



Samordnad idrottsanläggning i Stångebro/Kallerstad

En mötesplats för aktivitet genom hela livet

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	3
1 UPPDRAG.....	7
2 PROCESS.....	8
3 OMVÄRLDSSPANING.....	9
3.1 LINKÖPINGS KOMMUN.....	9
3.2 IDROTTSRÖRELSEN.....	10
4 LOKALISERING.....	12
4.1 INLEDNING.....	12
4.1.1 Allmänt om den planerade utvecklingen på Kallerstad.....	12
4.1.2 Geografisk avgränsning.....	12
4.1.3 Området idag.....	12
4.1.4 Begränsningar.....	13
4.1.5 En samlad idrottsanläggning som motor för stadsutveckling.....	14
4.1.6 Val av process.....	15
4.2 LOKALISERINGSALTERNATIVEN.....	15
4.2.1 Arkitektskiss som utgångspunkt.....	16
4.2.2 Paddan 1.....	17
4.2.3 Pagoden 1.....	19
4.2.4 Pagoden 6.....	20
4.2.5 Paletten 1 och 2.....	21
4.2.6 Kallerstads allé.....	22
4.3 REKOMMENDATION.....	24
5 INNEHÅLL OCH FUNKTIONALITET.....	25
5.1 UTVECKLINGSMILJÖER I ANSLUTNING TILL IDROTTSANLÄGGNINGAR.....	25
5.2 EN MULTIHALL FÖR TRÄNING OCH TÄVLING I FÖRENING.....	27
5.3 EN MULTIHALL FÖR SKOLAN.....	27
5.4 EN MULTIHALL FÖR EVENEMANG.....	28
5.5 EN MULTIHALL FÖR FRAMTIDEN.....	29
5.6 VISUALISERING AV BYGGNADENS STORLEK.....	30
6 UPPHANDLING, FINANSIERING, ÄGANDE OCH DRIFT.....	31
6.1 VAL AV PROCESS FÖR UPPHANDLING AV BYGGNATION OCH HYRESKONTRAKT.....	32
6.2 FINANSIERING, ÄGANDE OCH DRIFT.....	33
6.2.1 Drift och skötsel inom ramen för LOU.....	34
6.2.2 Idéburet Offentligt Partnerskap.....	34
7 EKONOMI OCH FORTSATT PROCESS.....	35
7.1 INVESTERINGSUTGIFT.....	35
7.2 HYRESKOSTNAD.....	35
7.3 ÅRSKOSTNAD.....	36
7.4 FORTSATT PROCESS.....	36
KÄLLOR.....	37
BILAGOR.....	37

Sammanfattning

Uppdraget att utreda en samordnad idrottsanläggning i Stångebro/Kallerstad omfattar flera separata utredningsdelar som lokalisering, finansiering, ägande, drift och innehåll i själva hallen/arenan.

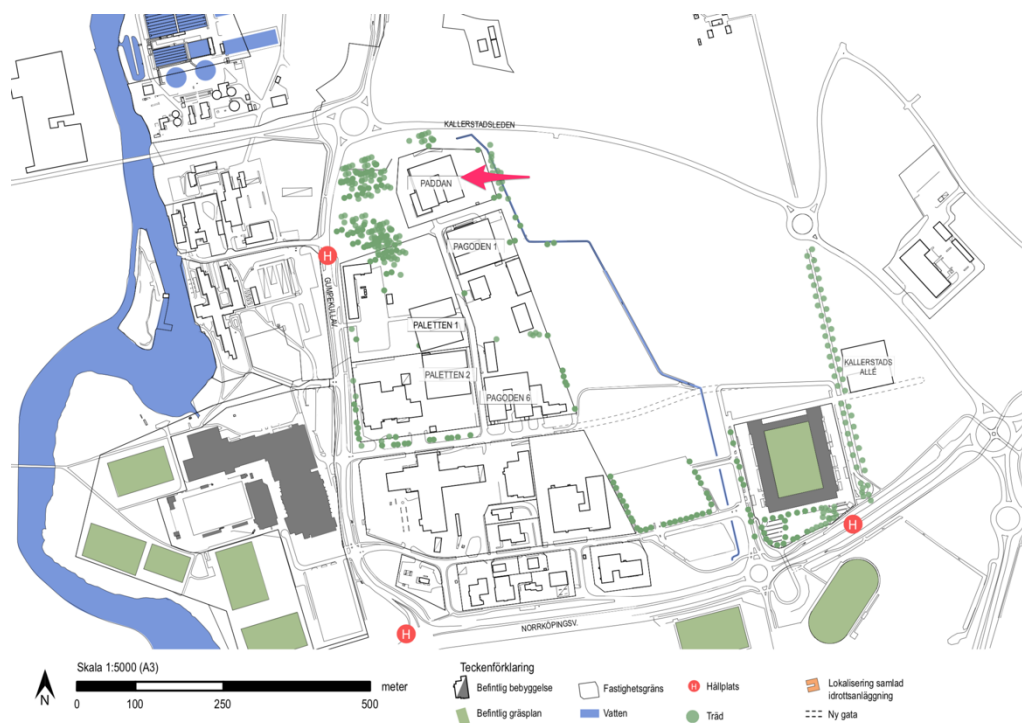
Processen för att få fram utredningsunderlag har involverat flera intressenter genom samtal med workshopliknande upplägg.

Omvärlden förändras. Linköpings kommun växer stadigt i takt med att urbaniseringen tilltar. Idrottsrörelsen genomför stora förändringar med sin strategi som tar sikte mot 2025 där det övergripande målet är att behålla så många barn och vuxna som möjligt, så länge som möjligt. Sammantaget är behovet av idrottsanläggningar stort och förväntas öka även under de kommande åren.

Lokaliseringsutredningen rekommenderar att Paddan (se karta nedan) undersöks vidare som ett första alternativ. Orsaker till detta är flera:

- Lokaliseringen ligger lätt tillgängligt från innerstaden men också från y-ring. Hit tar besökare sig snabbt både med bil, buss, cyklande och gåendes.
- Byggnaden blir synlig från Gumpekullarondellen vilket gör att den kommer att uppfattas som lättillgänglig för förbipasserande.
- Platsen är svår att använda för bostadsbebyggelse med tanke på krav på riskavstånd från Kallestadsleden och tar inte framtida värdefull framtida mark i anspråk.
- Placeringen i fonden av Ottargatan skulle ge stadsmiljön ett positivt inslag och på ett naturligt sätt rama in området. Omgivande fastigheter kan planeras för bostadskvarter med restauranger, caféer och affärer i bottenvåningarna att erbjuda såväl anläggningens egna besökare som besökare till SAAB Arena och de andra sportarenorna i området.
- Närhet till busshållplats skapar förutsättningar till ett hållbart resande för de större barnen.

En lokalisering av anläggningen i området vid Ottargatan skulle påbörja en utveckling av den här delen av staden. Kvarteren öster om Gumpekullavägen också är ett prioriterat område för start av detaljplan under 2018.



Kultur- och fritidsförvaltningen har arbetat med en *målbild för kreativa utvecklingsmiljöer i och i nära anslutning till nya och befintliga idrottsanläggningar i Linköpings kommun*. I samband med ny-, till- och ombyggnation av idrottsanläggningar ska attraktiva inom- och utomhusmiljöer skapas för möten, rörelseglädje och kreativitet.

Studier genomförda av Karolinska institutet beskriver att barn och ungdomar rör på sig för lite i jämförelse med nationella och internationella rekommendationer. Enligt Norberg (2016) rör sig flickor generellt sett mindre än pojkar och med en ökande ålder minskar aktiviteten betydligt. Exempelvis är det bara en av tio flickor i gymnasieåldern som når rekommendationen om en timmes daglig fysisk aktivitet. Utvecklingen är inte bra och får flera negativa konsekvenser på både kort och lång sikt. Denna vill Linköpings kommun ändra på.

Med kreativt utformade utvecklingsmiljöer vill Linköpings kommun bidra till att fler rör på sig, framförallt fler flickor. Attraktiva miljöer inspirerar även till möten över generationer och mellan människor med olika bakgrund. De ger även förutsättningar för hela familjen att vara aktiva samtidigt.

En multihall byggs i första hand för att stärka Linköping som idrottsstad. Den ska tillgodose föreningslivets behov av en flexibel tränings- och tävlingsarena med goda möjligheter till stora cuper och tävlingsevenemang. Dess geografiska placering i Kallerstadsområdet är viktig för att föreningsidrotten i Ekängen och Tallboda ska kunna växa. Samtidigt får skolorna i området en anläggning som skapar förutsättningar för utveckling.

Föreningslivets och kommunens behov bedöms vara likartade och kan sammanfattas i följande punkter:

- En mötesplats med aktivitet året om, nära nog dygnet runt
- En multihall som är anpassad för framtidens idrott och idrottande
- Tre fullstora planer, linjerade 40x20 meter, varav en utrustad för redskapsgymnastik
- Separat träningsyta med spegelvägg för dans och gruppträning upp till 30 personer
- Utrymme för rehab och fysträning, främst styrka och uthållighet
- Service- och kommunikationsytor exempelvis omklädningsrum
- Konferensrum som möjliggör möten, utbildning och liknande
- Restaurang och/eller café i loungemiljö för att inspirera till kreativa möten
- Studieplatser
- Läktarkapacitet som gör en av de tre planerna till tävlingsarena likvärdig Sporthallens kapacitet
- Tillhörande utomhusmiljö som inspirerar till rörelse
- En evenemangsarena med skalbar publikkapacitet motsvarande 1 000–3 000 personer

Frågan om *upphandling, finansiering, ägande och drift* är komplicerad. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan se flera olika handlingsalternativ men rekommenderar att först välja lokalisering och anpassa upphandlingsprocessen efter det.

Beroende på val av upphandlingsprocess kan en multihall finansieras och ägas antingen genom Lejonfastigheter AB eller genom privata finansiärer. Kultur- och fritidsförvaltningen kan hyra hela eller delar av en anläggning. Det möjliggör att anläggningen kan innehålla kommersiella lokaler exempelvis hotell, restauranger och butiker som finansieras på annat sätt.

Driften kan handlas upp på motsvarande sätt som för de flesta av dagens idrottsanläggningar, i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Det möjliggör drift i såväl förenings- som företagsregi.

Idéburet Offentligt Partnerskap (IOP) är en aktuell, möjlig och önskvärd samarbetsform för idrottsverksamhetens genomförande, där målet är att genom partnerskap lösa komplexa samhällsutmaningar. IOP är i de flesta fall inte möjlig för drift och skötsel av en idrottsanläggning.

Det är svårt att så här tidigt i processen ge en rättvis bild av *ekonomin*. Baserat på preliminära underlag från den pågående projekteringen av Nya Vasahallen är det troligt att hyreskostnaden för en multihall landar på cirka 15–21 miljoner kronor beroende på utförande. Projektkostnaden motsvarar ungefär 170–215 miljoner kronor beroende på utförande.

För att få fram en mer kvalificerad kalkyl och komma vidare i den *fortsatta processen* behöver kommunen först välja ett av lokaliseringsalternativen och därefter utreda val av process för upphandling. Parallellt kan Kultur- och fritidsförvaltningen utarbeta ett detaljerat funktions- och lokalprogram. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan påbörja planarbetet. Om planprocessen tar två år kan en multihall stå klar tidigast 2022.

