



Sammanställning och övergripande analys av utredningar i projekt idrottsanläggningar våren 2024

Sammanställning av utredningar och övergripande analys projekt idrottsanläggningar våren 2024

Ansvarig för dokumentet: Ledningsgrupp för arbetet med idrottsanläggningar

Publicering: Till de politiska partierna, till allmänheten via webben

Bilagor: Enligt redovisning i rapport

Innehåll

Sammanställning och övergripande analys av utredningar i projekt idrottsanläggningar våren 2024	1
1. Bakgrund – Tidigare beslut och uppdrag	5
1.1 Beslut i kommunfullmäktige	5
1.2 Beslut i kommunstyrelsen.....	6
1.3 Projektplan programskede ny arena.....	7
2. Redovisning av organisation	7
2.1 Styrgrupp	7
2.2 Referensgrupp	8
2.3 Ledningsgrupp	9
3. Redovisning av ekonomi för projekten	9
4. Sammanfattande redovisning av utredningar	9
4.1 Projekt ny arena- Programskede	10
4.1.1 Projektorganisation och involverade föreningar	10
4.1.2 Projektbeskrivning	11
4.1.3 Barnkonsekvensanalys.....	16
4.1.4 Ritningar.....	19
4.1.5 Uppskattad kostnad – investering och drift.....	25
4.1.6 Detaljplaner	25
4.1.7 Hyresmodell	28
4.1.8 Bilagor.....	30
4.2 Projekt racketcenter.....	31
4.2.1 Projektorganisation och involverade föreningar Projektledare	31
4.2.2 Projektbeskrivning	33
4.2.3 Barnkonsekvensanalys	35
4.2.4 Ritningar.....	39
4.2.5 Uppskattad kostnad – investering och drift.....	42
4.2.6 Detaljplaner	43
4.2.7 Hyresmodell	45
4.2.8 Bilagor	47
4.3 Förstudie Ridhus	48
4.3.1 Projektorganisation och involverade föreningar	48
4.3.2 Projektbeskrivning	48
4.3.3 Barnkonsekvensanalys.....	49
4.3.4 Ritningar.....	50
4.3.5 Uppskattad kostnad – investering och drift.....	52
4.3.6 Detaljplaner.....	52
4.3.7 Hyresmodell.....	53

4.3.8 Bilagor	54
4.4 Förstudie befintligt Be-Ge Hockey Center och Idrottspark	55
4.4.1 Projektorganisation och involverade föreningar	55
4.4.2 Projektbeskrivning	55
4.4.3 Barnkonsekvensanalys	63
4.4.4 Ritningar	63
4.4.5 Uppskattad kostnad – investering och drift.....	63
4.4.6 Detaljplaner	63
4.4.7 Hyresmodell	63
4.4.8 Bilagor	64
4.5 Förstudie Kastplaner	65
4.5.1 Projektorganisation och involverade föreningar	65
4.5.2 Projektbeskrivning	66
4.5.3 Barnkonsekvensanalys	67
4.5.4 Ritningar	68
4.5.5 Uppskattad kostnad – investering och drift.....	68
4.5.6 Detaljplaner	69
4.5.7 Hyresmodell	69
4.5.8 Bilagor	70
5. Sammanfattande analys av utredningar i projekt idrottsanläggningar	71
5.1 Övergripande finansiell redovisning och analys av ekonomiska konsekvenser	71
5.1.1 Sammanvägda kostnader	71
5.1.2 Investeringsekonomi	73
5.1.3 Driftsekonomi	76
5.1.4 Risker och osäkerhetsfaktorer	78
5.1.5 Sammanfattning	79
5.2 Analys av pågående detaljplaneprocesser	80
5.3 Tidplaner och resurssättning	81
5.4 Analys utifrån Översiktsplan 2030	82

1. Bakgrund – Tidigare beslut och uppdrag

Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen har under perioden 2022-02-14—2024-05-31 tagit beslut som genererat uppdrag och organisation för utredningarna inom ramen för projekt idrottsanläggningar. Under perioden har också ett antal ytterligare politiska beslut tagits om planuppdrag till samhällsbyggnadsnämnden, samråd med Länsstyrelsen samt beredning av revidering av detaljplan för Ernemalområdet inför beslut i kommunfullmäktige i juni 2024.

