

# PROJEKTERING ALSTRÖMERVALLEN

2025-01-15

## Innehåll

1. Uppdrag och beställning
2. Projekteringsresultat
3. Hyresprognos
4. Fortsatt arbete
5. Handlingar

## 1 Uppdrag och beställning

Under hösten 2024 gav Kommunledningskontoret Alingsåhem i uppdrag att projektera för en ny läktare på Alströmervallen som uppfyller Svenska fotbollsförbundets arenakrav för spel i OBOS damallsvenskan.

Projekteringen ska utgå från den förstudie som presenterades i början av 2024 och som utgjorde beslutsunderlag för kommunstyrelsens beslut om projektering den 23 september 2024, § 136.

Utifrån uppdraget har följande dokument tagits fram i projekteringen:

- Systemhandling
- Illustrationer (2 st)
- Ett preliminärt hyresavtal

## 2 Projekteringsresultat

Resultatet av projekteringen visar att läktaren uppfyller Svenska fotbollsförbundets arenakrav för spel i OBOS damallsvenskan, vilket säkerställer att den planerade arenan når den nivå som fastställdes i förstudien.

Läktaren har en kapacitet på 800 sittande åskådarplatser och uppfyller därmed kapacitetsmässiga krav för ändamålet.

Dock har projektbudgeten ökat väsentligt jämfört med vad som angavs i förstudien. Detta beror till stor del på fördyrad grundläggning, ökade kostnader för markarbeten och omläggning av ledningar. Även byggnaden med dess installationer har fördyrats och anpassats för att bättre möta Svenska fotbollsförbundets krav och andra myndighetskrav.

### Bruttoarea (BTA)

1 418 kvm

### Öppenarea (OPA)

1233,6 kvm

### Uthyrbar yta (LOA)

1150 kvm

### Hysesprognos

- 8,7 mnkr exkl. moms i årshyra
- 7157 kr/kvm uthyrbar yta

### 3 Hyresprognos

Hyresprognosen på 8,7 mnkr i årshyra är framtagen utifrån följande antaganden.

#### Antaganden i hyresprognosen

- Hyreskontrakt om 10 år
- Hyresbedömning gjord utifrån systemhandling som färdigställts 2025-01-24
- Momspliktig verksamhet förutsätts (andrahandsupplåtelse måste ske korrekt).
- Drift- och underhållskostnader ingår i hyran.
- Hyran förutsätter att mediakostnader samt räntekostnader ses över efter 2 år
- Gränsdragningslistan kan påverka hyreskalkylen
- Planbyte vart 3:e år ingår i hyresprognosen
- Planvärme är en osäker faktor på grund av väderförhållanden

### 4 Fortsatt arbete

Alingsåshem inväntar svar från kommunstyrelsen kring beslut om detaljplan samt beslut om genomförandet.

#### Preliminär tidplan

26 februari 2025	Beslut om byggnation kommunfullmäktige
Q2 2025	Upphandling av byggtreprenör
Aug 2025	Utflytt av föreningar
Okt/nov 2025	Byggstart läktare (beroende av ändring detaljplan)
Dec 2026	Färdigställande av läktare och prel. inflytt

### 5 Handlingar

- Situationsplan
- Ritning våning 1
- Ritning våning 2
- Illustrationer (2 st)

Levererad av Alingsåshem AB 2025-01-15

Christer Winther Halldén

Affärsområdeschef Fastighet och Projekt