1 Uppdrag

Kultur- och fritidsdirektören fick i mars 2017 uppdraget att utreda förutsättningarna för en samordnad idrottsanläggning i Stångebro/Kallerstad. (Dnr KOF 2017-161, KS 2017-231)

Av utredningsuppdraget framgår att en samordnad idrottsanläggning återfinns i kultur- och fritidsnämndens lokalförsörjningsplan för 2017–2026, där under namnet multiarena. Utredningsuppdraget omfattar delar som lokalisering, finansiering, ägande, drift samt innehåll i själva hallen/arenan.

Uppdraget avser en samordnad idrottsanläggning för inomhusidrotter med nationellt, regionalt eller lokalt fokus. Enligt översiktsplanen för staden Linköping bör Stångebro vara huvudplatsen för regionala anläggningar då området ligger i anslutning till E4 och till det nya resecentrum. Stångebroområdet är enligt detaljplan för Kallerstad även formellt planlagd för idrottsändamål, har karaktär av sportfält samt har goda möjligheter till markplanering. En ytterligare fördel med att placera en sådan idrottsanläggning vid Stångebro/Kallerstad är att behovet av idrottsanläggning i västra delarna av Linköping kan tillgodoses.

I protokollsanteckningarna återfinns skrivningar om att även utreda drift genom Idéburet Offentligt Partnerskap (IOP) och om idrottsanläggningen kan bli en profilbyggnad som välkomnar till Linköping.

Under utredningen och i dagligt tal används benämningen ”Multihall” för den samordnade idrottsanläggningen, vilket också återkommer i den följande texten.

2 Process

Under utredningen har flertalet möten med workshopliknande upplägg genomförts. I mötena har olika intressenter deltagit, exempelvis representanter från föreningsliv samt elever och personal på Arenaskolan. Vid sidan av möten har information inhämtats genom studiebesök, omvärldsbevakning och inventering av befintliga idrottsanläggningar.

Samverkan har skett genom ett samarbete med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen som har genomfört en lokaliseringsutredning. Samverkan med Visit Linköping & Co har genomförts. I de delar som berör finansiering, ägande och drift har samverkan skett med Kommunledningsförvaltningen genom kommundirektören.

Under tidsperioden augusti till november 2017 har två större möten genomförts med representanter för de stora inomhussporterna i Linköpings kommun. Medverkande föreningar vid sidan om Linköpings idrottsförbund:

- RP
- Team Valla/LVC
- KFUM
- Linköping innebandy
- Ekängens IF
- Tallboda IF

Föreningarna bjöds in efter verksamhetens geografiska hemvist samt efter verksamhetens behov av inomhusyta. Det finns flera föreningar som berörs indirekt då nya hallar ofta för med sig olika typer av rockader. Eventuella rockader är i dagsläget svåra att förutse.

Under det första mötet presenterades utredningens övergripande målbild samt status för processen. Föreningarna informerades även om IOP och uppmantrades att inkomma med idéer till framtida partnerskap med gemensamma samhällsutmaningar i fokus.

Det andra mötet handlade uteslutande om föreningarnas behov vilket de fick uttrycka i ritningar och funktionalitet för en framtida anläggning.

Kultur- och fritidsförvaltningen har även vid två tillfällen mött skolläring, idrottslärare och elever på Arenaskolan. Det första mötet hade ett liknande upplägg som mötet med föreningslivet. Efter mötet inkom idrottslärarna med en detaljerad beskrivning av skolans behov och nuvarande situation.

Under det andra mötet deltog representanter från skolans elever. De fick uttrycka sina förhoppningar i både text och bild.

3 Omvärldsspaning

3.1 Linköpings kommun

Genomsnittsåldern för idrottshallarna i Linköpings kommun är strax över 40 år. Genomsnittshallen är byggd någon gång under 1970-talet och sett till kommunens befolkningsstatistik bodde lite drygt 100 000 invånare i Linköping vid den tiden. Snart bryter Linköpings kommun intervallet för 160 000 invånare och invånarna kan se tillbaka på en stad som har vuxit och utvecklats genom åren. Det finns inga tecken på att utvecklingen ska stanna av. Sverige har en av Europas starkaste urbaniseringstakt och eftersom Linköping är en av Sveriges större städer förväntas kommunen öka tillväxttakten jämfört med riket i stort. Linköpings kommun lider brist på idrottsanläggningar, främst is-, vatten- och inomhusyta.

Därför är också idrottsanläggningar ett av de prioriterade utvecklingsområdena i kommunens Idrottspolitiska program som är under framtagande.

Sett till antalet kvadratmeter inomhusyta per person kan utredningen konstatera att förändringarna har varit små genom åren. Varje ny hall har tillfälligt förbättrat situationen och sett till den prognostiserade utvecklingen de kommande åren förändras halltillgången positivt.



I en sammanställning som gjordes 2016 har Linköpings kommun färre tävlingshallar än övriga som ingick i jämförelsen. Linköpings kommun har tagit sikte på att inom en inte alltför lång framtid husera drygt 200 000 invånare i kommunen. För att nå motsvarande kapacitet som Uppsala skulle kommunen behöva bygga ytterligare 8 hallar under förutsättning att nuvarande bestånd är oförändrat. För att nå motsvarande kapacitet som tabellvinnaren Borås skulle ytterligare 21 hallar behöva byggas innan antalet invånare passerar 200 000.

Kommun	Invånare (jan 2016)	Antal tävlingshallar*	Antal invånare per tävlingshall
Linköping	153000	14	10929
Jönköping	133597	16	8350
Uppsala	210000	22	9545
Örebro	144200	16	9012
Växjö	86970	11	7906
Borås	108488	19	5709

* Idrottshallar där det spelas innebandy och handboll ca 800 kvm

3.2 Idrottsrörelsen

Idrotten byter sakta skepnad. Under de senaste åren har studier visat att barn och ungdomar slutar idrotta allt tidigare och att flertalet inte hittar tillbaka till föreningsidrotten. Samtidigt upplever många vuxna att trösklarna in i föreningslivet är höga. En del av förklaringen ligger i stora globala trender som urbanisering, digitalisering och en ökad individualisering som har påverkat även Sverige – och även deltagandet i idrott. Parallellt med att föreningsidrottandet minskar, växer den egenorganiserade idrotten, främst i form av promenader, löpning, cykling och styrketräning.

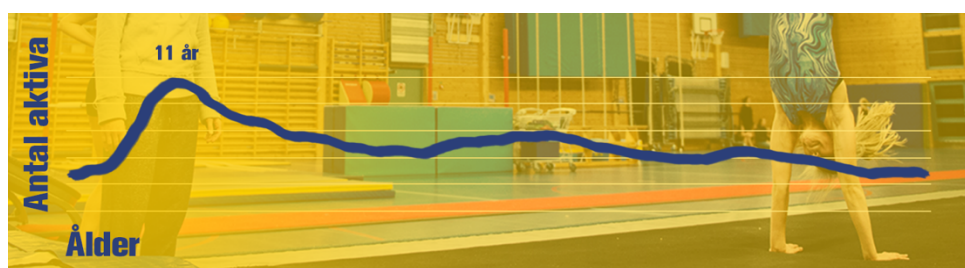
Med anledning av förändringarna har idrottsrörelsen samlats runt en ny inriktning – Strategi 2025 – där de beskriver hur idrotten ska förnya sig för att förbli attraktiv. (Riksidrottsförbundet, www.strategi2025.se)

Mycket av strategin handlar om det som ibland kallas idrottens kärnlogik, ofta illustrerad som en triangel, och den gamla synen på träning och tävling i förening som många ledare har insett måste förändras. Det har funnits en uppfattning om att idrottandet med stigande ålder mer och mer ska kännetecknas av ett ökat fokus på resultat, mer intensiv träning, fler träningstimmar, inslag av selektering och rangordning. Samtidigt har det funnits ett ointresse för att individen själv ska få styra över sin egen ambitionsnivå.

Ovan nämnda strukturer har visat sig vara mindre positiva då de inte tar hänsyn till att barn och ungdomar utvecklas olika. Alldeles för tidiga uttagningsprocesser till exempelvis elit- och distriktslag, särskilda utbildningar samt landslag har bidragit till att många barn börjat idrotta i allt yngre ålder, specialiserat sig tidigt och ägnat sig åt en ensidig träning som varken gynnat deras utveckling eller gjort dem motiverade.

Den här logiken har tillsammans med övriga faktorer bidragit till en utslagning av många barn, unga och vuxna som helt enkelt inte känt att de varit välkomna. Det har drabbat både idrottens bredd och elit.

I dagsläget vänder medlemskurvan nedåt med 11-åringarna – en trist verklighet som många idrottsföreningar känner igen i sin egen vardag. Därefter sker ett successivt tapp av medlemmar till någonstans mellan 35–50 årsåldern då det blir en svag ökning i form av de föräldrar som kommer tillbaka antingen som aktiva eller som barn- och ungdomsledare. Efter 50-årsåldern sluttar kurvan nedåt igen.



Antalet medlemmar i idrottsföreningar. Riksidrottsförbundet (www.strategi2025.se)

Idrottsrörelsen har samlats kring en ny syn på träning och tävling.

En mer flexibel idrott passar bättre med hur människor i Sverige lever idag. Människor ska inte sluta idrotta i förening bara för att de blir äldre. Det måste finnas andra alternativ. Samtidigt ska långsiktighet även i talangutvecklingen göra att de duktigaste idrottarna inte bränns ut. Genvägar gynnar inte någon.

Idrottsrörelsen har i sina demokratiska beslut visat att många tror på en annan syn på träning och tävling som bättre speglar forskningen. En idrott där barn och ungdomar uppmuntras att fokusera mer på den egna utvecklingen än på att jämföra sig med andra.

Mycket tyder på att barn borde utöva många olika idrotter långt upp i åldrarna. Det allra viktigaste har visat sig vara uppbyggnaden av en rörelseförståelse som individen har nytta av hela livet. Trots all kunskap och forskning uppmuntras många barn till tidig specialisering. Mångsidig träning hjälper individen oavsett om hen vill bli bäst i världen eller kanske bara den bästa versionen av sig själv.

Sammantaget påverkar förändringarna kommunens behov av idrottsanläggningar som redan idag är stort och som förväntas växa även framöver.

4 Lokalisering

4.1 Inledning

Kultur- och fritidsdirektören har fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för en samordnad idrottsanläggning på Stångebro/Kallerstad. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bistår med en tidig lokaliseringsutredning som underlag för vidare diskussion om projektet. Sex olika möjliga lokaliseringar presenteras, en av dem rekommenderas. Lokaliseringsutredningen är framtagen av kommunens stadsarkitekt.

4.1.1 Allmänt om den planerade utvecklingen på Kallerstad

Kallerstad ligger inom den planerade utvidgade innerstaden i enlighet med Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (Dnr KS 2013-417). Det innebär att planering för ny bebyggelse inom området ska ske med målsättningen att skapa ”mer och bättre innerstad”. En samordnad idrottsanläggning av det slag som här utreds kommer att utgöra en viktig målpunkt i den nya stadsdelen. Det betyder att både lokalisering och utformning är av strategisk betydelse för stadsdelen som helhet. Rätt hanterat kommer anläggningen att kunna bidra till den och vice versa, den nya anläggningens attraktivitet, tillgänglighet och användningsgrad påverkas av den nya omgivande stadens form och innehåll.