1.1 Beslut i kommunfullmäktige

2022-02-14, § 4 Inriktningsbeslut ny arena

Inriktningen är att en ny arena för ishockey med möjlighet till evenemang, med en kapacitet för ca 4500 åskådare, ska byggas i Oskarshamns kommun. Nuvarande arena för ishockey, Be-Ge Hockey Center, bibehålls men får funktionen som träningshall.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram förslag på geografisk placering för den nya arenan och återkomma senast till kommunfullmäktiges sammanträde 13 juni 2022.

2022-05-09, § 92 Placering ny arena

Den nya Arenan ska byggas på fastigheten Oskarshamn 3:2, på platsen där nuvarande Tennishall är belägen.

Kommunstyrelsen ska inleda en dialog med följande föreningar vars verksamhet direkt eller indirekt påverkas av Arenans placering: Oskarshamns Tennisklubb, Oskarshamns Sportklubb, Oskarshamns Squashklubb, HIS Solkusten, Oskarshamns AIK, Ernemar hamn ekonomisk förening, Skogens IF, Oskarshamns Paintbollförening, Oskarshamn BTK och Oskarshamns Padelklubb.

Följande beslutsordning för kommande beslut för arenan ska gälla:

- a. Kommunstyrelsen beslutar om projektplan, projektorganisation, tidplan och budget för utredningsarbetet (i enlighet med tidigare beslut KS 2022-01-25 § 9).
- b. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om revidering av detaljplaner vid Ernemar i enlighet med de lokaliseringsförslag som framkommer i dialog med berörda föreningar.
- c. Kommunfullmäktige godkänner förslag till utformning och underlag för arean som ligger till grund för ett bygglov.
- d. Kommunfullmäktige tar beslut om budget för byggnation av arena och flytt
- e. Kommunstyrelsen godkänner upphandlingsunderlag för arena och byggnation av andra berörda anläggningar.
- f. Kommunfullmäktige tar investeringsbesluten utifrån genomförda upphandlingar och projektkalkyler.

1.2 Beslut i kommunstyrelsen

2023-02-28, § 86 Projektplan ny arena

Föreliggande förslag till projektplan för programskede ny arena godkänns.

Förslag till projektorganisation för projekt ny arena samt projekt nytt racketcenter och kastplan godkänns.

Kommundirektören får i uppdrag att upphandla en extern projekteringsledare till projekt ny arena.

2023-02-28, § 87 Uppdrag – Utredda förutsättningarna för lokaler för ridsport/ridskola

Kommundirektören får i uppdrag att utreda förutsättningarna för utveckling av lokaler för ridsport/ridskola enligt föreliggande förslag.

2023-02-28, § 88 Inrättande av styrgrupp och referensgrupp för arbetet med idrottsanläggningar

För arbetet med idrottsanläggningar inrättas en styrgrupp och en referensgrupp enligt föreliggande förslag.

Följande projekt och/eller idrottsanläggningar ska omfattas av styrgruppen och referensgruppens arbete:

- Projekt ny arena
- Projekt Nytt racketcenter och kastbana
- Lokaler för ridsport/ridskola

Föreliggande förslag till sammansättning för styrgrupp och referensgrupp fastställs.

Förslag till uppdrag för styrgrupp och referensgrupp noteras som mottagen. Utifrån förslaget får styrgruppen i uppdrag att utarbeta ett förslag till beslutsordning mellan styrgrupp, referensgrupp och kommunstyrelsen. Förslaget ska återrapporteras för att kunna beslutas av kommunstyrelsen i mars månad.

2022-11-29, § 276 Samråd enligt Miljöbalken 12 kap § 6- Ny arena på del av Oskarshamn 3:2

Upprättat förslag till samrådshandlingar för samråd enligt Miljöbalken 12 kap § 6 för ny arena på del av Oskarshamn 3:2 godkänns och översänds till Länsstyrelsen i Kalmar län.

2024-01-30, § 19 Planuppdrag- Förändringar av detaljplaner för att möjliggöra en ny arena på fastigheten Oskarshamn 3:2

Samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att göra följande planförändringar för att möjliggöra bygglov för en ny arena på del av Oskarshamn 3:2:

- Släcka remsan A 5011 och göra den planlös med hjälp av en dagvattenutredning.
- Ändra nockhöjden till cirka 16 meter i detaljplan A 5020.

