



### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-05-07

Diarienummer 0169/17

### Handläggare

Ann-Charlotte Hellman

Telefon: 031-368 21 65

E-post: ann-charlotte.hellman@ioff.goteborg.se

## Ishallsetablering vid Frölundaborg

### Förslag till beslut

I idrotts- och föreningsnämnden

1. Idrotts- och föreningsnämnden beslutar att inte gå vidare med något av de alternativ som Higab hittills har presenterat och kostnadsberäknat.
2. Idrotts- och föreningsnämnden beställer av Higab ytterligare ett förstudiealternativ som avser en modern träningsanläggning i markplan i Slottskogsvallsområdet. För att hålla nere kostnaderna ska byggnaden vara fristående från Frölundaborg och endast ha en begränsad publikkapacitet (200–300 personer).

### Sammanfattning

Förvaltningen föreslår att idrotts- och föreningsnämnden beställer ytterligare ett förstudiealternativ av Higab. Anledningen är att de förslag som Higab tagit fram utifrån erhållen behovsbeskrivning blir alltför kostsamma i förhållande till den isyta som erhålls. Förvaltningen anser det mer prioriterat att stadens investeringsmedel används till satsningar som innebär att utjänta isanläggningar ersätts (i det här fallet Slottskogsrinken) och att nya isanläggningar etableras i områden som idag har dålig tillgänglighet. Etablering i ett plan ökar vidare sannolikheten för att bygglov erhålles inom nuvarande plan. Om ny detaljplan krävs innebär det en ytterligare försening om två år.

### Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningens uppfattning är att de investerings- och hyreskostnader som Higab beräknat är alltför höga och föreslår därför att nämnden av Higab beställer ytterligare ett förstudiealternativ som avser en modern träningsanläggning i markplan i Slottskogsvallsområdet. För att hålla nere kostnaderna ska byggnaden vara fristående från Frölundaborg och endast ha en begränsad publikkapacitet (200–300 personer).

Om projektet fullföljs av Higab, är det Higab som kommer att stå för investeringskostnaden. Idrotts- och föreningsnämnden kommer att belastas genom en årlig hyreskostnad.

Förvaltningen återkommer till nämnden i ett senare skede med uppdaterade uppgifter om investerings- och hyreskostnader.

## **Barnperspektivet**

Förslaget innebär att en enklare isanläggning ska byggas vid Frölundaborg jämfört med de förslag som Higab presenterat. Det frigör investeringsmedel för satsningar på nya isytor i områden som idag har dålig tillgänglighet till sådana. En större spridning av iskapacitet över staden förbättrar förutsättningarna för barn att tidigt få pröva på skridskoåkning.

## **Jämställdhetsperspektivet**

Valet mellan spridning respektive koncentration har kanske inte så stor betydelse ur ett jämställdhetsperspektiv. Oavsett vilken väg som väljs så ska denna anläggning, precis som alla andra framtida isanläggningar, utformas så att förutsättningarna för den flickdominerade konståkningen är så goda som möjligt.

## **Mångfaldsperspektivet**

En större spridning av iskapacitet över staden förbättrar tillgängligheten och därmed förutsättningarna för grupper som annars inte nyttjar kommunens isanläggningar. Oavsett vilken väg som väljs ska anläggningarna utformas så att förutsättningarna för para-idrott är så goda som möjligt.

## **Miljöperspektivet**

Denna isanläggning ska, precis som alla andra framtida isanläggningar, utformas på ett betydligt mer energieffektivt sätt än de gamla och slitna isanläggningar som Slottsskogsrinken är ett exempel på.

## **Omvärldsperspektivet**

Förslaget innebär att den uttjänta Slottsskogsrinken ersätts, vilket minskar risken för driftstörningar. Det innebär också att investeringsmedel frigörs för byggnation av fler isanläggningar, vilket är till nytta för idrottsutövare och motionärer såväl i Göteborg som i kranskommunerna. Förvaltningen har studerat hur andra kommuner har byggt nya isanläggningar av det slag som vi nu föreslår, vilket blir viktigt även i det fortsatta arbetet.

## **Bilagor**

1. Nya ishallar Frölundaborg – Förstudie avseende uppförande av två nya ishallar vid Frölundaborg, december 2017
2. Nya ishallar Frölundaborg – Fördjupad utredning avseende alternativ utformning och konstruktion, maj 2018

## Ärendet

Förslaget innebär att idrotts- och föreningsnämnden lägger ytterligare en beställning hos Higab, med den huvudsakliga inriktningen att genomföra en förstudie för en enklare träningsanläggning i ett plan vid Frölundaborg. Förvaltningen anser att de förslag som Higab hittills har presenterat är alltför kostsamma och att det är mer prioriterat att investeringsmedel används till andra satsningar på isanläggningar.