4.1.2 Geografisk avgränsning

Området som ingår i lokaliseringsutredningen avgränsas av Gumpekullavägen i väster, Norrköpingvägen i söder och Kallerstadsleden i öster och norr.

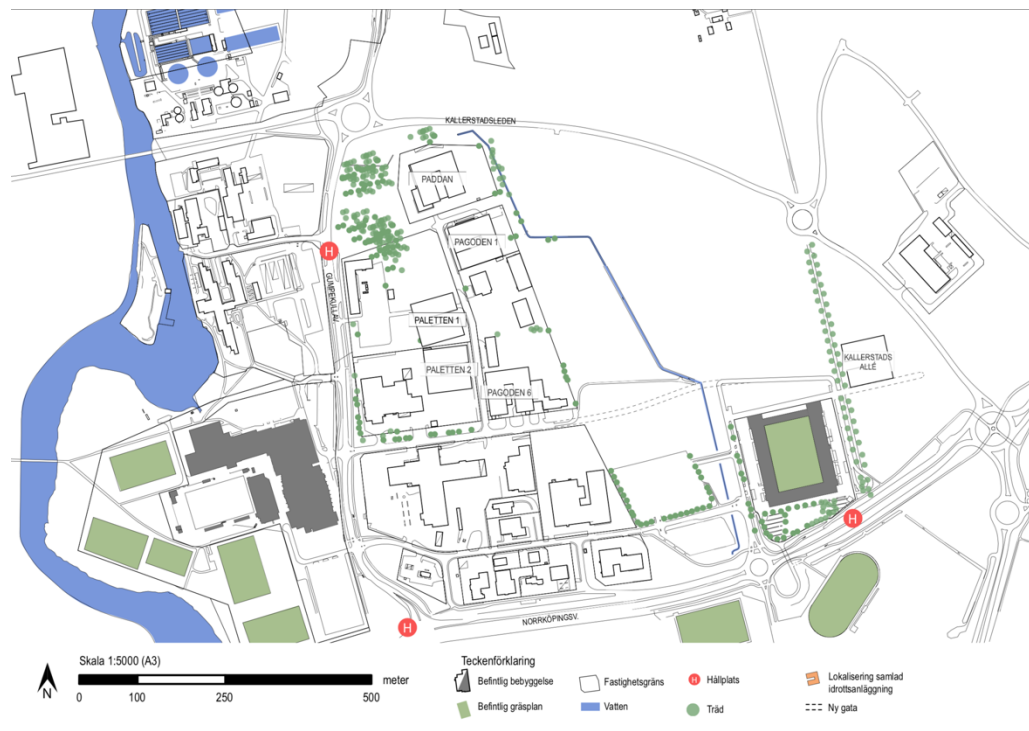
4.1.3 Området idag

Inom området och alldeles intill, finns redan idag flera andra stora offentliga och publika anläggningar för sport. I övrigt domineras platsen av låga byggnader för olika typer av verksamheter och i de yttre delarna jordbruksmark. Det kommunala markinnehavet är stort, både genom det kommunala bolaget Resmex, St Kors och kommunen själv. Klöver, Balder, Botrygg, Rejmes och några andra privata markägare har större fastigheter i strategiska lägen.

På de västra delarna av området finns ett befintligt gatunät av industrigator med stor kapacitet.

Kollektivtrafiken trafikerar Gumpekullavägen (buss mot Ekängen) och Norrköpingsvägen (buss mot Tallboda och Norrköping). Lämpligt belägna hållplatser finns utmed båda gatorna.

Upphävande av befintliga detaljplaner pågår.



Lokaliseringsutredning i befintligt stadsnät.

4.1.4 Begränsningar

Det finns ett antal begränsningar inom området som behöver beaktas och hanteras vid planläggning och byggnation:

- Kallerstadsleden är led för farligt gods vilket ställer krav på skyddsavstånd eller speciell utformning av fasader nära vägen. Kallerstadsleden är också del av Y-ring vilket begränsar möjligheter till ut- och infarter samt korsande gång- och cykeltrafik. Samma sak gäller Norrköpingsvägen.
- Inom området finns skyddsvärda växter och fornlämningar. I gränsen mellan kv. Paletten 1 och 2 växer en skyddsvärd murgröna och i båda fastigheterna finns fornlämningar i en zon utmed Ottargatan.
- Kallerstad allé är skyddade genom så kallat biotopskydd.
- Stora delar av området är idag jordbruksmark.
- Ledningsstråk går under vissa fastigheter som till exempel Polygonen.
- Observera att detta är begränsningar som framkommit i tidigt skede, geologiska undersökningar, dagvattenfrågor och en rad andra frågor har inte kartlagts i denna utredning, fördjupningar kommer att behöva ske efter val av inriktning.

4.1 5 En samlad idrottsanläggning som motor för stadsutveckling

En samlad idrottsarena är en viktig målpunkt i staden som många kommer att gå, cykla och resa till. Runt arenan och utmed gatorna fram till den uppstår därför kommersiella möjlighet till publika verksamheter som handel, restauranger och andra servicefunktioner.

Värdet på intilliggande fastigheter kommer också att påverkas. På motsvarande sätt bidrar en intressant och trygg stadsmiljö runt anläggningen, med både bostäder, arbetsplatser och kommersiell service till att anläggningens attraktivitet ökar och därmed uthyrningsgrad och lönsamhet.

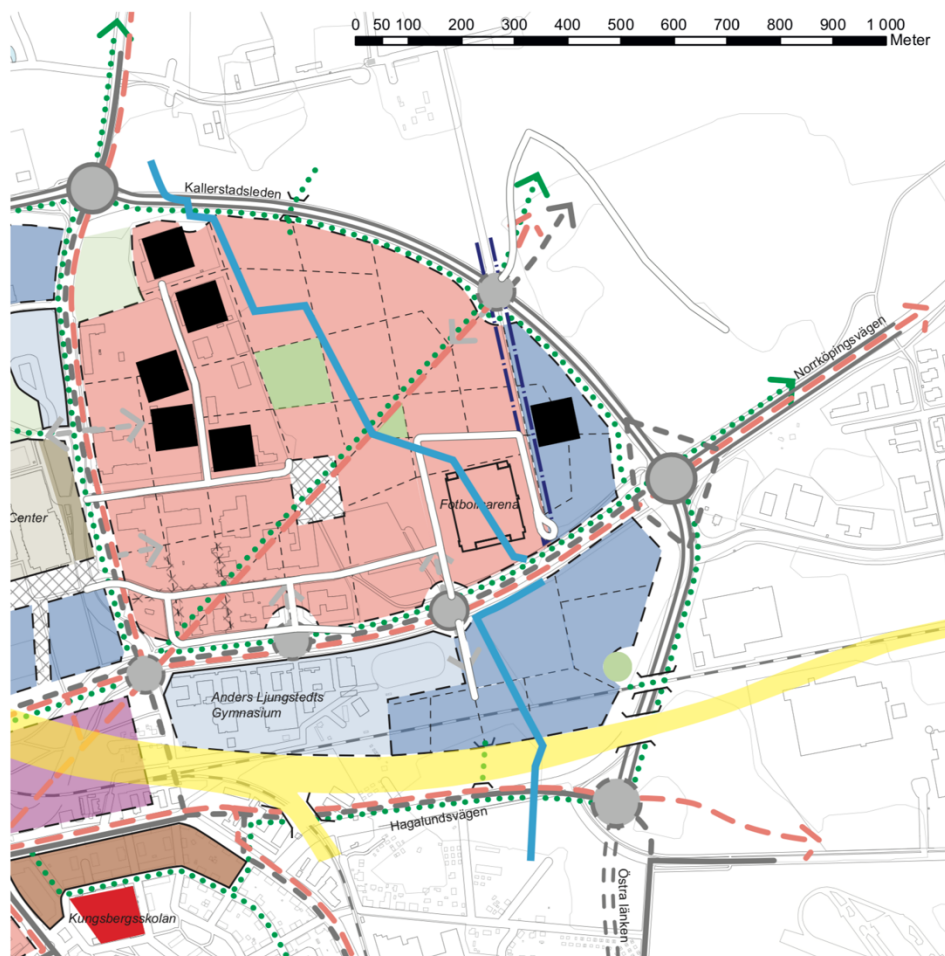
I en framtid kan också den nya järnvägsstationen med vidhängande resecentrum att lokaliseras till området. Det kommer att påverka värdet den kommunala marken i området. Det är därför viktigt att redan nu inte bygga bort möjligheten att utnyttja marken runt med maximal nytta för staden som helhet, både i ekonomiska termer och funktionella. Ovanstående resonemang har varit dels utgångspunkt för val av lokaliseringar och dels vid utvärdering och jämförelse av dem sinsemellan.



Stadskärnans framtida utbredning.

4.1.6 Val av process

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar att en av lokaliseringsalternativen väljs och utreds vidare. Val av plats påverkar den vidare processen i förhållande till LOU. Val av upphandling beskrivs mer utförligt senare i utredningen, under rubriken *Upphandling, finansiering, ägande och drift*.



Lokaliseringsutredning i översiktsplan.

4.2 Lokaliseringsalternativen

De sex lokaliseringalternativen är valda utifrån några enkla kriterier:

- lämpligt läge i en framtida stadsstruktur
- ett läge som kan påbörjas tidigt
- närhet till redan befintlig infrastruktur med god kapacitet
- närhet till kollektivtrafik

Respektive alternativ beskrivs genom:

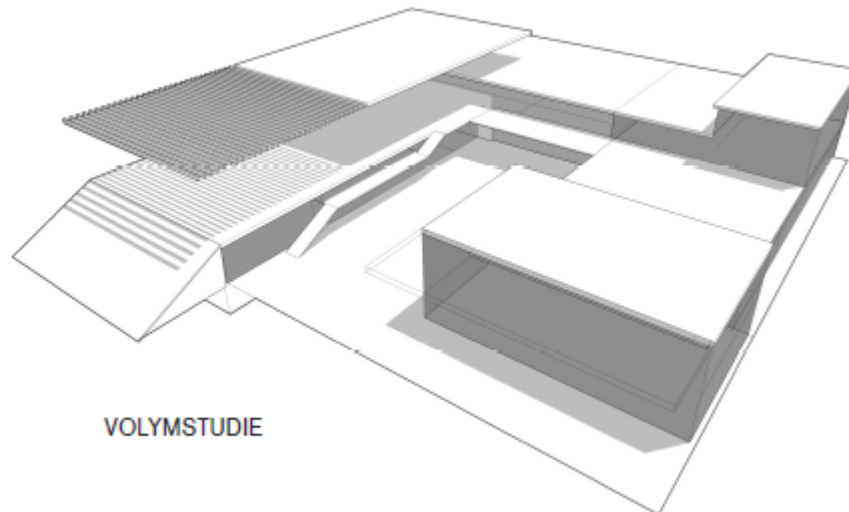
- förutsättningar på respektive plats
- konsekvenser för framtida utveckling av området
- inverkan på framtida stadsmiljö
- inverkan på framtida kommunala markanvändningsbehov
- konsekvenser för genomförandet, villkor på respektive plats
- avstånd för Arenaskolans elever

4.2.1 Arkitektskiss som utgångspunkt

Utredningen är i ett tidigt skede, en enkel utformningsskiss för den samlade idrottsanläggningen har använts som utgångspunkt. Skissen är framtagen av White arkitekter på Kultur- och fritidsförvaltningens uppdrag. Skissen visar en anläggning med tre fullstora hallar, parkering under mark, klättervägg och parkouranläggning, några mindre salar för fysisk aktivitet, en restaurang samt ett torg för utomhusaktiviteter.

