

# FÖRSTUDIE ALSTRÖMERVALLEN

2024-03-11

## Innehåll

1. Uppdrag och beställning
2. Avgränsningar
3. Förstudiens resultat
4. Hyresprognos
5. Fortsatt arbete
6. Handlingar

## 1. Uppdrag och beställning

Under hösten 2023 gav Kommunledningskontoret Alingsåhem i uppdrag att göra en förstudie om ny läktare med tillhörande faciliteter på Alströmervallen. Avtal tecknades den 12 oktober 2023 mellan parterna kring uppdragets omfattning.

### Uppdrag

- Ta fram en förstudie för en ny läktare med förslagsvis 400 sittande med möjlighet att utvidga i enlighet med krav från SvFF med tillhörande faciliteter.
- Ny parkyta och entréorg som knyter ihop området.
- Ny GC-väg vid Teatergatan.
- Utvecklad rundkörning för bussar. Inkl. evenemangshållplats, och plats för avlastning till kök och Alströmerteatern.
- Effektiviserad parkeringsyta.

Utifrån uppdraget och efter dialog med beställaren har följande dokument tagits fram i förstudien:

- Lokalprogram
- Planritning
- Situationsplan
- Hyresprognos

## 2. Avgränsningar

Följande avgränsningar har gjorts:

- Förstudien påvisar att planändring behövs inom gällande detaljplan.
- Behov av provisorier och möjliga lösningar för verksamheten under genomförandet beskrivs inte i förstudien.
- Förstudien fokuserar på läktare, parkeringsyta och parkyta.

## 3. Förstudiens resultat

Här är en sammanfattning av förstudiens resultat:

- Förstudien har tagits fram i samverkan med verksamheten (KoU, KLK och berörda föreningar)
- Ny läktare uppfyller arena -och anläggningskraven för spel i OBOS Damallsvenskan (enligt Svenska Fotbollsförbundet)

- Åskådarantal 876 personer, sittande platser (krav från SvFF om minst 800 platser)

**Bruttoarea (BTA) Byggnad/Läktare**

1300 kvm

**Uthyrbara ytan (LOA +OPA) Byggnad/Läktare**

1150 kvm

**Hysesprognos**

- 5,5 mnkr i årshyra exkl. moms

## 4. Hysesprognos

Hysesprognosen på 5,5 mnkr exkl. moms i årshyra är framtagen utifrån följande antaganden.

**Antaganden i hysesprognosen**

- Hyseskontrakt om 10 år
- Hysesprognos i 2024 års nivå
- Hysesbedömning gjord utifrån den projektkostnad som togs fram i förstudie av Pontarius AB 2024-03-07.
- Momspliktig verksamhet förutsätts (andrahandsupplåtelse måste ske korrekt).
- Drift- och underhållskostnader ingår i hyran.
- Gränsdragningslistan kan påverka hyseskalkylen
- Planbyte vart 3 år enligt SvFF regelverk
- Restvärdet (ca 2 mkr) på senaste konstgräsbytet debiteras separat - samtidigt avgår motsvarande hyra (ca 0,5 mkr/år)
- Planvärme ska anläggas enligt SvFF arenakrav
- Ev ytterligare utrangering av befintlig anläggning (bortsett från befintliga konstgräsplan) ingår ej

## 5. Fortsatt arbete

### Viktiga frågor i fortsatt arbete

- Planändring behövs sökas.
- Geotekniska förhållanden
- Fortsatt arbete med kalkyl och hyresprognos
- Gränsdragning driftsfrågor

### Preliminär tidplan

8 april (KSAU 27 mars)	Beslut om projektering kommunstyrelsen
11 april	Beslut om projektering Alingsåshems styrelse
24 april	Beslut om projektering kommunfullmäktige

Preliminär inflytt: Q2 2026

Levererad av Alingsåshem 2024-03-08

Christer Winther Halldén  
Affärsområdeschef Fastighet och Projekt

## 6. Handlingar

- Lokalprogram
- Situationsplan
- Ritning plan 1
- Ritning plan 2
- Sektion A-A
- Sektion B-B