



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§57

Dnr KS 2024-485

Uppdragsrapportering – Utredda förutsättningarna inklusive placering för en inomhusfotbollshall

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget "Utredda placering för en inomhusfotbollshall" och att uppdraget är slutfört.
2. Godkänna rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget "Utredda förutsättningarna för en inomhusfotbollshall" och att uppdraget är slutfört.

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsenheten har tilldelats två uppdrag gällande utredningar för en inomhusfotbollshall:

- Uppdrag från mål och budget 2023-2025 med titeln "Utred placering för en inomhusfotbollshall"
- Uppdrag från mål och budget 2024-2026 med titeln "Utred förutsättningarna för en inomhusfotbollshall"

Uppdragen har utförts i samverkan mellan fastighetsenheten och kultur- och fritidskontoret. En arbetsgrupp skapades och denna besökte inomhusfotbollshallar i Upplands Väsby, Upplands-Bro och Sollentuna.

Arbetsgruppen har också sett över fem möjliga områden för en inomhusfotbollshall i Norrtälje, tillsammans med analys om förutsättning och kostnadsindikatorer.

Utifrån förutsättningarna kopplat till detaljplan och negativa/positiva konsekvenser anser Fastighetsenheten och Kultur- och fritidskontoret att följande placeringar är intressanta att arbeta vidare med:

- Lindholmen
- Figur 1 på Sportcentrumområdet (befintlig bandyplan)
- Figur 1 på Campusområdet

Beslutsunderlag

Uppdragsrapportering - Utredda förutsättningarna inklusive placering för en inomhusfotbollshall
Bilaga 1: Rapporteringsunderlag - uppdrag kopplat till inomhusfotbollshall

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Handläggare/Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadsdirektör/Samhällsbyggnadskontoret

Fastighetschef/Samhällsbyggnadskontoret

Kultur- och fritidskontorets nämndsekreteriat

Förvaltningsdirektör/Kultur- och fritidskontoret

Ekonomiavdelningen (ekonomiavdelningen@norrtalje.se)

Paragrafen är justerad



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: bjarne.eriksson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Uppdragsrapportering – Utredda förutsättningarna inklusive placering för en inomhusfotbollshall

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att:

- Godkänna rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget "Utredda placering för en inomhusfotbollshall" och att uppdraget är slutfört.
- Godkänna rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget "Utredda förutsättningarna för en inomhusfotbollshall" och att uppdraget är slutfört.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Fastighetsenheten har tilldelats två uppdrag gällande utredningar för en inomhusfotbollshall:

- Uppdrag från mål och budget 2023-2025 med titeln "Utred placering för en inomhusfotbollshall"
- Uppdrag från mål och budget 2024-2026 med titeln "Utred förutsättningarna för en inomhusfotbollshall"

Uppdragen har utförts i samverkan mellan fastighetsenheten och kultur- och fritidskontoret. En arbetsgrupp skapades och denna besökte inomhusfotbollshallar i Upplands Väsby, Upplands-Bro och Sollentuna.

Arbetsgruppen har också sett över fem möjliga områden för en inomhusfotbollshall i Norrtälje, tillsammans med analys om förutsättning och kostnadsindikatorer.

Utifrån förutsättningarna kopplat till detaljplan och negativa/positiva konsekvenser anser Fastighetsenheten och Kultur- och fritidskontoret att följande placeringar är intressanta att arbeta vidare med:

- Lindholmen
- Figur 1 på Sportcentrumområdet (befintlig bandyplan)
- Figur 1 på Campusområdet

Beskrivning

Uppdragen har utförts i samverkan mellan fastighetsenheten och kultur- och fritidskontoret. En arbetsgrupp skapades och denne besökte inomhusfotbollshallar i Upplands-Väsby, Upplands-Bro och

Sollentuna. Syftet med besöken var att titta på olika storlekar på hallar samt att få information om kostnadsindikationer.

De inomhushallar som besöktes var av olika storlek, två anläggningar hade en plan för 11-mannalag medan den tredje hade två stycken planer för 7-mannalag. Två av hallarna hade omklädningsrum.

Kostnadsindikatorerna som utgår från de uppgifter som erhöles vid studiebesöken har räknats upp till prisnivå för december 2023 och hamnar mellan 70-110 miljoner kronor. Det är viktigt att poängtera att det finns flera faktorer som kan ha stor påverkan på kostnaderna. Det handlar bland annat om markförhållanden, rådande materialkostnader, räntekostnader och infrastrukturella förutsättningar såsom VA, laddstolpar, elektricitet och fjärrvärme.