Anläggningen är framtagen utifrån en idé om att den ska rymmas och fungera i ett gatunät. Den har måtten 75m x 75m vilket är ett bra kvartersmått som lätt kan infogas i stadsmiljö. Arkitekterna har strävat efter att lägga funktioner på varandra vilket effektiviserar markanvändningen och ger en viss höjd till anläggningen. Det har positiv inverkan på stadsmiljön. Anläggningen har också en tydlig framsida vilket kan vara en fördel om den placeras med baksidan mot en trafikled med riskproblematik. I andra placeringar kan krav komma att ställas på en högre grad av öppenhet från fler sidor. Anläggningen får inte bilda en barriär i stadsmiljön och arkitektoniskt krav kommer att behöva ställas så att den bidrar och fungerar i den framtida innerstadsmiljön på Kallerstad.

Parkeringsbehov har inte preciserats i underlaget till lokalisering-utredningen men skissförslaget från White arkitekter föreslår garage i delar av en tänkt källarvåning. Ett annat möjligt alternativ är att bygga parkeringshus på någon närliggande fastighet som också kan försörja även andra kvarters parkeringsbehov. Inledningsvis, medan stadsdelen successivt byggs ut kan naturligtvis intilliggande obebyggda ytor användas för parkering. Viktigt att notera är att anläggningar av den här storleken kan behöva två separata utfartsmöjligheter i gatusystemet för att inte skapa alltför långa köer vid stora evenemang och för att underlätta hämtning och lämning.



Sex lokaliseringar har testats, Paddan, Paletten 1 och 2, Pagoden 1 och 6 samt en plats öster om Kallestads allé. De första fem fastigheterna ligger inom det område som planeras detaljplaneläggas för blandad stadsbebyggelse enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (dnr KS 2013-417) under 2018. Befintliga byggnader inom Resmex fastigheter har hyresgäster på tillsvidarekontrakt, vilket behöver hanteras i kommande processer om ett av dessa alternativ väljs

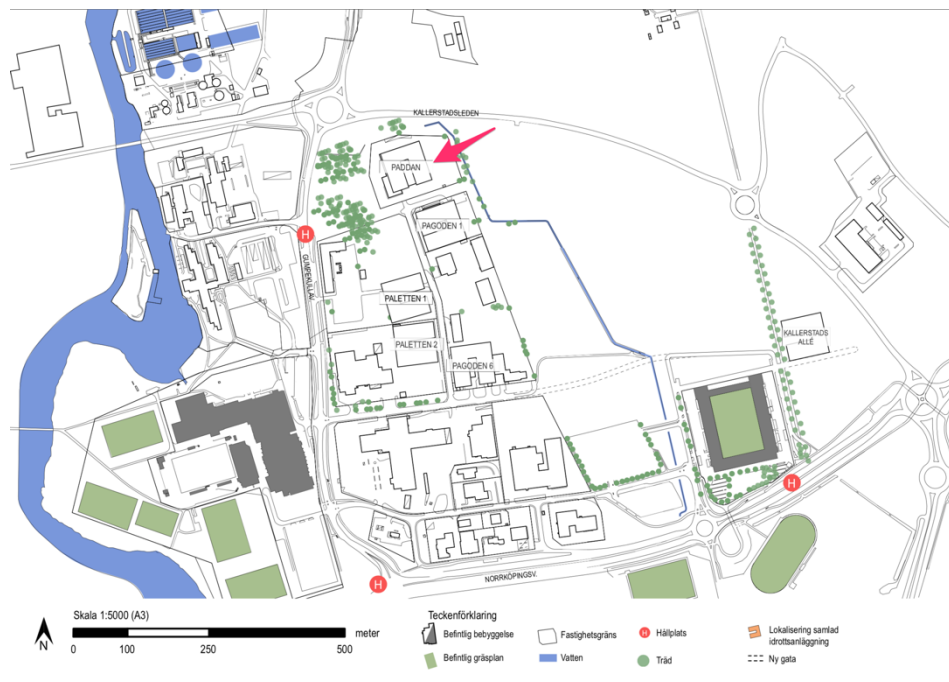
4.2.2 Paddan 1

Fastigheten ägs av Resmex och är idag bebyggd med en utbredd låg verksamhetsbyggnad i en till två våningar. Inom fastigheten finns inga kända hinder för bebyggelse.

Fastigheten ligger i fonden på Ottargatan och anläggningen förutsätts angöras med bil från den, så även med cykel. En extra utfart mot Gumpekullavägen bör studeras. Enligt trafikplanerare vid Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bör det vara möjligt. Alldeles intill på Gumpekullavägen finns en lämpligt placerad busshållplats.

Ottargatan är idag en så kallad industrigata med generösa mått som skulle kunna utvecklas till en innerstadsgata. Gatan är bred och kan klara relativt stora trafikflöden redan i nuläget. Den har också möjlighet att utvecklas till en huvudgata i ett framtida gatunät på Kallerstad.

Några stora hinder för nybyggnation tycks inte föreligga förutom rivning av nuvarande byggnad. Naturmiljön väster om den tänka lokaliseringen är känslig och här finns fornlämningar vilket behöver studeras närmare om en utfartsgata anläggs ut mot Gumpekullavägen.



Konsekvens för stadsbyggandet:

Anläggningen blir en attraktiv målpunkt i den västra delen av Kallerstad. Den blir också en intressant fond i gatumiljön och skapar en naturlig gräns för staden i denna etapp av utbyggnad. Att placera en offentlig publik anläggning längst bort på området har en positiv inverkan på fastighetsvärdena för övriga fastighetsägare utmed Ottargatan och däromkring. Det påverkar med största sannolikhet branschens intresse för att bygga och utveckla fastigheter i nya stadskvarter i den här delen av Kallerstad.

Buller och riskfrågan kopplat till Kallerstadleden kan lösas genom anläggningens utformning.

Detta är en plats som skulle vara svår att använda till annat t.ex. bostadsbebyggelse.

Lokaliseringen tar inte framtida värdefull mark i anspråk.

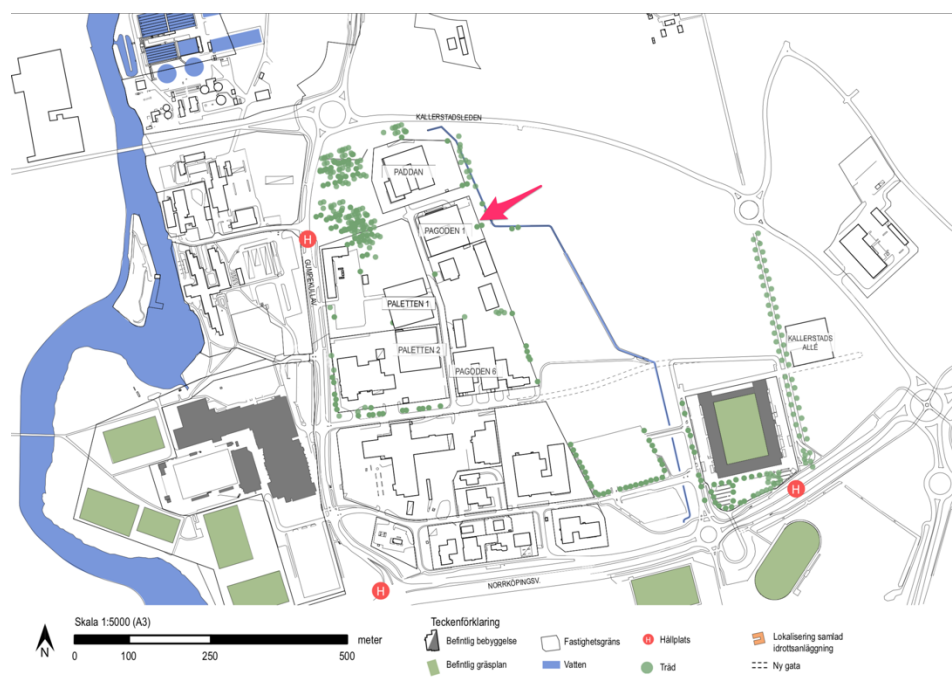
Anläggningen blir synligt från Gumpekullavägen och Kallerstadleden, vilket kommer att påverka användningen positivt. Alla, och i synnerhet Ekängsborna, som passerar i buss och bil kan se anläggningen vilket påverkar känslan av tillgänglighet för en stor grupp brukare.

Konsekvens för Arenaskolans elever:

Avstånd till Arenaskolan är 770 m fågelvägen. På del av sträckan behöver en gång- och cykelväg anläggas.

4.2.3 Pagoden 1

Pagoden 1 ägs av ett bolag som heter Pagoden 1 i vilket ResMex äger en aktie och Teknikbyggarna äger resten. Enligt kontrakt kan Resmex köpa resten av det som Teknikbyggarna äger först 2030. Fastigheten är bebyggd med låga verksamhetslokaler i en till två våningar. Fastigheterna genomkorsas av ett u-område dvs ett reservat för ledningar i marken, vilket behöver hanteras vid byggnation. I övrigt tycks inte stora hinder för nybyggnation föreligga. Pagoden 1 är betydligt mindre än övriga fastigheter och möjligen något liten för tänkt anläggning men det borde gå att lösa med arkitektonisk utformning eller en mindre reglering av fastighetsgräns mot Pagoden 6. Anläggningen skulle i detta läge vändas mot Ottargatan varifrån angöring med bil och cykel bör ske. Sekundär utfart behöver ordnas antingen österut eller genom samma lösning som Paddan dvs ut mot Gumpekullavägen vid Ottargatans slut.



Med en placering på Pagoden 1 ligger anläggningen nästan lika långt norrut på Kallerstad som Paddan. Dock skulle en sådan placering innebära att krav måste ställas på fasader då den vänder flera sidor mot framtida stads kvarter. Även leveranser och annan angöring till andra sidor än framsidan måste studeras närmare för att anpassas till omgivande kvarter. En belyst och trevlig gångväg eller gata fram till hållplats på Gumpekullavägen behöver ordnas för kollektivtrafikresenärer.

Konsekvens för stadsbyggandet:

Anläggningen skulle bli en attraktiv målpunkt i den här delen av Kallerstad. Anläggningen skulle bli en fasad utmed en viktig gata i den första

utbyggnadsetappen av Kallerstad. Att placera en offentlig publik anläggning säkerställer markvärdet för övriga intressenter men kan påverka Paddan marginellt då den hamnar lite i skuggan av den samlade idrottsanläggningen dragningskraft.