## Beskrivning av ärendet

Vid sitt sammanträde 2014-12-15 behandlade idrotts- och föreningsnämnden ärendet ”Investeringsnominering 2016–2019” (diarienummer 0461/14). En av beslutssatserna blev:

”Idrotts- och föreningsnämnden ger förvaltningschefen i uppdrag att i samarbete med Got Event AB närmare utreda ekonomiska förutsättningar och konsekvenser av nominering enligt förslag 5.2 (Ersättning för Slottsskogsrinken och Wallenstamshallen)”.

Förslaget, vars syfte alltså var att ersätta både Slottsskogsrinken och Wallenstamshallen, bedömdes kosta 180 miljoner kronor i 2014 års prisnivå. Det innebar att två träningshallar i två plan skulle byggas i direkt anslutning till Frölundaborg, närmare bestämt på en yta söder om den. Ett nationellt is-idrottscenter för ungdomsidrotterna med tre moderna isrinkar optimalt koncentrerade skulle därmed skapas. Förslaget var framtaget i samarbete med Got Event och konsultföretaget White och beskrevs närmare i en särskild bilaga till ärendet.

Kommunfullmäktige i Göteborg antog förslaget 2015-06-15 som en del i beslutet om investeringsbudget för planperioden 2016–2019. Stadsledningskontoret aktualiserade emellertid att investeringen borde övertas av Higab, eftersom förslaget innebar att den nya byggnaden sammanfogades med Frölundaborg, som Higab äger. Idrotts- och föreningsförvaltningen delade denna uppfattning och gick därför upp med ett tjänsteutlåtande till nämndsammanträdet 2015-09-29 där beslutssatserna blev:

1. ”Idrotts- och föreningsnämnden begär hos kommunstyrelsen att få lämna tillbaka erhållet investeringsutrymme för byggnation av två stycken ishallar i direkt anslutning till Frölundaborg”.
2. ”Idrotts- och föreningsnämnden begär hos kommunstyrelsen att Higab får i uppdrag att ta över och genomföra projektet i samverkan med idrotts- och föreningsförvaltningen och Got Event AB”.

En särskild protokollsanteckning gjordes med formuleringen: ”Nämnden framför att det är viktigt att Higab, idrotts- och föreningsförvaltningen och Got Event AB tolkar ’i samverkan’ lika, så att alla blir delaktiga i projektet”. Att projektet övertogs av Higab godkändes sedan av kommunfullmäktige i det kompletterande budgetbeslutet. Higab fick även i uppdrag att utreda om utbyggnaden av Frölundaborg kunde utformas på så sätt att den blev en temporär ersättning för Lisebergshallen.

Under 2015 och 2016 arbetade idrotts- och föreningsförvaltningen och Got Event fram en behovsanalys, som sedan överlämnades till Higab. Behovsanalysen byggde på ett stort antal intervjuer med föreningar, förbund och övriga relevanta aktörer.

I bilaga 1 beskrivs den förstudie som Higab tagit fram och som bygger på en behovsanalys som arbetats fram tillsammans med idrotts- och föreningsförvaltningen och Got Event. Dessa tre aktörer har, tillsammans med stadsledningskontoret, även ingått i en styrgrupp för projektet.

I den förstudie som närmare beskrivs i bilaga 1 har tre alternativa placeringar för en dubbelishall studerats: söder om Frölundaborg (det ursprungliga förslaget), norr om Frölundaborg samt en fristående anläggning där Slottsskogsrinken idag ligger. Förstudiens slutsats är att det endast är en placering norr om Frölundaborg som är möjlig att genomföra. Ursprungsförslaget med en placering söder om Frölundaborg bedöms som olämpligt på grunden av kraven på utrymning, närheten till fastighetsgränsen mot Friidrottens hus samt stora ingrepp i naturen. Alternativet med en placering där Slottsskogsrinken idag ligger bedöms av stadsbyggnadskontoret vara olämpligt och planstridigt då det påverkar den riksintressanta kulturmiljön och naturvärdena vid Slottsskogsvallen negativt. Detta alternativ innebär dessutom att Slottsskogsrinken först behöver rivas, vilket leder till att en isyta försvinner under ungefär två års tid.

Några övriga slutsatser från förstudien är:

- Det är inte fastställt om projektet kan genomföras inom nuvarande detaljplan.
- Det pågår flera utvecklingsprojekt i området som behöver koordineras med de nya ishallarna.
- En placering norr om Frölundaborg medför att Lars Israel Wahlmans väg behöver dubbelriktas.
- Det finns möjlighet att torrlägga en ishall under en period för att temporärt ersätta vissa av Lisebergshallens funktioner, då främst lagidrott.
- Den största risken förknippad med projektet är att det saknas referensobjekt, att bygga två ishallar i två plan på varandra förefaller inte vara gjort. Under projektets gång har referensprojekt eftersökts men en liknande anläggning har inte påträffats.