- Ändra/ta bort prickmarken så att den blir 4,5 meter mot gatan samt ta bort prickmark och u-område i detaljplan A 4832.

Finansiering sker genom att ianspråkta medel från arenaprojektet.

Beslutsförslag till kommunfullmäktige juni 2024 efter förslag från samhällsbyggnadsnämnden 2024-05-14, § 65:

2024-05-21, § 155 Antagande av detaljplan del av Kristineberg 1:1 Ernemar

Detaljplan för del av Kristineberg 1:1, Ernemar, antas i enlighet med förslag från samhällsbyggnadsnämnden 2024-05-14, § 65.

1.3 Projektplan programskede ny arena

Projektplanen som antogs i kommunstyrelsen uppger följande övergripande delar gällande processer i programskedet och resultat:

Processer i programskedet

- Framtagande av mål för projektet
- Krav och behov från alla referensgrupper
- Grov tidplan
- Grov budget
- Fastslå lokalisering
- Markundersökningar
- Risker och möjligheter
- Involvera arkitekt och eventuellt ytterligare konsulter

Resultat från programskedet

- Lokalprogram
- Sammanställning av samtliga krav, behov och önskemål
- Skisser på byggnaden
- Översiktlig teknisk beskrivning av byggnaden
- Preliminär budget och tidplan
- Finansieringsplan för byggnation och drift (parallell process)
- Avsiktsförklaring hyresnivåer med hyresgäster

2.Redovisning av organisation

2.1 Styrgrupp

Ledamöter inom kommunstyrelsens arbetsutskott har valts till styrgrupp för arbetet med idrottsanläggningar (KS 2023-02-28, § 89):

Andreas Erlandsson (S), Lucas Lodge (M), Leif Axelsson (SD), Anton Sejnehed (S) och Ingemar Lennartsson (KD).

Styrgruppens uppdrag

- Styrgruppen säkerställer att projekten genomförs i enlighet med av kommunstyrelsen beslutad projektplan och uppdrag från kommunfullmäktige.
- Projektledare och ledningsgrupp rapporterar kontinuerligt status och uppföljning i projekten till styrgruppen.
- Styrgruppen ska säkerställa att projektledare och ledningsgrupp har och ges förutsättningar för att driva projekten.
- Styrgruppen ska säkerställa att information och kommunikation om projekten förankras med berörda nämnder och verksamheter i organisationen.
- Styrgruppen kan besluta om mindre förändringar eller tillägg i projektets omfattning och avgränsning, inom ramen för de olika faserna i projektet.
- Styrgruppen ska godkänna ekonomisk redovisning i projektet.
- Styrgruppen ska säkerställa att dokument i projektet hanteras enligt gällande föreskrifter
- Större förändringar i tidplan, innehåll, risker eller medelsförbrukning i projektet ska tas upp till kommunstyrelsen efter beredning i styrgruppen.
- Beslut i avgränsning mellan projektets olika faser tas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter beredning i styrgruppen. Besluten är tydliga avgränsningar mellan projektets faser och sker i början och i slutet av alla faser.

Styrgruppsmöten

Under perioden 2023-03-01—2024-05-31 har styrgruppen haft sju möten.

2.2 Referensgrupp

Referensgruppen består av 21 personer (KS 2023-02-28, § 90) utifrån nedanstående fördelning mellan partierna:

Parti	Antal personer i referensgruppen	Andel av platserna i referensgruppen (Platser/21)	Andel av mandat i kommunfullmäktige (mandat/49)	Differens mellan andel i referensgruppen och i kommunfullmäktige
Socialdemokraterna	5	23,8%	32,6%	-8,8%
Sverigedemokraterna	3	14,3%	22,4%	-8,1%
Moderaterna	3	14,3%	20,4%	-6,1%
Vänsterpartiet	2	9,5%	8,2%	1,3%
Kustlandspartiet	2	9,5%	4,0%	5,5%
Centerpartiet	2	9,5%	4,0%	5,5%
Liberalerna	2	9,5%	2,0%	7,5%
Kristdemokraterna	2	9,5 %	6,1 %	3,4 %

Referensgruppen har kontinuerligt fått information om projektet och fört dialog med ledningsgrupp och styrgrupp. Inom ramen för referensgruppen har inga beslut tagits.