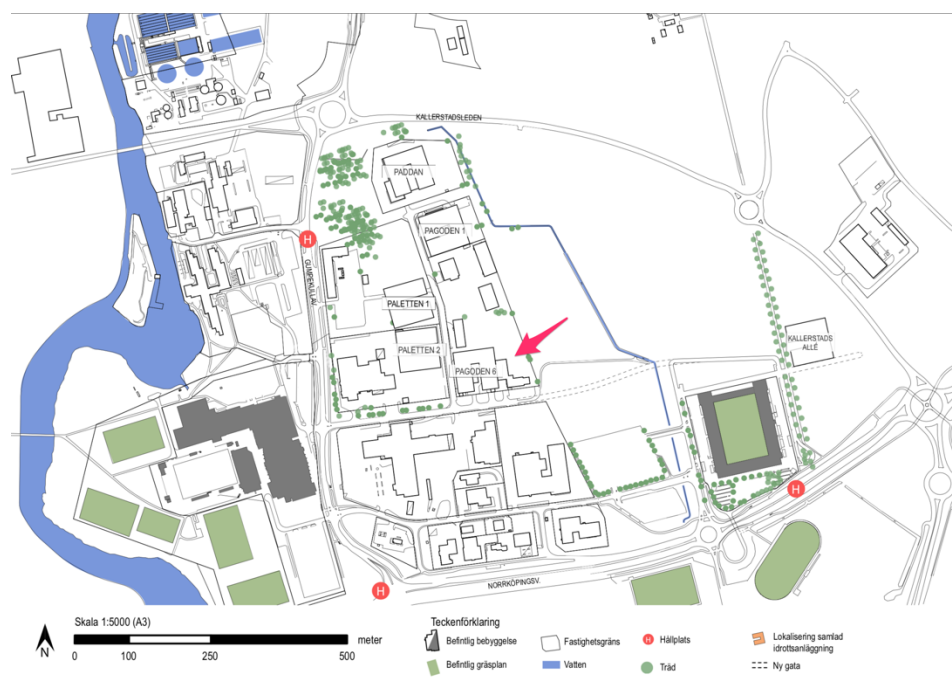
Lokaliseringen tar framtida, relativt värdefull mark i anspråk och blir inte synligt från Gumpekullavägen eller Kallerstadleden när stadsdelen är fullt utbyggd.

Konsekvens för Arenaskolans elever:

Avstånd till Arenaskolan blir ca 720 m fågelvägen. På del av sträckan behöver en gång- och cykelväg anläggas.

4.2.4 Pagoden 6

Pagoden 6 ägs av Resmex. Fastigheten är glest bebyggd med låga verksamhetslokaler i en till två våningar. Fastigheten genomkorsas av ett u-område dvs ett reservat för ledningar i marken, vilket behöver hanteras vid byggnation. I övrigt tycks inte stora hinder för nybyggnation föreligga.



Med en placering i södra delen av Pagoden 6 hamnar anläggningen på en axel mellan SAAB arena och fotbollsarenan och entréfasad kan vändas antingen mot Ottargatan eller mot Åsbjörngatan. Placeringen är visuellt utmärkande i stadsdelen och ställer höga krav på utformningen av alla sidor av anläggningen. Även leveranser och annan angöring till andra sidor än framsidan måste studeras närmare för att anpassas till omgivande kvarter.

Avståndet till kollektivtrafikens hållplatser är längre i detta alternativ än andra i utredningen.

Åsbjörngatan är en industrigata idag och kan byggas om till en stadsgata. Sekundär utfart behöver anläggas söderut mot Vigfastvägen.

Konsekvens för stadsbyggandet:

Anläggningen skulle bli en attraktiv målpunkt i den här delen av Kallerstad och placeringen på axeln (Åsbjörngatan) mellan de övriga sportarenorna skulle skapa ett sportkluster och ge stadsdelen Kallestad en sportprofil att utveckla i framtiden. Placeringen får en strukturerande effekt på utbyggnaden på Kallerstad, dvs marknaden kommer att visa stort intresse att bygga utmed axeln då de redan befintliga anläggningarna tillsammans med de nya säkerställer ett flöde av människor och intresse för platsen. Etablering av stödjande funktioner som restauranger och caféer kommer att vara kommersiellt möjligt i högre grad i detta läge än övriga lägen. Med det centrala läget tas framtida värdefull mark i anspråk.

Anläggningen blir inte synligt från omgivande huvudleder när stadsdelen är fullt utbyggd.

Konsekvens för Arenaskolans elever:

Avstånd till Arenaskolan är ca 400 m fågelvägen. Eleverna kan gå utmed en förlängd Åsbjörngata.

4.2.5 Paletten 1 och 2

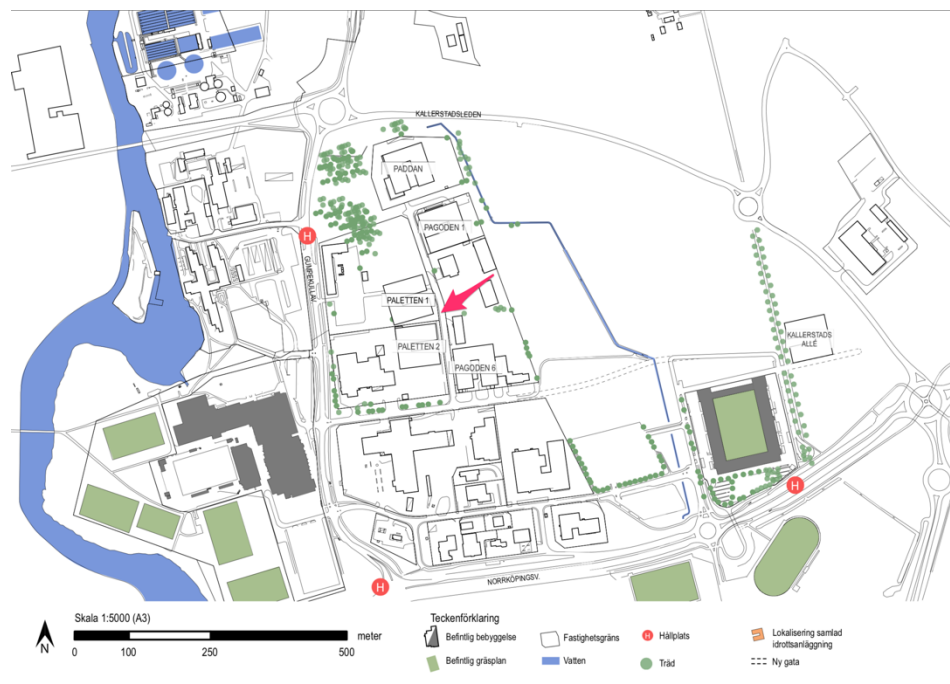
Paletten 1 ägs av Klöver och Paletten 2 ägs av Balder. De aktuella delarna av fastigheterna är i princip inte bebyggda. Inom de båda finns två kända hinder för bebyggelse, dels arkeologi och dels ett bestånd av skyddsvärd murgröna. Kostnader för utgrävning måste bekostas av projektet. Flytt av murgrönan lika så.

I båda fallen skulle anläggningen vända sig mot Ottargatan varifrån angöring med bil och cykel bör ske. Baksidan vänds dock mot både befintlig bebyggelse och framtida stadskvarter vilket påverkar krav på utformning av alla fasader så att de inte ger ett stängt och avvisande intryck. Sekundär utfart vid stora evenemang behöver ordnas ut mot Gumpekullavägen. Närhet till Gumpekullavägens hållplats är en klar fördel.

Konsekvens för stadsbyggandet:

Anläggningen, oavsett val av fastighet, skulle bli en attraktiv målpunkt i den här delen av Kallerstad. Anläggningen skulle bli del av en fasad utmed en viktig gata i en möjlig första utbyggnadsetapp. Att placera en offentlig publik

anläggning säkerställer fastighetsvärdet för övriga intressenter men kan påverka fastigheter mer norrut i området negativt då de hamnar i skuggan av den samlade idrottsanläggningen dragningskraft.



Ottargatan är idag en så kallad industrigata med generösa mått som skulle kunna utvecklas till en innerstadsgata. Gatan är bred och kan klara relativt stora trafikflöden redan i nuläget. Den har också möjlighet att utvecklas till en huvudgata i ett framtida gatunät på Kallerstad.

Lokaliseringen tar framtida värdefull mark i anspråk och blir inte synlig från Gumpekullavägen eller Kallerstadsleden när stadsdelen är fullt utbyggd.

Konsekvens för Arenaskolans elever:

Avstånd till Arenaskolan är drygt 600 m fågelvägen. På del av sträckan behöver en gång- och cykelväg anläggas för barnen.

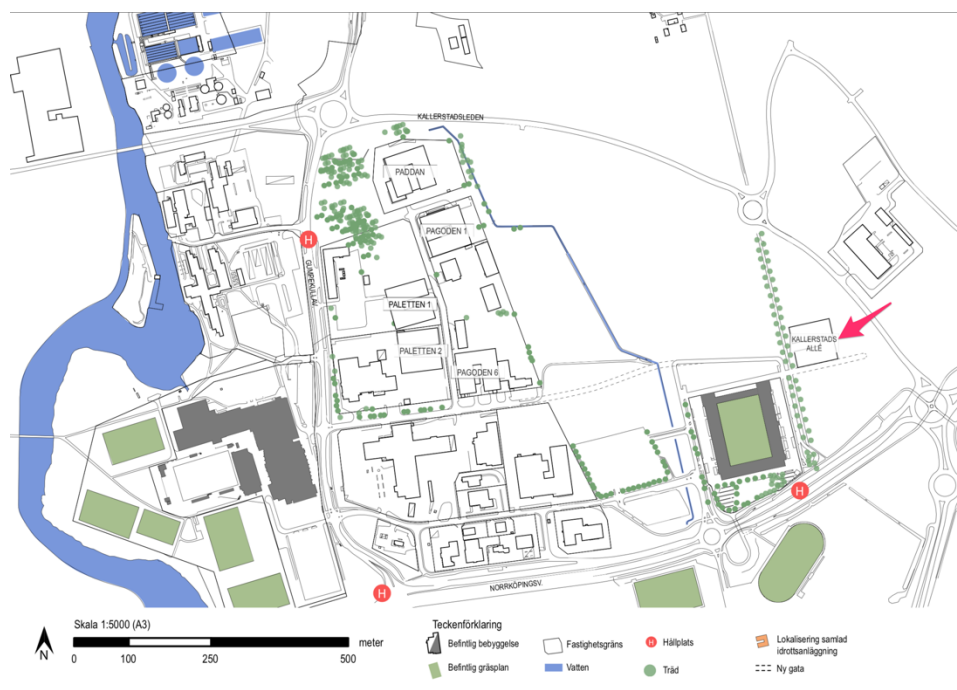
4.2.6 Kallerstads allé

Aktuell plats ligger öster om Kallerstads allé och skulle vända ryggen åt Kallerstadsleden. För att anläggningen inte ska påverka det känsliga infartsmiljöerna till det framtida Linköping är föreslagen lokalisering indragen ett kvartersmått från korsningen Norrköpingsvägen Kallerstadleden.

Hinder för byggnation är endast frågan om värdefull jordbruksmark.

Konsekvens för stadsbyggandet:

Anläggningen skulle bli en målpunkt i den bortre delen av Kallerstad vilket skulle säkerställa att intressanta målpunkter erbjuds i hela den nya stadsmiljön. Den ramar in området och skapar en naturlig gräns för staden österut. Anläggningen skulle bli en intressant fond i gatumiljön och förmodligen öka värdet på intilliggande fastigheter. Dock kommer det ta många år innan hela Kallerstad är utbyggt och under mycket lång tid kommer den att stå ensam ute på fältet. Lokaliseringen innebär att framtida värdefull kommunal mark tas i anspråk då järnvägsstationen med omgivande stadsmiljö kan komma att hamna i närheten.