Om projektet kan genomföras inom nuvarande detaljplan skulle den nya anläggningen kunna stå klar i början av 2022. Om det däremot krävs en ny detaljplan är bedömningen att anläggningen kan stå klar först i början av 2024.

En bedömning av de olika alternativens investeringskostnader beskrivs i tabellen nedan.  
Beloppen är angivna i 2017 års prisnivåer:

Alternativ	Investeringskostnad	Investeringskostnad inklusive 20% osäkerhet	Årlig hyreskostnad
Ursprungligt förslag söder om, (i 2017 års kostnadsläge)	195 miljoner kronor	-	11,3 miljoner kronor
Alternativ 2, placering norr om, 200 sittande	267 miljoner kronor	320 miljoner kronor	17,1 miljoner kronor
Alternativ 2, placering norr om, 1000 sittande	271 miljoner kronor	325 miljoner kronor	17,4 miljoner kronor
Alternativ 2, placering norr om, 1000 sittande och temporär ersättning Lisebergshallen	277 miljoner kronor	332 miljoner kronor	17,7 miljoner kronor
Alternativ 3, fristående byggnad i två plan på Slottsskogsrinken	238 miljoner kronor	286 miljoner kronor	
En "traditionell ishall" i ett plan (siffra från idrotts- och föreningsförvaltningen)	75 miljoner kronor	-	

I bilaga 2 redovisas en fördjupad utredning som beställts av idrotts- och föreningsförvaltningen och Got Event. Den fördjupade utredningen har även undersökt möjligheten att för det första bygga en ishall i ett plan samt att för det andra bygga en ishall i nedre plan och två sporthallar i övre plan. Det har även gjorts en fördjupad analys avseende konstruktionen för att minska osäkerheten. De viktigaste slutsatserna är:

- Det finns möjlighet att istället för en ishall göra en sporthallslösning på övre plan med två träningsplaner med en vikvägg i mellan och teleskopläktare som bildar en plan med publikkapacitet.
- En ishall i ett plan norr om Frölundaborg är en möjlig lösning.
- Den fördjupade utredningen avseende konstruktionen visar att isen i den övre hallen inte kommer spricka på grund av nedböjning i bjälklaget eller av de temperaturskillnader som uppstår i en ishall.
- Second opinion analysen avseende konstruktionen bekräftar att isen på övre plan inte spricker som en följd av nedböjning.
- Projektet har fortsatt inte funnit en liknande anläggning vilket fortfarande bidrar med viss risk då det förefaller saknas referensobjekt.

På motsvarande sätt har det gjorts en bedömning av de olika alternativens investeringskostnader, nu angivna i det kostnadsläge som gällde i februari 2018:

<b>Alternativ</b>	<b>Investeringskostnad</b>	<b>Investeringskostnad inklusive 20% osäkerhet</b>	<b>Årlig hyreskostnad</b>
Alternativ 4, en ishall i ett plan	187 miljoner kronor	225 miljoner kronor	11,8 miljoner kronor
Alternativ 5, en ishall i nedre plan och en sporthallslösning i övre plan	306 miljoner kronor	367 miljoner kronor	19,4 miljoner kronor

## Förvaltningens bedömning

Idrotts- och föreningsnämndens ursprungliga ingång i denna fråga har varit att befintlig Slottsskogsrink är uttjänt och behöver ersättas med en modern och komplett träningsanläggning. Efter samråd med Got Event AB, ishockeyn och konståkningens organisationer med flera landade vi redan 2014 i att aktualisera ersättning av två träningsisar i Slottsskogsvallsområdet. Den andra isen skulle då ersätta Wallenstamshallen som så småningom skulle komma att avvecklas som ett resultat av förnyelsen i Evenemangsstråket. Därefter har förvaltningen i samarbete med Got Event upprättat en behovsbeskrivning innehållande betydligt högre ambitioner än den ursprungliga tanken om att ersätta två gamla träningsanläggningar med två moderna. Därefter har Higab också erhållit tilläggsuppdraget att pröva om det inom ramen för detta projekt skulle gå att etablera en provisorisk ersättning för Lisebergshallen. De av Higab redovisade alternativen ska ses mot denna bakgrund.