Under perioden 2023-03-01—2024-05-31 har referensgruppen haft fyra möten. Ett möte är inplanerat i juni 2024 för redovisning av föreliggande utredningar.

2.3 Ledningsgrupp

Projektet har haft en intern ledningsgrupp vars arbete har letts av kommundirektören. I ledningsgruppen för perioden från 2023-03-01 och framåt har förutom kommundirektören ingått: samhällsbyggnadschef, teknisk chef och fritidschef. I valda frågor kring finansiering, kalkylering och driftsekonomi har även ekonomichefen deltagit.

Projektgrupper för respektive process i projektet redovisas inom ramen för de olika utredningarna.

3. Redovisning av ekonomi för projekten

Till inriktningsbeslutet om att bygga en ny arena avsattes 2 mkr för uppdraget med föreliggande rapport och beslutsunderlag. Vidare har 5,5 mkr avsatts i en mervärdessatsning avseende förstudier av idrottsanläggningar.

Som framgår av redovisningen nedan så har utredningar och förstudier gått över budgeterade och avsatta medel. Det är främst externa plankonsulter, arkitekter och tekniska konsulter som kostnaderna avser. Tid för personal på tekniska kontoret och fritidskontoret ingår också.

Projekt	Kostnader 2022	Kostnader 2023	Kostnader 2024-05	Totala kostnader
Arenautredning	-529 284	-1 016 195	-3 241 050	-4 786 529
Racketcenter	0	-1 372 798	-2 504 844	-3 877 641
Ridhuset	-42 000	-43 880	0	-85 880
Kastgrenar	0	0	-27 596	-27 596
				-8 777 645

Tabell: Upparbetade kostnader (kr) för förstudier idrottsanläggningar och arenauppdraget.

En del av kostnaderna har tagits i bokslutet för 2022 och balanserade medel från 2023 har förts över för att kunna landa uppdraget med det kommer ändå behöva tillskjutas medel för att täcka kostnaderna i sin helhet. Det finns fortsatt kostnader som kommer redovisas. Främst kopplat till interna arbetskostnader på Arenautredningen (ca 270 tkr) och Racketcenter (63 tkr).

4. Sammanfattande redovisning av utredningar

Projektets olika processer har genererat fem olika utredningar varav utredningen för en ny arena i programskedet är den mest omfattande. Här redovisas sammanställningar för respektive utredning med hänvisningar till bilagor.

4.1 Projekt ny arena- Programskede

4.1.1 Projektorganisation och involverade föreningar

Ledningsgrupp

Henrik Andersson, Oskarshamns kommun
Daniel Stenberg, Oskarshamns kommun
Richard Bergquist, Oskarshamns kommun
Kristina Erlandsson, Oskarshamns kommun

Projektledare

Dan Isehav, Ingenjörfirman

Intern Projektledare

Tobias Karlsson, Oskarshamns kommun

Sakkunnig och samordning installation

Olof Eriksson, Oskarshamns kommun

Projektörer

Stefan Hellström (Arkitekt), Atrio arkitekter
Simon Nilsson (Konstruktion), GHAB
Martin Nyrén (Mark/Landskap) Vatten och Samhällsteknik
Alexander Ekvall (VS, Vent/Kyla/Sö) WSP
Christer Stenholm (VS/Kyla) WSP
Daniel Petersson (Sprinkler) WSP
Linus Videbjörk (Sö) WSP
Henrik Ivholm (El, Tele, Brandlarm, Hiss) WSP
Håkan Sanglén (Brandsäkerhet) Brand & Riskanalys
Björn Eveborn (Brandsäkerhet) Brand & Riskanalys
Magnus Nilsson (Storkök) AFRY
Mattias Lindqvist (Akustik) BSV
Lukas Johansson (Geoteknik) Awer

Involverade föreningar

IK Oskarshamn

IK Oskarshamn, vilka är den primära hyresgästen för den nya ishockey- och evenemangsarenan, har under både planeringen och Fas-0 projekteringen fått löpande information och haft möjlighet att påverka framförallt funktioner och logistiken i arenan. Föreningen har ställt önskemål som har behandlats av projekteringsgrupp och ledningsgrupp. Projektorganisationen har också tillsammans med representanter från föreningen gjort ett gemensamt studiebesök i Vida Arena (Växjö) i tidigt skede av projekteringen. Detta för att gemensamt söka inspiration och diskutera olika lösningar.