Arbetsgruppen undersökte möjliga placeringar i Norrtälje och identifierade följande områden;

- Campus (3 placeringar)
- Grind
- Lindholmen
- Vargheden
- Sportcentrum (2 placeringar)

För varje område undersöktes förutsättningar såsom detaljplaner, markförhållanden, befintlig infrastruktur och positiva/negativa konsekvenser.

Lagkrav

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 30 §

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 § B

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31 §

Koppling till gällande styrdokument

Mål och budget 2024-2026 - Inriktningsmål 7.2 Skapa förutsättningar för kultur- och fritidsaktiviteter som främjar ökad livskvalitet

Uppdragsformulering: "Utreda förutsättningarna för en inomhusfotbollshall"

Mål och budget 2023-2025 - Inriktningsmål 7.2 Skapa förutsättningar för kultur- och fritidsaktiviteter som främjar ökad livskvalitet

Uppdragsformulering: "Utreda lämplig placering av en inomhusfotbollshall"

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Inte aktuellt i detta skede.

Kostnadsindikatorerna som utgår från de uppgifter som erhöles vid studiebesöken har räknats upp till prisnivå för december 2023 och hamnar mellan 70-110 miljoner kronor. Prisskillnaderna beror på hallstorlek, övriga lokaler (tex omklädningsrum), markförhållanden, materialkostnader och tillgång till infrastruktur.

Ett uppförande av en inomhusfotbollshall kommer innebära ökade kostnader för kultur- och fritidskontoret i form av internhyra enligt beslutat hyresmodell.

Se mer info i bilaga 1 – rapporteringsunderlag.

Förvaltningens analys och slutsatser

Utifrån förutsättningarna kopplat till detaljplan och negativa/positiva konsekvenser anser Fastighetsenheten och Kultur- och fritidskontoret att följande placeringar är intressanta att arbeta vidare med:

- Lindholmen
- Figur 1 på Sportcentrumområdet (befintlig bandyplan)
- Figur 1 på Campusområdet

Se mer information i bilaga 1 - rapporteringsunderlag.

Tidplaner

Inte aktuellt i detta skede.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Bjarne Eriksson
Tf. fastighetschef
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1: Rapporteringsunderlag – utreda förutsättningarna inklusive placering för en inomhusfotbollshall

Beslut skickas till

Handläggare/Samhällsbyggnadskontoret
Samhällsbyggnadsdirektör/Samhällsbyggnadskontoret
Fastighetschef/Samhällsbyggnadskontoret
Kultur- och fritidskontorets nämndsekretariat
Förvaltningsdirektör/Kultur- och fritidskontoret
Ekonomiavdelningen (ekonomiavdelningen@norrtaalje.se)



Kommunstyrelsen

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: Bjarne.eriksson@norrtaelje.se

Bilaga 1: Rapporteringsunderlag - uppdrag kopplat till inomhusfotbollshall

Uppdraget/ärendet i korthet

Fastighetsenheten har blivit tilldelad två uppdrag kopplat till utredning för en inomhusfotbollshall:

- Uppdrag från mål och budget 2023-2025 med titeln "Utred placering för en inomhusfotbollshall"
- Uppdrag från mål och budget 2024-2026 med titeln "Utred förutsättningarna för en inomhusfotbollshall"

Uppdragen har utförts i samverkan mellan fastighetsenheten och kultur- och fritidskontoret. En arbetsgrupp skapades och denne besökte inomhusfotbollshallar i Upplands-Väsby, Upplands-Bro och Sollentuna.

Arbetsgruppen har också sett över möjliga placeringar för en inomhusfotbollshall i Norrtälje, tillsammans med analys om förutsättningar och kostnadsindikatorer.

Tre placeringar anses vara mest intressanta att arbeta vidare med:

- Lindholmen
- Figur 1 på Sportcentrumområdet (befintlig bandyplan)
- Figur 1 på Campusområdet

Gemensamt besök på flera inomhusfotbollshallar i Stockholmsområdet

I syfte att få inspiration och lära sig mer om denna typ av anläggningar besökte arbetsgruppen nedanstående inomhusfotbollshallar i Stockholmsområdet:

Vilundaparken, Upplands-Väsby

Det är en fullstor fotbollsplan för 11-mannalag med omklädningsrum.