Buller och riskfrågan kopplat till Kallerstadleden kan lösas genom utformning och läge, en plats som skulle vara svår att använda till bostadsbebyggelse.

Busshållplats på Norrköpingsvägen vid Arenaskolan är på rimligt avstånd.

Konsekvens för Arenaskolans elever:

Avstånd till Arenaskolan är ca 200 m fågelvägen.

4.3 Rekommendation

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens rekommendation är att Paddan undersöks vidare som ett första alternativ. Orsaker till detta är flera:

Lokaliseringen ligger lätt tillgängligt från innerstaden men också från y-ring. Hit tar besökare sig snabbt både med bil, buss, cyklande och gåendes.

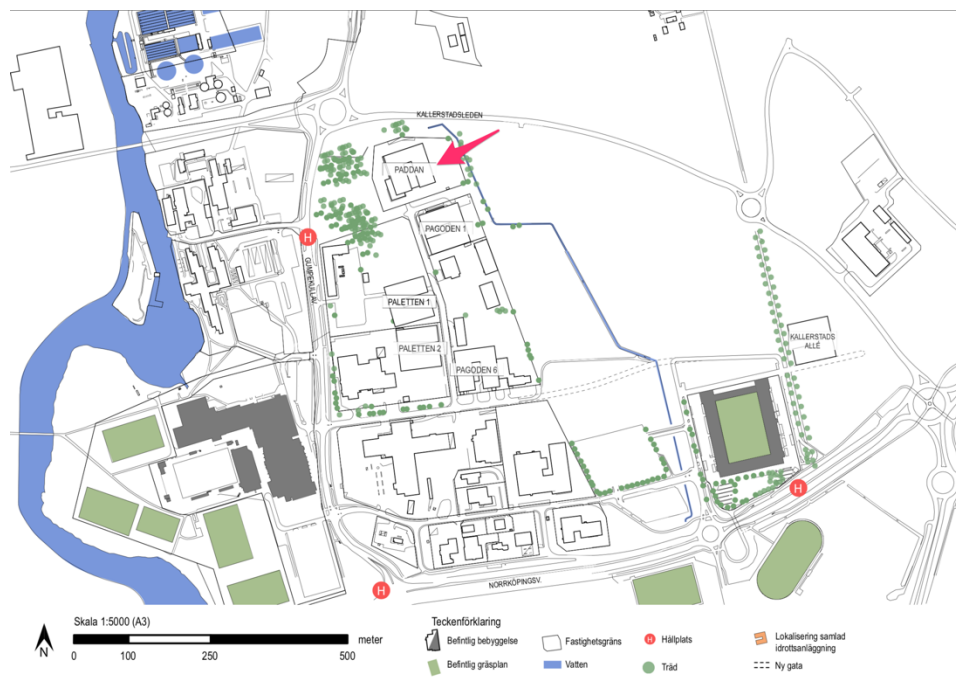
Byggnaden blir synlig från Gumpekullarondellen vilket gör att den kommer att uppfattas som lättillgänglig.

Platsen är svår att använda för bostadsbebyggelse med tanke på krav på riskavstånd från Kallestadsleden och tar inte framtida värdefull mark i anspråk.

Placeringen i fonden av Ottargatan skulle ge stadsmiljön ett positivt inslag och på ett naturligt sätt rama in området. Omgivande fastigheter kan planeras för bostadskvarter med restauranger, caféer och affärer i bottenvåningarna.

Närhet till busshållplats skapar förutsättningar till ett hållbart resande.

En lokalisering av anläggningen i området vid Ottargatan skulle påbörja en utveckling av den här delen av staden. Kvarteren öster om Gumpekullavägen är också ett prioriterat område för start av detaljplan under 2018.



5 Innehåll och funktionalitet

Efterfrågan på idrottsytor är långt större än dagens anläggningar lyckas erbjuda. Därför planerar kommunen flera nya idrottshallar men även en ny simhall. För att göra de nya anläggningarna till attraktiva mötesplatser vill kommunen knyta ihop inomhus- och utomhusmiljön och där det passar även arbeta med så kallade semimiljöer vilket framgångsrikt prövats i Danmark. Det kan handla om att nyttja takytor eller närmiljön i anslutning till idrottsanläggningar. Målet är att skapa mötesplatser med aktivitet året om, nära nog dygnet runt.

Studier från Karolinska institutet visar att barn och ungdomar rör på sig allt mindre idag jämfört med för bara några år sedan. Enligt Norberg (2016) når bara tre av tio fyraåringar upp till de nationella och internationella rekommendationerna om en timmes daglig fysisk aktivitet. Med en ökande ålder minskar den fysiska aktiviteten betydligt. Än en dessutom flicka minskar den fysiska aktiviteten ytterligare. Enbart en av tio flickor i gymnasieåldern rör på sig i tillräcklig omfattning. På kort sikt kan det påverka studieresultaten negativt och på lång sikt kan det få negativa effekter för folkhälsan. Det finns ett direkt samband mellan fysisk aktivitet i unga år och fysisk aktivitet som vuxen.

Förtätning av stadskärnan är ofta lösningen då staden växer och med en ökande befolkning på en allt mindre yta krävs kreativitet för att möjliggöra bostadsnära aktivitet. Därför är det viktigt att skapa attraktiva miljöer för aktivitet, exempelvis i nära anslutning till befintliga och framtida idrottsanläggningar. På så sätt kan kommunen erbjuda ytor för dem som kanske inte idrottar i förening, framförallt anpassade för att tilltala flickor. Idag nyttjas exempelvis många spontanidrottsytor företrädesvis av pojkar.

5.1 Utvecklingsmiljöer i anslutning till idrottsanläggningar

Vad är det för utvecklingsmiljöer som ska skapas? Det finns mycket som talar för att idrottsföreningar, kommun och stat ska arbeta med och uppmuntra det som på svenska kallas rörelseförståelse. Det engelska ordet är *physical literacy* vilket omfattar betydligt mer än "bara" fysisk aktivitet. Det är ett begrepp som handlar om motivation, själv-förtroende, rörelsekompetens och rörelseglädje. Paralleller görs ofta till läsförståelse där en behöver ett visst ordförråd för att lyckas avkoda och föra ett normalt samtal. På motsvarande sätt innebär rörelseförståelse att individen behöver ett visst rörelseförråd för att få motivation och känna sig kompetent att röra på sig. Rörelseförståelsen påverkar människors fysiska aktivitet genom hela livet.

Därför är det just rörelseförståelsen som ska utmanas, uppmuntras och utvecklas i och i nära anslutning till kommunens framtida och nuvarande idrottsanläggningar. En kreativ utvecklingsmiljö inkluderar även utformningen av den idrottsliga verksamheten (Sjöblom & Faskunger, 2017):

- Det övergripande målet ska vara att behålla så många barn och vuxna som möjligt, så länge som möjligt och utveckla dem efter individuella ambitioner och förutsättningar.
- Träningen ska vara allsidig, varierande med ett livslångt idrottande i fokus.
- Träningen ska bjuda på regelbunden balans- och koordinationsträning för en ökad rörelseförståelse.
- De aktiva ska vara delaktiga i den idrottsliga verksamhetens utformning.
- Fokus ska vara på lärande och långsiktig utveckling före tidig specialisering och tidiga framgångar.
- Samtränad idrott bortom könsgränser ska uppmuntras. En starkare genusmedvetenhet och normkreativitet bidrar till en jämställd och därmed bättre idrott.
- Aktuell forskning, exempelvis Fahlström (2016) rekommenderar att eventuella selekteringsprocesser ska användas senare i idrottarens karriär. Tidiga selekteringsprocesser riskerar att enbart reflektera den fysiska mognaden vilket stänger dörren för dem som är födda senare på året eller utvecklas senare, så kallade "late bloomers".
- Träningens intensitet ska öka gradvis efter varje individs önskemål och förutsättningar.

En attraktiv och trygg utvecklingsmiljö skapar inte bara aktivitetsmöjligheter för hela familjen, den "gifter också ihop" inomhus- och utomhusmiljön till en stor mötesplats för barn, ungdomar, vuxna och pensionärer. I framtidens multihall gror den organiserade föreningsidrotten sida vid sida med spontanidrott av drop-in-karaktär. Föräldrar ska kunna aktivera sig när barnen tränar. Det ska finnas inspirerande ytor för såväl lek och aktivitet som sociala ytor där en bara kan vara, göra läxor eller få uppleva ett oväntat möte.

Att arbeta med trygghet är helt avgörande för att möjliggöra den mötesplats som beskrivs, exempelvis genom öppna ytor och bra belysning. En trygg anläggning är helt fri från våld och trakasserier.

För att en idrottsanläggning ska bli kreativ, trygg och attraktiv måste den vara välkommande för alla. Det förutsätter HBTQ-kompetens liksom kunskap om människors funktionsvariationer.

En kreativ utvecklingsmiljö använder idrottsanläggningens ytor på ett smart och flexibelt sätt. Kommunikationsytor används mer om de utformas på ett sätt som uppmuntrar till rörelse, exempelvis genom löparbanor i korridorer, motorikbanor och klättergrepp vid sidan av trappor.

Vid uppförande av nya idrottsanläggningar är det viktigt att följa förändringar i omvärlden. Det kan handla om nya tränings- och tävlingsformer men även forskning om förändrade idrotts- och fritidsvanor.

5.2 En multihall för träning och tävling i förening

Vad är och innehåller en multihall? Multi innebär per definition något som är fler än två. Det kan handla om flexibilitet – att en yta kan få tre eller flera användningsområden. Men det kan också handla om att många funktioner ryms i en och samma anläggning – en multihall. I de samtal som har förts med föreningslivet står först och främst en mångsidig idrottsyta på önskelistan. I den volymstudie som tidigare refererats till föreslås en multiarena med kapacitet för tre fullstora planer, linjerade mått 40x20 meter.

Tre fullstora planers yta fyller en viktig funktion för att möjliggöra träning för vuxna, ungdomar och barn från tolv års ålder. Idrottsträning upp till tolv år ska företrädesvis ske i någon av de idrottshallar som finns nära bostaden. En av de tre fullstora planerna bör utgöra ett alternativ till Sporthallen, främst avseende publikkapacitet. Idag nyttjas Sporthallen till bristningsgränsen när det gäller tränings- och tävlingsverksamhet för de stora inomhusidrotterna som innebandy, volleyboll och handboll som återfinns i eller strax under den högsta ligan för både dam- och herrlag. Alla representationslag ryms inte i Sporthallen som det ser ut idag.

Ur samtalen med de representerade föreningarna framkommer önskemål om flera fullstora idrottshallar som möjliggör träning, arrangemang och tävlingsidrott, ytor för mindre föreningar samt ytor för rehab, gym och uppvärmning. Föreningarna ser även behov av restaurang/café som erbjuder bra och nyttig mat. Anläggningen ska vara välkomnande och trygg med en inspirerande utemiljö som stimulerar till aktivitet utanför själva byggnaden. Anläggningen ska vara öppen och luftig så att besökare ska kunna se och ta del av verksamheten som bedrivs. Även önskemål om simbassäng samt vikten av bra parkeringsmöjligheter framfördes.