IK Oskarshamn har representerats av:

Therese Elofsson (Klubbdirektör/Kommersiell chef IK Oskarshamn)

Johan Göransson (Dåvarande klubbdirektör IK Oskarshamn)

Jonas Lennartsson (Ekonomichef IK Oskarshamn & VD IK Service)

Johan Franzén (Ordförande IK Oskarshamn)

Rasmus Olheden (Vice Ordförande IK Oskarshamn)

Per-Erik Nilsson (Styrelseledamot IK Service)

Johnny Nehls (Säkerhetsansvarig IK Oskarshamn)

Jan Karlsson (IT/Teknik/Mediakub IK Oskarshamn)

4.1.2 Projektbeskrivning

Under 2022 beslutade kommunfullmäktige som inriktning att en ny arena för ishockey och evenemang ska byggas på fastigheten Oskarshamn 3:2 där nuvarande tennishall är belägen. Den nya arenan är tänkt att fungera som matcharena för IK Oskarshamn och vara en centrumnära samlingsplats för Oskarshamns invånare. Nuvarande arena, Be-Ge Hockey Center, planerar man således att bygga om för att fungera som en funktionell tränings- och matchhall för kvarvarande lag. En ny arena kommer innebära att J18, J20 och A-lagets verksamheter flyttar från sina nuvarande lokaler till den nya arenan, på så vis frigörs lokaler i Be-Ge Hockeycenter. Detta innebär också en nedgradering av arenaklassificering för Be-Ge Hockeycenter. Detta medför minskade krav men även ökade möjligheter.

Projektgruppens mål har varit att ta fram en arena som kan hantera 4 500 åskådare vid ishockeymatch. Under projektets gång har sittplatser prioriterats före ståplatser samtidigt som serveringsytor har prioriterats högt i enlighet med IK Oskarshamns önskemål. Därav är den preliminära kapaciteten i nuvarande underlag 4 310 åskådare.

Projekteringen av den nya arenan har genomgått en förstudie och en Fas-0 projektering i det som kallas programskede. I programskedet har projektorganisationen fastslagit rätt förutsättningar för projektet. Projektorganisationen har sett över risker och möjligheter i kombination med markundersökningar och de miljötillstånd som erfordras för att fastslå arenans lokalisering. Man har också tagit fram en estimerad tidplan och en preliminär kalkyl som tillsammans med ett lokalprogram, ritningar och översiktliga tekniska beskrivningar skapar förutsättningar för en framtida systemhandlingsprojektering och detaljprojektering.

Om beslut fattas att gå vidare till ett systemhandlingsskede (Fas 1) i enlighet med projektorganisationens framtagna handlingar så kommer en samverkansentreprenör kontrakteras. Samverkansentreprenören kommer tillsammans med beställaren att projektera bygghandlingar. Bygghandlingarna tillsammans med de tekniska beskrivningarna och övriga tillstånd ligger till grund för en bygglovsansökan. En byggtid för den nya arenan kommer vara omkring två år och efter en godkänd slutbesiktning kan byggherren flytta in i de färdigställda lokalerna och ta dem i bruk.

Utöver att IK Oskarshamn varit delaktiga i förstudie och planering så har vi även använt oss av referensgrupper inom:

- Funktionshinderrådet
- Barn och ungdomar
- Räddningstjänsten
- Svenska ishockeyförbundet Säkerhet
- Rörlig media
- Skrivande media/Radio