Den behovsbeskrivning som Higab erhållit har kommit att bli förhållandevis elit- och evenemangsinriktad. Som en konsekvens av detta har också de av Higab redovisade alternativen blivit relativt kostsamma utifrån det som varit och fortfarande är idrotts- och föreningsnämndens primära behov, nämligen att ersätta en träningsanläggning som har tjänat ut och där risken för driftstörningar är påtaglig. Det primära behovet av isanläggningar i Göteborg idag kan beskrivas som följer:

1. Ersätta uttjänta träningsanläggningar
2. Etablera nya träningsanläggningar på platser som ökar tillgängligheten i hela staden
3. Förbättra förutsättningarna för tävlingsverksamhet inom isporterna

De förslag som kommit fram som ett resultat av Higabs utredning fyller en funktion ifråga om prioritet 1 ovan (ersätta utjänta träningsanläggningar) men förslagen kännetecknas av kvaliteter kopplade till 3 ovan (förbättra förutsättningarna för tävlingsverksamhet). Dessa kvaliteter har gjort att kostnaden räknat per isyta kommit att bli mycket hög. Vid ett genomförande är det rimligt att de höga kostnaderna kan komma att begränsa möjligheterna att genomföra satsningar som krävs för att åtgärda prio 1 och 2 ovan. En etablering av en dubbelishall vid Frölundaborg innebär dessutom att det kommer finnas tre isytor på samma plats, samtidigt som stora delar av exempelvis Hisingen och Örgryte-Härlanda helt saknar isyta.

Förvaltningen avråder alltså från att fullfölja något av de förslag som Higab redovisat. Förvaltningen föreslår istället att nämnden beställer ytterligare ett förstudiealternativ. Det nya uppdraget blir då att genomföra en förstudie för en modern träningsanläggning i markplan vid Frölundaborg. För att hålla nere kostnaderna kan den nya byggnaden vara fristående från Frölundaborg. Vidare behöver den inte vara en tävlingsanläggning varför publikkapaciteten kan begränsas till cirka 200–300 personer.

Vår bedömning är att det är fullt möjligt att bygga en modern träningsanläggning till en kostnad av 75–100 miljoner kronor beroende på vilka markförhållandena är. Vi kan då inte försvara förslag där kostnaden per is är 1½ till 2 gånger så hög.

Utöver att detta förslag frigör investeringsmedel för att totalt bygga fler isanläggningar bör det också öka förutsättningarna att erhålla bygglov inom befintlig detaljplan för Slottskogsvallsområdet. Om ny detaljplan krävs innebär det en försening om cirka 2 år och färdigställande tidigast 2024 istället för 2022.

Den nya träningsarenan blir då en ersättning för Slottsskogsrinken. En konsekvens av kommunstyrelsens beslut 2018-05-23 om Evenemangsstråket innebär att frågan om ersättning av Wallenstamshallen inte längre är akut. Var och när det på sikt ändå måste ske återkommer förvaltningen till i höstens ärende om investeringsnominering för 2020 och framgent. Då kommer även förvaltningen presentera förslag på vilka av de befintliga isanläggningarna som behöver rustas upp, utvecklas och ersättas liksom var i staden som nya isanläggningar bör placeras. Projekt som redan finns inlagda i investeringsplanen är ersättning för Rambergsrinken, tak och väggar på Ruddalens isbana samt en ny träningsanläggning anpassad för konståkning (där en lokaliseringstudie snart är klar). Behoven av investeringar i isanläggningar i Göteborg är stora och förvaltningen kommer att göra en noggrann prioritering mellan olika typer av investeringar, där detta ärende utgör ett sådant exempel.

Förvaltningens förslag utgår från vårt ansvar om att få ut mesta möjliga nytta av inte bara nämndens investeringsmedel utan även hela stadens. Det är utifrån denna utgångspunkt vi landar i förslag enligt ovan.

Som framgår av bilaga 1 och 2 saknas det vidare tydliga referensobjekt när det gäller att bygga ishall i två plan. Detta utgör självklart en risk som också talar mot projektet.

Avslutningsvis vill förvaltningen likväl lyfta fram en fördel med att bygga på höjden. I den täta staden råder det stor konkurrens om mark, i synnerhet för ytkrävande verksamheter som idrottsanläggningar. Vi har flera gånger blivit varse att byggnation av en idrottsanläggning påverkar stadens projektekonomi negativt. Trots att de politiska prioriteringarna givit beslut om investeringar i nya idrottsanläggningar kommer byggnationen inte till stånd då idrottsanläggningar till skillnad från kontor och bostäder inte genererar intäkter i projekten. Att bygga två ishallar ovanpå varandra kan med ett sådant resonemang både ses som resurseffektivt och tidsmässigt enklare än att försöka etablera isytor på flera platser med höga markvärden.

Anders Ramsby

Ann-Charlotte Hellman

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef