blir Stockholmsregionens första bandyhall. I kontakter med Hammarby Bandy kan konstateras att föreningen inte driver frågan att bygga en bandyhall för matchspel. Däremot kommer man att söka påverka Stockholms stad att bygga en träningshall. Mark för en träningshall är inte anvisad. Medel till förstudier för sådan träningshall är inte avsatta under Stockholms Idrottsförvaltnings plan för de närmaste fem åren. Ett rimligt antagande är att någon träningshall inte kommer att uppföras under den nuvarande mandatperioden och knappast heller under den första halvan av nästa mandatperiod. Huruvida andra kommuner i regionen planerar att bygga Bandyhall är svårt att skaffa information om. Det finns i vart fall inga aktuella och pågående ärenden. Den bandyklubb i regionen som diskuterar Bandyhall är Helenelund som har sitt säte i Sollentuna kommun.

I media har framgått att Miljöpratiet i Stockholm har för avsikt att motionera om att en bandyhall skall byggas inom staden.

Förvaltning och ägande

Värmdö kommun och Ekvallen Värmdö AB har ett avtal avseende ägande och förvaltning av Ekvallens Idrottsanläggning. Det är rimligt att tänka sig att Bandyhallen ingår i detta avtal. Andra lösningar är också möjliga.

Bandyhallen - beskrivning

Bandyhallen skall byggas på den nuvarande bandybanan. Fördelen är att den idrottsliga infrastrukturen i form av kylanläggning, omklädningsrum, vaktmästeri, kommunikationer etc redan finns.

Här skall lyftas fram att anläggningens kylmaskiner innehåller viss mängd ammoniak. Det bör därför göras en riskanalys i samband med planerna på bostadsbyggande i närområdet.

Hallen är tänkt att enbart användas för idrottsliga ändamål som naturligtvis bandy men även under icke bandysäsong för tillfälliga turneringar för t ex handboll, innebandy, fotboll, badminton, tennis, bågskytte. Naturligtvis kan hallen rymma andra arrangemang som t ex konserter, större ungsomsaktiviteter, utställningar/mässor och sommarförsäljningar. För att säkerställa dessa möjligheter föreslår vi att den nuvarande gruspisten ersätts med en betongpist.

Bandyhallen bör byggnadsmässigt knytas samman med sporthallen vilket möjliggör ett effektivare användande av befintliga lokaler. Denna sammanbindning är inte nödvändig för att åstadkomma en funktionell bandyhall.

Bandyhallen kommer att få måtten ca 75 x 122 m med en hösta takhöjd om 16 m. Byggnadsstommen består av fackverk i stål. Vägg och takbeklädnad är lackerad plåt. Publikkapaciteten skall vara utbyggbar till 2 500 - 3 500. Detta för att kunna arrangera nationella och internationella tävlingar.

Bandyhallen - investeringar

Bandyhallen beräknas kosta 25 - 30 mkr att uppföra. Den definitiva investeringskostnaden kan anges först efter en regelrätt anbudsfrågan. Vi är ändå tämligen säkra på investeringsnivån då vi utgått från en referensanläggning som uppförts i Ale kommun. Investeringskostnaderna fördelas enligt följande:

| | |
|------------------------|------|
| Projektering | 1,0 |
| Hus och takisolering | 11,5 |
| Grund- och markarbeten | 4,0 |
| Inredning | 1,5 |
| Ventilation | 1,0 |
| Belysning | 1,2 |
| Betongpist | 5,0 |
| Oförutsett | 1,0 |
| Summa | 26,2 |

Bandyhallen - finansiering

Vi har i vårt förberedelsearbete definierat följande finansieringsalternativ.

- Sponsring, externa partners, näringsliv
- Bytesaffär, mark mot bandyhall
- Kommunalborgen
- Markbyte
- Eget arbete
- Externa bidrag t ex EU
- Annat

Det ena alternativet utesluter inte det andra utan en kombination av olika alternativ kan visa sig mest ändamålsenligt. I det vidare arbetet har vi sökt hitta förutsättningarna för en "bytesaffär, mark mot bandyhall". Tanken är att en extern exploatör kan förvärva kommunal mark som kan exploateras med bostäder och där exploatören som betalning för marken helt eller delvis bekostar uppförande av bandyhallen.

Värmdö kommuns ekonomiska ansvar

Gustavsbergs Bandy har i detta arbetet intagit principen att Värmdö kommun inte skall ha några fortlöpande tillkommande kostnader efter bandyhallens färdigställande. Detta gäller såväl investerings- som driftskostnader.

Finansiering - mark mot bandyhall

Under devisen "gräv där du står" har vi kunnat definiera ett markområde mellan idrottsplatsens södra del och Skärgårdsvägen som möjlig att använda i en bytesaffär. Marken avgränsas i väster av Mäklarbyrån (f.d. frikyrkan), i norr av idrottsplatsen, i öster av Ekhaga och i söder av Skärgårdsvägen. Förslaget innebär att Ekhaga rivs. Området nås via rondellen i Skogsbo och längs det markområde där den nuvarande gång och cykelvägen mot Gustavsbergs Centrum är anlagd.

Detta markområde har inte i den tänkta bebyggelseutvecklingen i Gustavsberg anvisats som tänkbar mark för exploatering. Markområdet är inte heller anvisad som särskilt värt att bevara. Markområdet är "bortglömt" i den kommunala planeringen och kan därför benämnas som restmark med idag ett mycket begränsat ekonomiskt värde. Vårt förslag är att markområdet aktiveras för att användas i bytet mot en bandyhall.