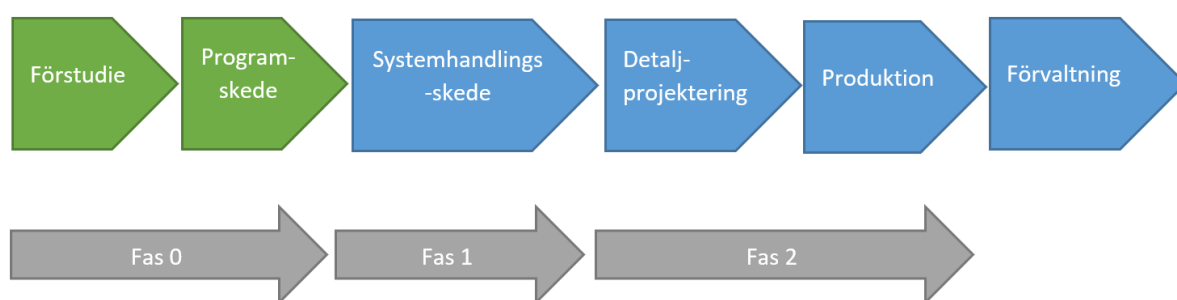


Bild: De olika faserna i projektet

Resultat av Fas 0

Resultatet av vår programhandling är att vi har ett färdigt förfrågningsunderlag för en samverkansentreprenad. Detta i kombination med ritningsunderlag, tekniska beskrivningar, preliminär huvudtidplan och en bedömd projektkostnad är att betrakta som underlag för beslut om projektets framdrift. Viktigt är att betona att samtliga uppgifter är sammanställda i samband med programhandlingens färdigställande och därmed att betrakta som preliminära då detaljprojektering sker i Fas 1.

Förfrågningsunderlag

- Administrativa föreskrifter inkl. Bilagor 7.1.1 –7.1.5
- Programbeskrivning Byggnadsarbeten inklusive Gestaltningprogram
- Programbeskrivning Mark-och yttre VA
- Programbeskrivning EL-, Tele-, Brandlarm-och hiss
- Programbeskrivning VS-, VENT-, Kyla-, SÖ & Sprinkler
- Rums-och installationsbeskrivning
- A-ritningar
- Mark-och yttre VA-ritningar
- Brandskyddsbeskrivning
- Programbeskrivning Konstruktion
- Programbeskrivning Storkök inklusive kökskyla
- Programbeskrivning GEO-Teknisk undersökning