Brohallen, Upplands-Bro

Denna hall innehåller två fotbollsplaner för 7-mannalag. Det finns både omklädningsrum och kiosk.

Sollentunahallen, Sollentuna

Fullstor fotbollsplan för 11-mannalag utan omklädningsrum.



Kommunstyrelsen

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: Bjarne.eriksson@norrtaelje.se

Kostnadsindikatorer och påverkansfaktorer

Kostnadsindikatorerna utgår från de uppgifter som erhöles vid studiebesöken och har räknats upp till prisnivå för december 2023. Utöver det som listas nedan ingår även kostnadsuppskattningar för solceller, markarbeten för konstgräs och stålstomme, driftutrymmen och förråd, konstgräs, brandlarm, belysning och parkering.

Fullstor hall med en fotbollsplan för 11-mannalag

- Bredd och längd: 72x124 meter
- Höjd: 12 meter
- 8 st omklädningsrum
- Teknikutrymmen
- Konferensrum

Kostnadsindikation 110 miljoner kronor.

Kostnadsindikation utan omklädningsrum 80 miljoner kronor.

Mindre hall med två fotbollsplaner för 7-mannalag

- Bredd och längd: 46x60 meter
- Höjd: 7,2 meter
- 6 omklädningsrum
- Kiosk

Kostnadsindikation 70 miljoner kronor.

Kostnadsindikation utan omklädningsrum 50 miljoner kronor.

Det är viktigt att poängtera att det finns flera faktorer som kan ha stor påverkan på kostnaderna. Det handlar bland annat om markförhållanden, rådande materialkostnader, räntekostnader och infrastrukturella förutsättningar såsom VA, laddstolpar, elektricitet och fjärrvärme.



Kommunstyrelsen

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: Bjarne.eriksson@norrtalje.se

Placeringsalternativ inklusive förutsättningar

Arbetsgruppen har efter genomgång av möjliga placeringar i Norrtälje identifierat fem olika områden som visas i bild 1 nedan:

- Campusområdet (3 olika placeringar)
- Grind (1 placering)
- Lindholmen (1 placering)
- Vargheden (1 placering)
- Sportcentrum (2 placeringar)



Bild 1: Områden som undersökts



Kommunstyrelsen

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: Bjarne.eriksson@norrtalje.se

Alternativ nr 1: Campusområdet

Tre möjliga placeringar identifierades på Campusområdet, se bild 2 nedan.

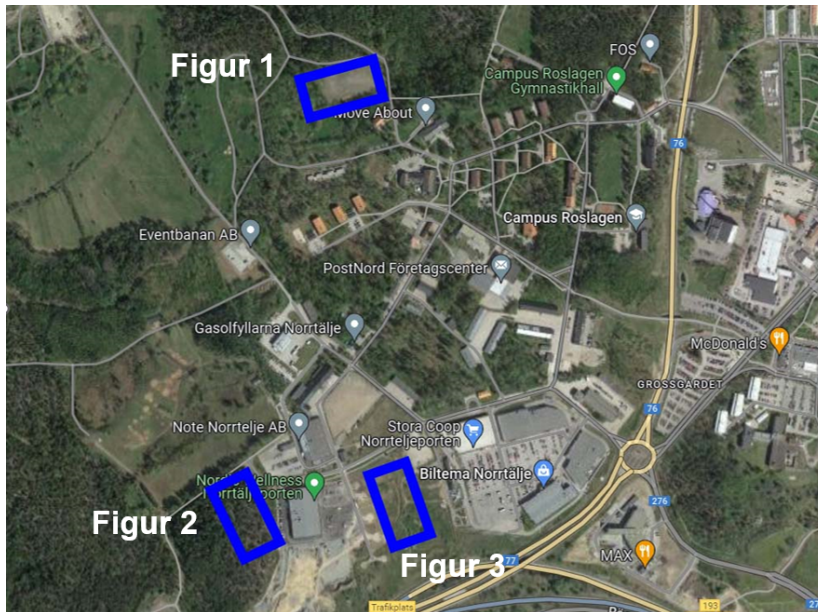


Bild 2: Möjliga placeringar på Campusområdet

Alternativ nr 2: Grind

Bild 3 nedan visar förslag på placering i Grind.