Med en exploateringsgrad om 1,1 kan markområdet bebyggas med ca 5 000 m² bostadsyta motsvarande ca 70 lägenheter. Vi har här använt samma exploateringsgrad som används i det nu aktuella området Mariagatan 15 - 19. För att uppnå denna nivå har vi tänkt fem huskroppar som är 20 x 10 m i bottenplanet i fyra våningar och har ett avstånd om 10 m mellan huskropparna. Under tre

huskroppar anläggs garage i tre våningsplan. Utifrån dessa förutsättningar kan 2 250 m² garageyta byggas innebärande ca 100 parkeringsplatser. Tillfarten till garagen sker via tillfarten till området - alltså från rondellen vid Skogsbo. I exploateringen Mariagatan 15 - 19 anges ett behov av 0,7 parkeringsplats per lägenhet. Det innebär att ca 50 parkeringsplatser åtgår till den angivna bostadsproduktionen. Antalet garageplatser överstiger därmed det antal garageplatser som motiveras av antalet lägenheter. Det betyder att resterande ca 50 garageplatser kan anvisas till besökande i Gustavsbergs Centrum och till besökande vid idrottsplatsen. Detta förslag löser till del bortfallet av parkeringsplatser vid en eventuell explotering av nuvarande Domusparkeringen.

Exploatering

I denna kalkyl har vi använt följande utgångsvärden som är hämtade ur andra exploateringar i Charlottendal.

Av affärsmässiga skäl har vi tagit bort de värden vi använt i kalkylen.

- Utrymme

Detta skapar ett utrymme om 28,7 mkr för uppförande av bandyhall och marklösen.

Finansiering av Bandyhall - kalkyl

I kalkylen utgår vi från följande förutsättningar

Investering

| | |
|---|----------|
| Bandyhallen (investering beräknas till 25 - 30 mkr) | 30,0 mkr |
| "Mark mot bandyhall" | 29,0 mkr |
| Eget arbete | 1,0 mkr |

Drift av Bandyhall - kalkyl

Ekonomiska resurser finns i dag avsatta för drift av den konstfrusna bandybanan. Byggnad av hall innebär miljövinster i form av minskad energiförbrukning. Med stöd av erfarenhet från andra bandyhallar minskar energiförbrukningen med 45 - 55 %. Detta betyder att energiförbrukningen vid Ekvallens bandybana - som i dag uppgår till ca 535 MWh - skulle kunna minska med 240 - 295 MWh vilket omräknat till dagens energipris innebär minskade energikostnader med minst 250 tkr. De minskade energikostnaderna motsvarar kostnaderna för ca två månaders uppspolad is.

Utan högre driftskostnader kan bandysäsongen förlängas med ca två månader, vilket naturligtvis innebär förbättrade förutsättningar för den egna verksamheten men möjliggör även uthyrning av anläggningen till andra bandylag. I synnerhet under försäsong finns stort behov av istider för träning bland elitlagen i regionen.

Gustavsbergs Bandy räknar med att kunna hyra ut hallen enligt följande

| | |
|---------------------|---------|
| - istider | 100 tkr |
| - under icke säsong | 100 tkr |

Dessa ökade intäkter motsvarar enligt vår bedömning de framtida ökade årliga kostnaderna för löpande och planerat underhåll av bandyhallsbyggnaden.

Utformning och gestaltning

Gustavsbergs Bandy önskar göra en skiss som visar hur bostäderna mot Skärgårdsvägen skulle kunna se ut och visa dessa i fotomontage. Till detta vill vi göra en planskiss som visar hur Bandyhallen och bostäderna förhåller sig till varandra. En digital presentation av materialet skall kunna göras.

Syftet med detta arbete är att skapa ett underlag som visar för allmänhet och beslutfattare hur projektet kan se ut, intressera entreprenörer för projektet, skapa ett underlag för en diskussion kring och visa möjligheten att bygga över bandybanan samt att ge ett underlag för en diskussion kring detaljplanefrågan.

Ett sådant arbete bedöms kosta ca 50 tkr.

Det fortsatta arbetet

Gustavsbergs Bandy ser att beslut i detta ärende tas stegvis. Dels ett första steg där kommunen beslutar ställa sig positiv till att en bandyhall uppförs enligt de förutsättningar som här anges. Nästa fas är att Gustavsbergs Bandy kontaktar tänkbara entreprenörer i syfte att identifiera intressenter men även att säkerställa de kalkyler som beskrivits. När detta arbete är klart kan ett beslutsunderlag föreläggas Värmdö kommun för beslut om att en bandyhall skall uppföras och vilka förutsättningar som skall gälla.

Framställning

Gustavsbergs Bandy hemställer

att Värmdö kommun beslutar ställa sig positiv till att en bandyhall uppförs på Ekvallen i enlighet med de förutsättningar som anges ovan

att Värmdö kommun uppdrar till Gustavsbergs Bandy att ta fram ett material som illustrerar bostäder och bandyhall och att kommunen för detta ändamål anslår 50 tkr till Gustavsbergs Bandy

att Värmdö kommun uppdrar till Gustavsbergs Bandy att fortsätta att driva processen enligt ovan.

Torbjörn Andersson

Gunnar Åslund