- Programbeskrivning Akustik

Övriga handlingar

- Huvudtidplan
- Kostnadsbedömning av Ny Arena för Ishockey och evenemang

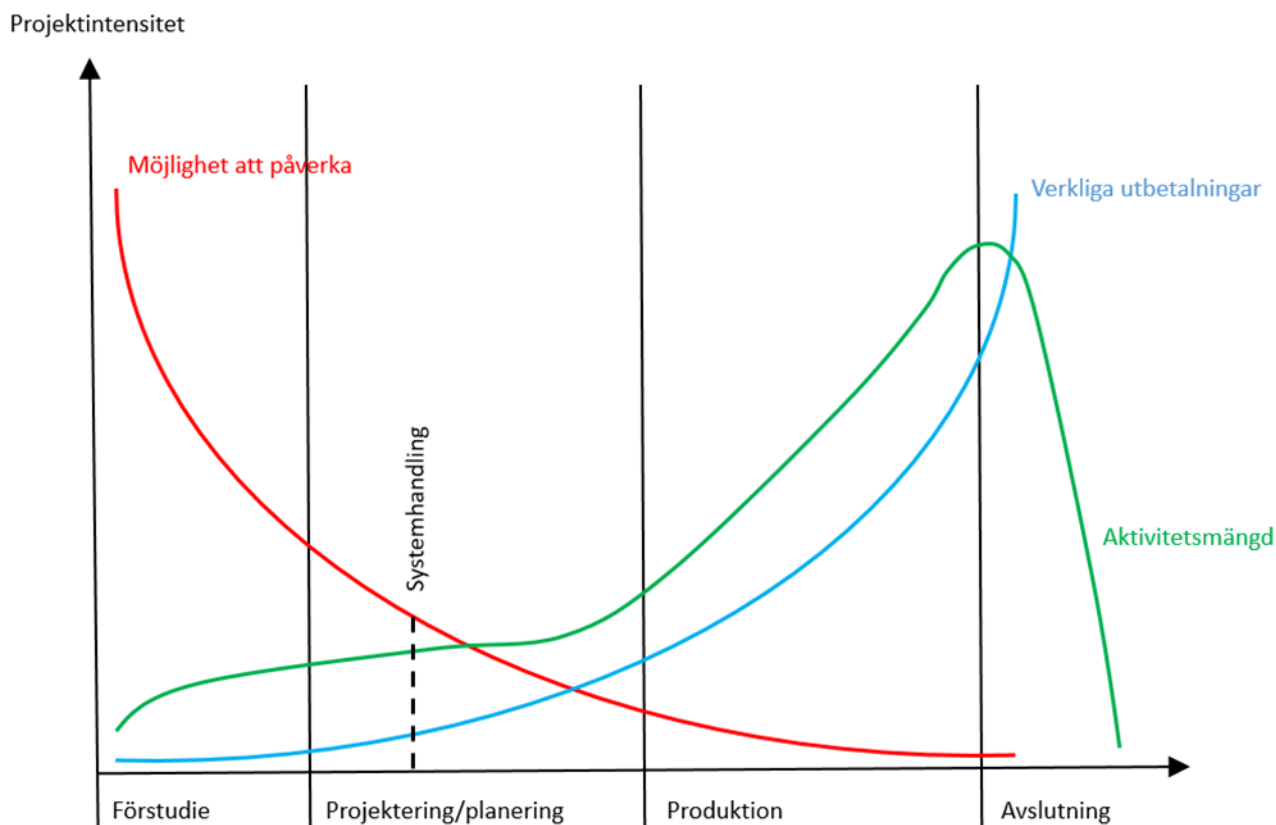


Bild: Visar projektets olika faser och möjligheten att påverka projektets resultat

Bilden ovan illustrerar möjligheten att påverka projektets resultat i de olika faserna kopplat till den kostnadspåverkan detta medför. Det har alltså hittills ej varit särskilt kostnadspåverkande att göra förändringar i handlingarna. När vi däremot kliver in i detaljprojekteringen Fas 1 så minskar möjligheten att påverka resultatet samtidigt som kostnadspåverkan ökar markant.

I den tidplan som gjorts kan vi konstatera att det som tidigast kan bedrivas verksamhet i den nya arenan hösten 2028.

Geoteknik

Awer har på uppdrag av Oskarshamns kommun under våren 2024 utfört geotekniska undersökningar för att utreda materialparametrar samt bergdjup inom området.

I undersökningen kan vi utläsa en stor variation av jordlagerföljd, dess egenskaper samt djup till berg. Sammanfattningsvis rekommenderas projektorganisationen att den nya arenan grundläggs på moränen/berget. Grundkonstruktionen vilar på den fasta sandmoränen och/eller bergövertytan efter urgrävning och eventuell sprängning.

Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (GEO-MUR) kan läsas i sin helhet i Bilaga 1. PM Geoteknik (GEO-PM) kan läsas i sin helhet i Bilaga 2.

Beskrivning av Arenan

Med tanke på markförhållanden och bevarandet av skyddsvärda träd på fastigheten har arenans utformning noga planerats och justerats för att passa in på föreslagna tomter. Byggnaden blir en sutterängbyggnad där bottenplanet, plan 1, är till för de aktiva ishockeylagen samt för personal. Vi kommer ej att ha publika besökare på detta våningsplan, med undantag för bortalagens supportrar. Med entré från väster finns totalt åtta omklädningsrum fördelade till A-lag, bortalag, J18, J20 och ungdomslag. På detta våningsplan har vi även ett stort tillagningskök som serverar hela arenan med tillagning av mat som sedan varmhålles i de olika restaurangerna och kioskerna.

Tillagningsköket är på totalt 440 m² och har egna personalingångar, plats för varuleveranser och omklädningsrum för personalen. Tanken är att man ska kunna servera mat utanför matcharrangemangen i arenan, till exempel vid andra evenemang eller som dagens lunch.

På plan 1 finns teknikutrymmen och personalutrymmen för driftpersonal. Här finns även en sprinklercentral, godsmottagning och utrymmen för ismaskiner. Total yta inom arenan för driftutrymmen är 1 790 m².

Motståndarlagets supportrar har en egen entré i den södra delen av plan 1 där man endast når sina explicita utrymmen som är menade för bortafansen. Här finns egna toaletter, kiosk/bar och en passage till deras sektion av läktaren.

Huvudentrén för arenans besökare blir på den östra sidan där man kommer in på plan 2. Detta är det primära våningsplanet för ishockeypubliken. Efter den luftiga entréhallen når man arenarummet med en vy över rinkens som ligger nedsänkt på våningsplanet under. Totalt rymmer arenan 4 310 besökare vid en ishockeymatch. Det finns väl tilltagna restaurangplatser där man kan kombinera ishockey med god mat och dryck.