5.3 En multihall för skolan

Arenaskolan är den skola som vid sidan av Anders Ljungstedtska gymnasiet finns etablerade i området. I takt med att området utvecklas och växer kan flera skolor bli aktuella även om det i dagsläget inte finns sådana behov. En multihall kan bli en stark drivkraft till att det i framtiden utvecklas behov av nya skolor. Det kan med tiden även utvecklas nya skolformer som är svåra att förutspå i dagsläget.

Arenaskolan bedriver profiler med inriktning ishockey, fotboll, innebandy, dans, tennis, konståkning och simning. I framtiden vill de utöka profilerna med inriktning handboll. För att möta skolans behov behövs två bollhallar, linjerade 40x20 meter och med en total yta 42x22 meter för att inrymma sekretariat och andra viktiga funktioner.

Utöver de två bollhallarna behövs ytterligare en idrottshall inredd för redskapsgymnastik, en danslokal och en lokal för fysträning. Idrottshallen med inredning för redskapsgymnastik kan med fördel kombineras med utrustning för basket, volleyboll och badminton. Det är önskvärt med någon form av mindre läktare. Danslokalen bör rymma 30 personer och utrustas med spegelväggar. Dansundervisning utgör en stor del av kunskapskraven i läroplanen för grundskolan, lgr 11. En lokal för styrketräning och uthållighetsträning möjliggör utbildning i träningslära. Lokalen ska inte förväxlas med ett gym då den enbart ska utrustas med fria vikter och utrustning för funktionell träning.

Vid sidan av idrottsytorna finns behov av tillhörande omklädningsrum men även teorisal för 30 personer och expedition för en handfull idrottslärare. Ämnet idrott och hälsa innehåller flera teoretiska delar såsom undervisning i kost, ergonomi, anatomi, sömn, mental träning och antidoping.

Dagens situation beskrivs som ytterst utmanande. Idrottslärarna ser stora svårigheter i att genomföra alla krav som lgr 11 föreskriver. Det finns också stora brister i dagens arbetsmiljö, både för lärare och elever.

5.4 En multihall för evenemang

Linköpings kommun har genom Visit Linköping & Co stora ambitioner att etablera sig som en av Sveriges tre främsta eventstäder inom Linköpings profilområden – Kunskap och innovation, Kultur och hälsa, Nöje samt Idrott. För närvarande saknas en arena som täcker kapacitetsbehoven för idrotts- och kulturevenemang med en publik motsvarande 1000–3000 personer. I listan framgår den plats en ny multihall kan fylla i framtiden.

- Skylten
- Konsert- & kongress
- **Multihall**
- Saab arena
- Linköping arena

Bland det viktigaste är stora generösa foajéer och entréer för publik. Den tilltänkta hallen ska tåla hög belastning i golv och tak för att möjliggöra scenbygge samt andra nödvändiga installationer. Det ska också vara möjligt att enkelt lasta in material genom stora portar där en genomtänkt infrastruktur av vägar i närområdet är viktig.

För att skapa bra förutsättningar ska hallen vara så flexibel att den enkelt kan ställas om till konsertarena. En skalbar kapacitet är önskvärd för att passa evenemang med olika stor publik. Korta ledtider i det här perspektivet sparar mycket pengar och resurser i övrigt. Erfarenheter från Saab arena visar på omställningar som inte alltid är kostnadseffektiva, mycket på grund av att all funktionalitet inte fördes in i nybyggnadsskedet. Att bygga om och bygga till i efterhand kostar mycket pengar.

Med en multihall står Linköpings kommun bättre rustade för att stå värd för nationella och internationella mästerskap i flera inomhusidrotter. Särskilt intressant är det att kunna stå värd för ungdomsturneringar, världs- och europamästerskap.

5.5 En multihall för framtiden

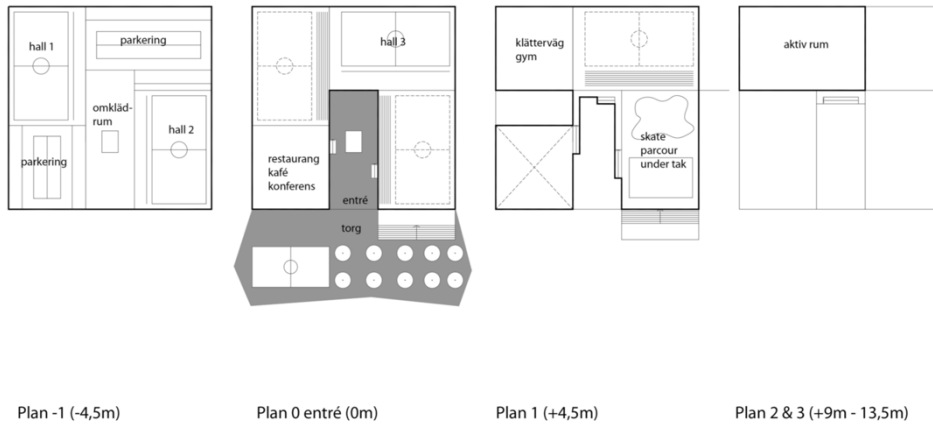
En multihall byggs i första hand för att stärka Linköping som idrottsstad. Den ska tillgodose föreningslivets behov av en flexibel tränings- och tävlingsarena med goda möjligheter till stora cuper och tävlingsevenemang. Dess geografiska placering i Kallerstadsområdet är viktig för att föreningsidrotten i Ekängen och Tallboda ska få möjlighet att växa. Samtidigt får skolorna i området en anläggning som skapar förutsättningar för utveckling.

Föreningslivets och kommunens behov bedöms vara likartade och kan sammanfattas i följande punkter:

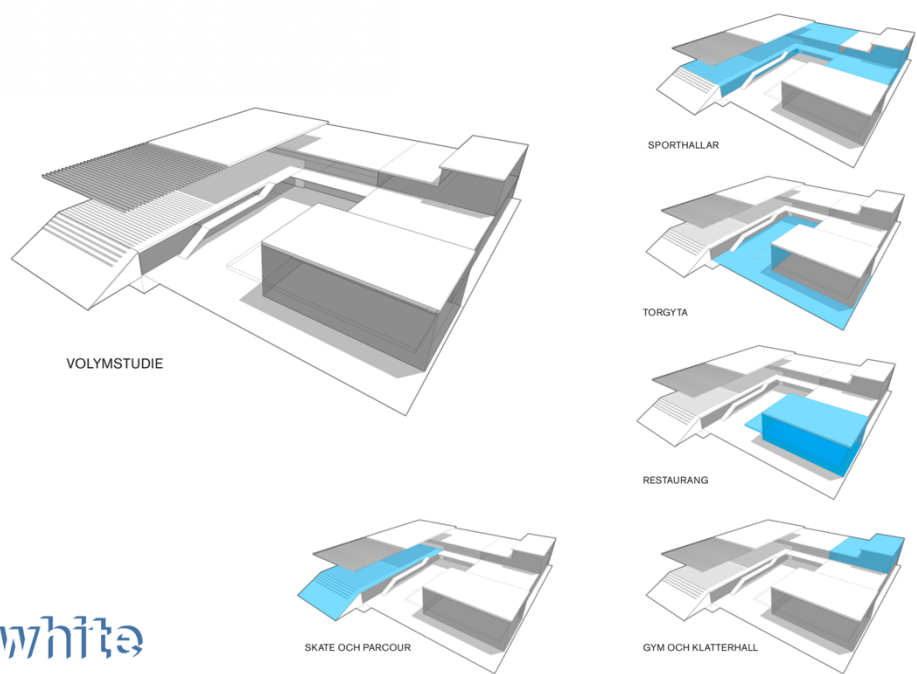
- En mötesplats med aktivitet året om, nära nog dygnet runt
- En multihall som är anpassad för framtidens idrott och idrottande
- Tre fullstora planer, linjerade 40x20 meter, varav en utrustad för redskapsgymnastik
- Separat träningsyta med spegelvägg för dans och gruppträning upp till 30 personer
- Generös yta för rehab och fysträning, främst styrka och uthållighet
- Service- och kommunikationsytor exempelvis omklädningsrum
- Konferensrum som möjliggör möten, utbildning och liknande
- Restaurang och/eller café i loungemiljö för att inspirera till kreativa möten
- Studieplatser
- Läktarkapacitet som gör en av de tre planerna till tävlingsarena likvärdig Sporthallens kapacitet
- Tillhörande utomhusmiljö som inspirerar till rörelse
- En evenemangsarena med skalbar publikkapacitet motsvarande 1 000-3 000 personer

5.6 Visualisering av byggnadens storlek

För att visualisera byggnadens storlek gjordes i ett tidigt skede en volymstudie med hjälp av White arkitekter. Observera att skisserna syftar till att ge en uppfattning av byggnadens fotavtryck och har inget direkt samband med byggnadens funktioner och framtida utseende.



white



6 Upphandling, finansiering, ägande och drift

En multihall kan handlas upp, finansieras, ägas och driftas på flera olika sätt. I den schematiska bilden nedan framgår de olika valen. Bilden ska läsas nedifrån och upp. Den startar med frågan om upphandlingsprocess med mark och byggnad i fokus. Därefter följer alternativen för förhyrning, drift, skötsel och bokning. Avslutningsvis förs ett resonemang om idéburet offentligt partnerskap (IOP).

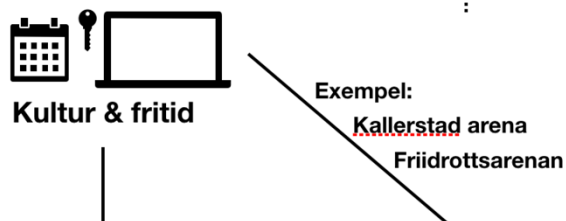
Verksamhet



Drift & skötsel



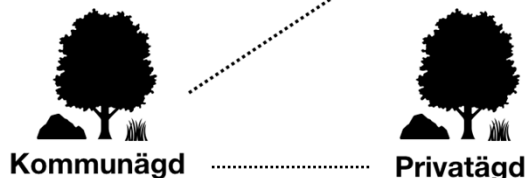
Förhyrning



Byggnad



Mark



I den efterföljande texten beskrivs de olika alternativen mer ingående. Bilden fungerar som visuellt stöd för fortsatt läsning.

6.1 Val av process för upphandling av byggnation och hyreskontrakt

Detta är ett projekt som kommer att upphandlas enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) eftersom det handlar om verksamhetslokaler för kommunalt bruk. Oavsett val av plats och process måste hela eller delar av den omfatta konkurrensutsättning enligt denna lag.

Viktigt att notera i valet av process är att hela Stångebro är ett utvecklingsområde där stora värden kommer att skapas över tid. Därmed bör långsiktig kommunal handlingsfrihet säkras. Erfarenheter från valet av process och affärsmodell kring den nyligen uppförda fotbollsarenan bör också beaktas i det vidare arbetet. En sådan är till exempel att frågan om när i processen detaljplanarbetet ska ske, ska marken säljas bör planen vara antagen för att undvika oklarheter kring produkten.