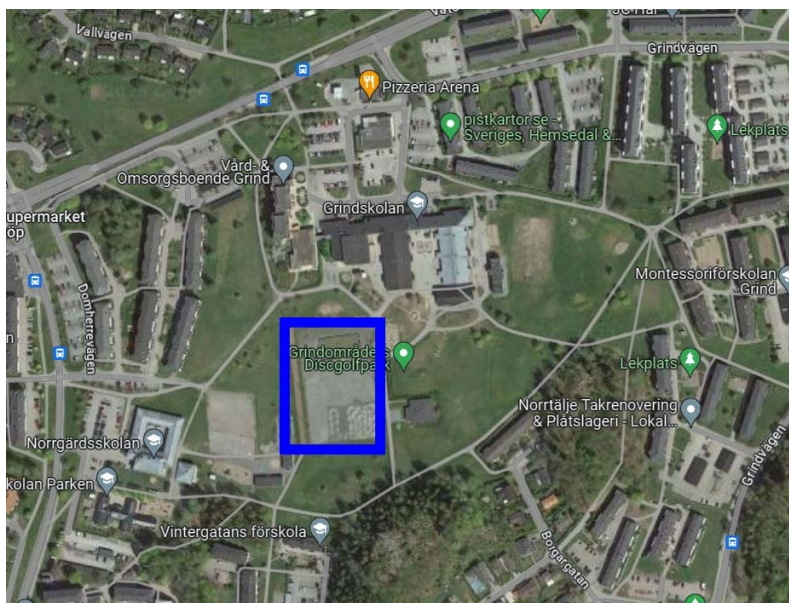


Bild 3: Förslag på placering i Grind



Kommunstyrelsen

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: Bjarne.eriksson@norrtalje.se

Alternativ nr 3: Lindholmen

Bild 4 nedan visar förslag på placering vid Lindholmen.

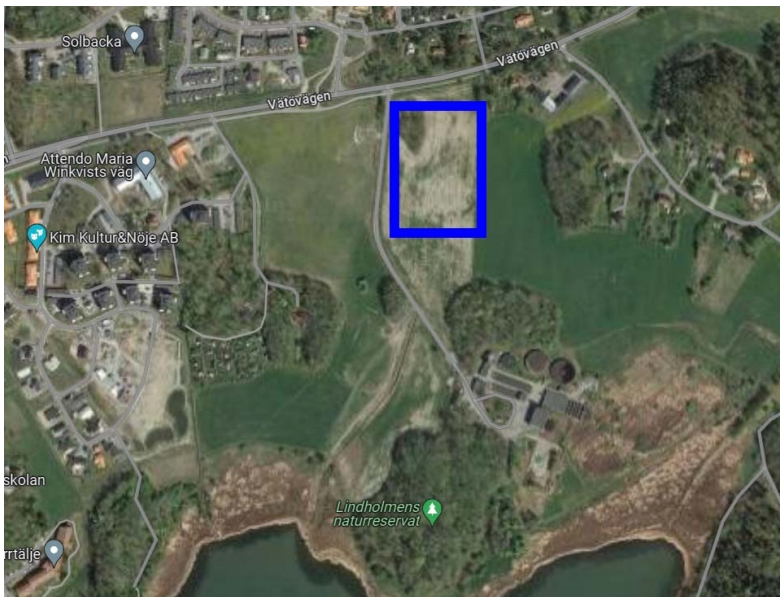


Bild 4: Förslag på placering vid Lindholmen

Förslag nr 4: Vargheden

Bild 4 nedan visar förslag på placering vid Vargheden.