Observera också vikten av att både investering och driftskostnader ska beaktas vid bedömning av kostnaderna för anläggningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan se flera olika handlingsalternativ för processen men *rekommenderar att först välja den lokalisering som är mest lämplig* och anpassa upphandlingsprocessen efter det.

Tre olika alternativ kan bli aktuella:

1. Byggnation sker på kommunal mark som säljs till aktör efter konkurrensutsättning enligt LOU. Fastighetsägaren hyr sedan ut lokalerna till kommunen på ett kontrakt som säkerställer funktionen över lång tid.
2. Byggnation sker på kommunal mark av kommunalt bolag (Lejonfastigheter). Byggentreprenad upphandlas i konkurrens.
3. Byggnation sker på privat mark av privat aktör, flera privata aktörer konkurrerar om hyreskontraktet på flera olika platser enligt lokaliseringsutredningen.

1. Om det valda läget är på kommunal mark kan en anbudstävling genomföras enligt lagen om offentlig upphandling där såväl arkitektonisk kvalitet som hyresnivå och andra kriterier man finner lämpliga, utgör grunden för tävlingen. Kultur- och fritidsförvaltningen tillhandahåller lokalprogram och ansvarar för bedömning av funktionskrav, tekniska krav och hyresnivå. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för bedömning av arkitektonisk kvalitet och markpris. Processen projektleds av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen med aktivt stöd av Kultur- och fritidsförvaltningen. Vinsten är köp av fastighet och långsiktigt hyreskontrakt med kommunen.

2. Om det valda läget ligger på kommunal mark, kan en affär göras med Lejonfastigheter som köper marken och tar ansvar för byggnation på beställning av Kultur- och fritidsförvaltningen enligt sedvanlig process. Lejonfastigheter tar ansvar för projektledning genom hela processen. Kultur- och fritidsförvaltningen tillhandahåller lokalprogram och ansvarar för bedömning av funktionskrav, tekniska krav och hyresnivå. Arkitektonisk kvalitet bedöms i detaljplane- och bygglovsskedena.

3. Önskar kommunen att alla lägen som presenteras i utredningen ska erbjudas möjlighet att konkurrera om den samlade idrottsanläggningen, det vill säga även privata fastighetsägare, krävs ytterligare utredning då en rad följdfrågor uppkommer, framför allt hur ett rättvist utgångsläge kan skapas mellan de som bygger på egen mark och de som tävlar om att få bygga på kommunal mark. Ett alternativ skulle möjligen vara ett *fast pris på de kommunala fastigheterna* kan fastställas efter en marknadsanalys. Anbudsintressenter tävlar om utformning och hyreskontrakt mm. Här kvarstår frågor att utreda kopplat till LOU.

Grundfrågan är dock huruvida lokaliseringsval ska göras före eller efter anbudsförfarandet. Om man väljer att låta både exploitörer med egen mark i området och sådana som inte har det konkurrera, bör dock inte fler lokaliseringar än de sex som presenteras i föreliggande lokaliseringsutredning ingå. Dessa platser är valda utifrån att de så lite som möjligt stör möjligheten att skapa en konkurrenskraftig och attraktiv stadsmiljö på Stångebro i enlighet med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*.

6.2 Finansiering, ägande och drift

Beroende på val av upphandlingsprocess kan en multihall finansieras och ägas antingen genom Lejonfastigheter AB eller genom privata finansiärer. Oavsett finansiering och ägande kan bokning av tider ske genom Kultur- och fritidsförvaltningen. I fråga om extern finansiering och ägande finns flera exempel där förhyrning sker direkt till föreningslivet, exempelvis Collegium där Korpen hyr direkt av Castellum. Beroende på behov kan Kultur- och fritidsförvaltningen hyra hela eller delar av en anläggning. Det möjliggör att anläggningen kan innehålla kommersiella lokaler exempelvis hotell, restauranger och butiker som finansieras på annat sätt.

Driften handlas upp på motsvarande sätt som för de flesta av dagens idrottsanläggningar, i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU). Idag finns både föreningar, av föreningar helägda bolag och privata företag bland de upphandlade parterna. Det finns även exempel där Kultur- och fritidsförvaltningen hyr nyckelfärdiga anläggningar, driftade och klara. Exempel på detta är hallen vid Ekoxen.

6.2.1 Drift och skötsel inom ramen för LOU

Kultur- och fritidsnämnden följer huvudinriktningen att upphandling ska ske i konkurrens. Nämnden tar vid varje enskild upphandling ställning till om upphandling i konkurrens är det bästa alternativet. Alternativ till upphandling i konkurrens kan vara att låta beställa uppdraget som; internköp från kommunal utförare, föreningsdrift, internköp (verksamhetsuppdrag) som OSA - verksamhet eller direktupphandling (inom ramen för LOU).

Varje upphandling bedöms och hanteras utifrån de vid respektive upphandlingstillfälle rådande förutsättningar. Vid ställningstagande till hur verksamhet/uppdrag ska beställas övervägs vilka vinster som finns att göra avseende kostnad, och/eller utförande/kvalitet samt utveckling med respektive alternativ till utförande.

Drift och skötsel av idrottsanläggningar är generellt av den arten att de kan och ska omfattas av konkurrensupphandling. Mot den bakgrunden rekommenderar utredningen att drift och skötsel av en multiarena handlas upp på motsvarande sätt som beskrivs ovan

Även om värdskap, service, omtanke och kärlek kan vara svåra att handla upp enligt LOU är de alltså lika viktiga ingredienser för att alla ska känna sig välkomna i en framtida multihall. För att ytterligare stärka känslan av välkomnande kan föreningar med stöd av idéburet offentligt partnerskap hitta lösningar som bidrar till samhällsutvecklingen.

6.2.2 Idéburet Offentligt Partnerskap

Idéburet Offentligt Partnerskap (IOP) är en aktuell, möjlig och önskvärd samarbetsform för den *idrottsliga verksamhetens genomförande* där målet är att genom partnerskap lösa komplexa samhällsutmaningar. Några av dessa utmaningar såsom inkludering, jämställdhet och fysisk aktivitet beskrivs mer ingående i avsnitten om *Omvärldsbevakning* och *Innehåll och funktionalitet*. I en framtida multihall finns det goda möjligheter för föreningar att ta initiativ till IOP vilket Linköpings kommun ser mycket positivt på.

Redan under de workshops som tidigare refererats till har föreningslivet presenterat flera idéer där IOP är en möjlig och högst intressant samarbetsform. Den fortsatta processen får ge en tydligare bild av hur partnerskap skulle kunna formuleras.

IOP är i de flesta fall inte möjlig för drift och skötsel av en idrottsanläggning.

7 Ekonomi och fortsatt process

För att få fram ett kvalificerat underlag för beräkning hyra och investeringsutgift behöver kommunen först välja ett av lokaliseringsalternativen och därefter utreda den fortsatta processen för upphandling. I den följande texten förs ett resonemang kring det som påverkar den totala årskostnaden. Resonemanget bygger på att kommunen äger och förvaltar fastigheten. Om kommunen istället väljer att avstå viss rådighet skapas utrymme för andra lösningar som kan ge lägre hyreskostnader.

7.1 Investeringsutgift

Investeringsutgiften utgörs av projektkostnader, kapitalkostnader samt kostnader för mark och planprocess. Projektkostnaden påverkas av den allmänna byggkonjunkturen och kan vara svår att uppskatta. Baserat på preliminära underlag från den pågående projekteringen av Nya Vasahallen är det troligt att projektkostnaden för en multihall uppgår till 21 500 kronor/kvadratmeter. Uträkningen baseras på följande förutsättningar:

- Marken består av lera och pålning behövs.
- Byggnaden som uppförs är likvärdig Nya Vasahallen i utförande.
- Det behövs en större markanläggning och infrastruktur (tillfarter, P-platser, cykel-P) jämfört med Vasahallen.
- Kostnad för tomtköp och detaljplan ingår inte.

Den totala projektkostnaden påverkas av fastighetens storlek. Multihallens exakta storlek behöver utredas mer ingående men om vi utgår från en storlek runt 8 000–10 000 kvadratmeter motsvarar det en projektkostnad på 170–215 miljoner kronor. Multihallen mäter 75 x 75 meter i den preliminära volymstudien vilket motsvarar 5 625 kvadratmeter i fotavtryck. Volymstudien beskriver en anläggning i fyra plan innehållande tre fullstora inomhusplaner, omklädningsrum, kommunikationsytor, restaurang, gym, och övrig aktivitetsyta.

7.2 Hyreskostnad

Ett hyresspann beroende på allmänna förutsättningar skulle motsvara 1 820–2 100 kronor/kvadratmeter, inklusive el och värme. Uträkningen bygger motsvarande förutsättningar som projektkostnaden. Den sammanlagda årshyran beräknas utifrån de preliminära underlagen uppgå till ungefär 15–21 miljoner kronor.

7.3 Årskostnad

Vid sidan av hyreskostnaden påverkas den totala årskostnaden även av driftskostnader för tillsyn och skötsel, städkostnader, kapitaltjänstkostnader för lös inredning, kostnader för årligt underhåll, kostnader för datanätverk, intäkter från bokning under kvällar och helger, intäkter från eventuella kommersiella lokaler, intäkter från evenemang samt intäkter från uthyrning under dagtid.

Som jämförelse motsvarar en enkelhall (utan läktare) med omklädningsrum, förråd samt kommunikationsytor cirka 1 400 kvadratmeter och en hyreskostnad på drygt 2,5 miljoner kronor. Den totala årskostnaden beräknas till samma nivå som hyreskostnaden då ovan beskrivna kostnader och intäkter går jämnt upp. Se uträkningsexempel nedan.

Hyra (1820–2100 kr/kvm)	2,5–2,9 miljoner kronor
Driftskostnad tillsyn och skötsel	100 000 kronor
Städkostnad	60 000 kronor
Kapitaltjänst inredning 500 000 kr	70 000 kronor
Årligt underhåll	50 000 kronor
Intäkter bokning	-280 000 kronor
Total årskostnad	2,5–2,9 miljoner kronor

Beräkningen inkluderar de kostnader och intäkter som beskrivs ovan. Baserat på det som framgår av exempelkalkylen landar en grov uppskattning av multihallens årskostnad på ungefär 15–20 miljoner kronor. Årskostnaden bärs av flera förvaltningar.

7.4 Fortsatt process

Kommunen behöver först välja ett av lokaliseringsalternativen och därefter utreda den fortsatta processen för upphandling. Parallellt kan Kultur- och fritidsförvaltningen arbeta ett detaljerat funktions- och lokalprogram, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan påbörja planarbetet. Om planprocessen tar två år kan en multihall stå klar tidigast 2022.

Med utgångspunkt i dessa underlag kan en mer kvalificerad kalkyl tas fram avseende hyra och investeringsutgift.

Källor

Fahlström, PG (2016) Goda idrottsliga utvecklingsmiljöer.
Riksidrottsförbundet.

Norberg, J (2016) De aktiva och de inaktiva. Centrum för idrottsforskning

Sjöblom, P & Faskunger, J (2017) Idrottens samhällsnytta.
Riksidrottsförbundet.

Riksidrottsförbundet, Strategi 2025, www.strategi2025.se

Bilagor

1. Lokaliseringsutredning i översiktsplan
2. Lokaliseringsutredning i befintligt stadsnät
3. Lokalförsörjningsplan