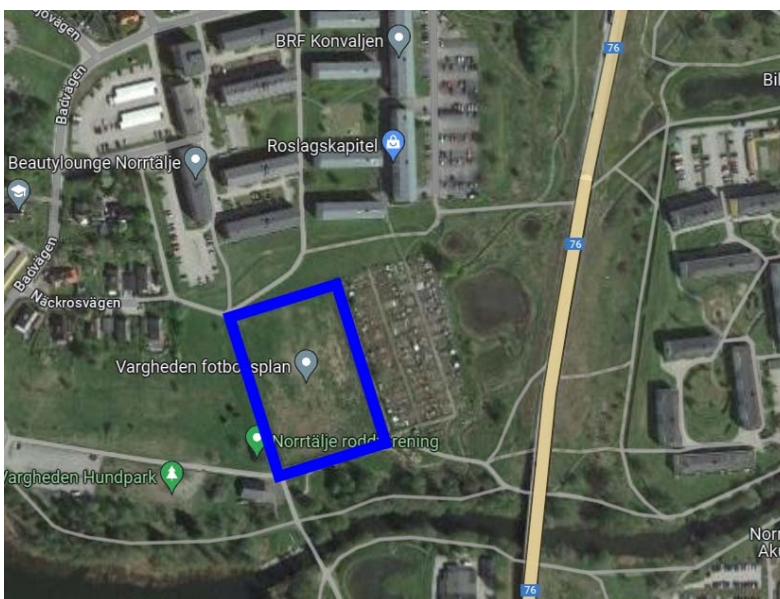


Bild 5: Förslag på placering vid Vargheden



Kommunstyrelsen

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: Bjarne.eriksson@norrtalje.se

Alternativ nr 5: Sportcentrum

Arbetsgruppen har undersökt två möjliga placeringar vid sportcentrumområdet, se figur 1 och 2 i bild 6 nedan.

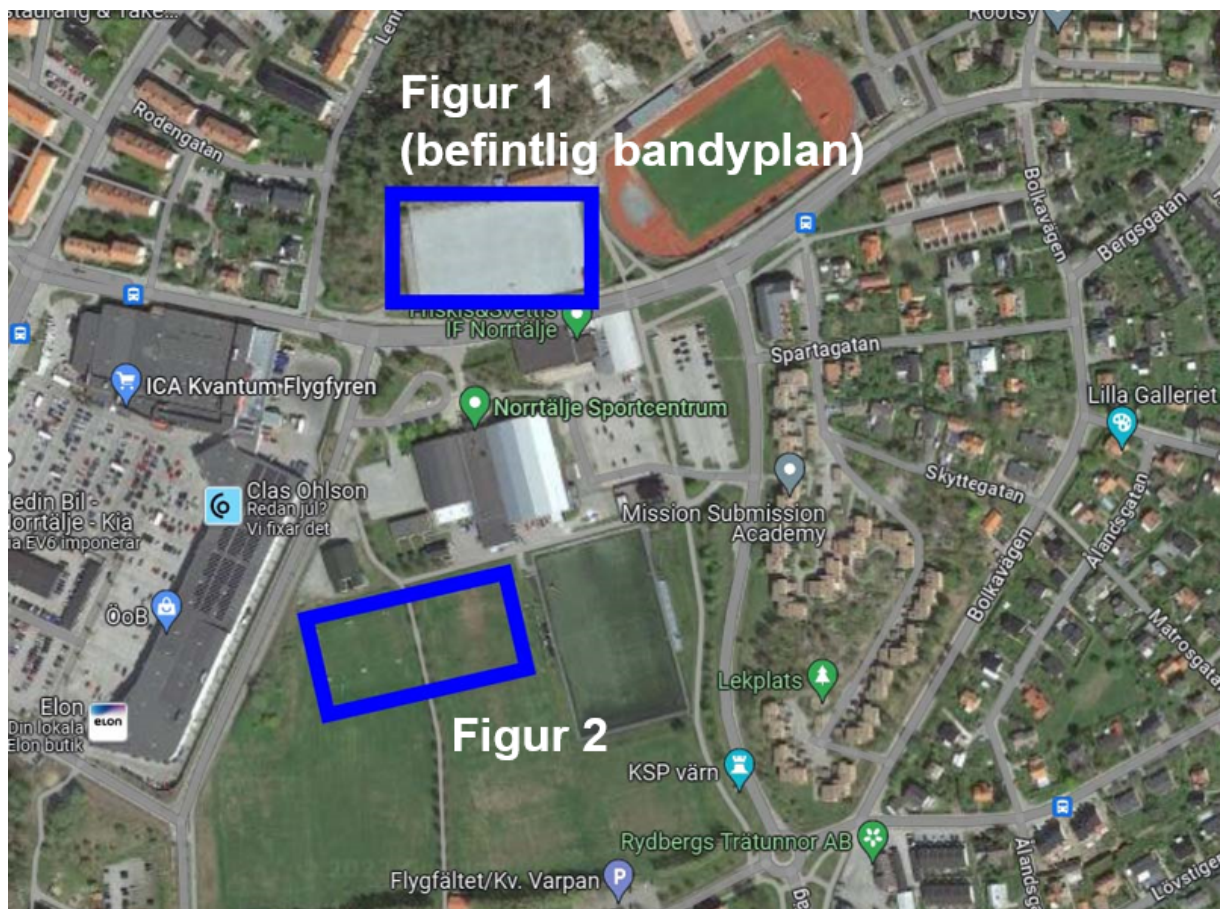


Bild 6: Förslag på två placeringar vid sportcentrum/sportfältet

Tabellen på nästa sida visar förutsättningar/kriterier för respektive alternativ.



Kommunstyrelsen

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: Bjarne.eriksson@norrtaelje.se

Förutsättningar/kriterier:	Campus (Figur 1)	Campus (Figur 2)	Campus (Figur 3)	Grind	Lindholmen	Vargheden	Sportcentrum (figur 1)	Sportcentrum (figur 2)
Detaljplan (Ja/Nej)	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja	Nej
Bedömda förutsättningar kopplat till detaljplan	Ligger i anslutning till byggnadsminne. Kan ta lång tid eftersom det ligger i anslutning till projektet Lommarstranden etapp 2 som är pausad.	Kan ta lång tid eftersom det ligger i anslutning till projektet Lommarstranden etapp 2 som är pausad.	Kan ta lång tid eftersom det ligger i anslutning till projektet Lommarstranden etapp 2 som är pausad.	Arbetet med en ny detaljplan för detta område kommer troligtvis startas upp inom kort. Det innebär att en inomhusfotbollshall kan inkluderas i utredningarna.	Denna placering skulle innebära att inomhusfotbollshallen byggs på jordbruksmark*.	Denna plats är avsedd för idrottsändamål enligt detaljplanen och i dagsläget är det en fotbollsplan lokaliserad där.	I dagsläget finns en bandyplan på denna plats och befintlig detaljplan tillåter byggnation av en inomhusfotbollshall.	Detaljplan skulle krävas.
Negativa/positiva konsekvenser	Denna placering ligger undanskymt.	Ligger skydd bakom andra stora byggnader.	Ligger inte skydd men bedöms passa in bland befintlig byggnation.	Hamnar väldigt nära befintliga bostäder.	Ligger en bit ifrån befintliga bostäder.	Hamnar väldigt nära befintliga bostäder.	Ligger nära befintliga sportanläggningar. En ny bandyplan måste anläggas.	Ligger nära befintliga sportanläggningar. Ligger ganska nära bostäder.
Kända markförhållande i dagsläget (geotekniska förutsättningar måste utredas i detaljplan alternativ bygglov)	Bedöms vara goda	Bedöms vara goda	Bedöms vara goda	Bedöms vara goda	Jordbruksmark	Problem med översvämningar.	Bedöms vara goda men skulle kräva sprängningsarbeten.	Bedöms vara goda
Befintlig infrastruktur, tex VA, el & fjärrvärme (kapacitet måste utredas vidare)	Finns i närheten	Finns i närheten	Finns i närheten	Finns i närheten	Finns i närheten	Finns i närheten	Finns i närheten	Finns i närheten
Tillgänglighet med cykel	Saknar avgränsade gång- och cykelvägar	Saknar avgränsade gång- och cykelvägar	Saknar avgränsade gång- och cykelvägar	Cykelväg finns	Cykelväg finns	Cykelväg finns	Cykelväg finns	Cykelväg finns



Kommunstyrelsen

Handläggare: Bjarne Eriksson
Titel: Tf. fastighetschef
E-post: Bjarne.eriksson@norttalje.se

** Jordbruksmark är av nationell betydelse och för att få bygga där krävs det oftast att byggnationen är av väsentligt samhällsintresse. Enligt förarbetena till naturresurslagen (NRL)(1985/84:3) omnämns "säkerställa viktiga rekreationsintressen" vara ett exempel på väsentligt samhällsintresse. Detta skulle eventuellt kunna motivera ett bygge av en inomhusfotbollshall.*

Slutsats

Utifrån förutsättningarna kopplat till detaljplan och negativa/positiva konsekvenser anser Fastighetsenheten och Kultur- och fritidskontoret att följande placeringar är intressanta att arbeta vidare med:

- Lindholmen
- Figur 1 på Sportcentrumområdet (befintlig bandyplan)
- Figur 1 på Campusområdet