På plan 2 når besökarna många funktioner. Utöver toaletter, kiosker och barer så återfinns bland annat souvenirshop, utrymmen för barn och unga, uppehållsytor för umgänge och en expo-yta som kan hyras ut till externa hyresgäster med ett bra läge intill huvudentrén.

Mediahyllan är placerad på den södra delen av läktarna, det finns även en avskild plats ovanför bortaståplatsläktaren där Tv-produktionen kan ha studio vid vissa utvalda matcher.

På plan 3 finns del av hyresgästens kansli, som även återfinns på plan 4 med en interntappa mellan planen. Detta möjliggör att kanslidelen kan separeras till två olika hyresgäster vid behov. Totalt inrymmer kansliet 14 kontor, samtalsrum, konferensrum, personalrum, reception och toaletter. Allt placerat i den nordöstra delen av byggnaden.

På plan 3 finns tolv loger och VIP-områden som kan hyras ut till hyresgästens partners. För besökare i restaurangen finns även möjlighet för bespisning på restaurangbalkong ute i arenarummet.

Kiosker, barer och övriga försäljningsställen är jämnt fördelat primärt över plan 2 och 3 där samtliga av arenans besökare kommer att husera. Plan 4 har stora disponibla ytor och här finns också utrymmen för media, drift och personal.

Totalt finns det 92 publika toaletter varav tio är RWC-anpassade.

Byggnaden har en total byggnadsarea (BYA) på 7 390 m² och en bruttoarea (BTA) på 17 415 m². Fasaden är beklädd med ett panelsystem i bockad, perforerad och lackad aluminiumplåt.

Utanför arenans huvudentré tillskapas en välkomnande miljö där besökarnas säkerhet skall tryggas genom pollare och flaggstänger. Ett stort skärmtak finns placerat utanför huvudentrén som skall skydda besökarna mot nederbörd vid köbildning. På östra sidan om arenan tillskapas en nyanlagd parkeringsplats, där det idag finns grusparkering. Här blir det runt 100 parkeringsplatser varav fyra av dem kommer förses med laddpunkter för elfordon och 20% av parkeringsplatsens kapacitet kommer att förberedas för en framtida utökning av laddpunkter. Sex parkeringsplatser kommer att vara handikappanpassade. På parkeringsplatsen finns ett gångstråk för att beakta gångtrafikanterets säkerhet.

En väl tilltagen cykelparkering skall möjliggöra för så många av arenans besökare som möjligt att välja cykel som transportmedel till och från arenan.

På den västra sidan om arenan kommer det anläggas parkeringsplatser både innanför och utanför inhägnat område. Totalt cirka 40 platser anläggs på västra sidan som är avsedda för spelare, domare och personal.

Publikkapacitet vid match

- Totalt antal besökare: 4 310
- Antal sittplatser: 2 928
- Antal platser i loger: 152
- Ståplats, hemmastå: 850
- Ståplats, bortastå: 160
- Rullstolsplatser, permanenta: 10
- Rullstolsplatser, flexibla: 15

4.1.3 Barnkonsekvensanalys

En av utvecklingsstrategierna i Oskarshamns kommuns Översiktsplan är ”Vi är barnens Oskarshamn”. Denna innebär att vi när vi bygger och planerar ska utgå ifrån barn och ungas behov av rörelsefrihet, trygghet och tillgänglighet. Oskarshamns kommunfullmäktige har beslutat att inför alla beslut som får en påverkan på barn och unga ska en barnkonsekvensanalys göras.

Det är viktigt att barns bästa vägs in tidigt i beslutsprocessen så att barnkonsekvensanalysen får en faktisk påverkan på de val som görs. Att lyssna till barn och ungas erfarenheter och låta dessa vara vägledande är en god förutsättning för att fatta välgrundade beslut. Barn är experter på sin vardag och bidrar med kunskap och erfarenheter som annars inte kommer fram. Genom att arbeta med delaktighet för barn och unga arbetar vi samtidigt aktivt med det för kommunen viktiga demokratiuppdraget.

Barnkonsekvensanalysen är ett underlag till lokalprogrammet och redovisas i sin helhet i bilaga. Analysen leder fram till en beskrivning av barn och ungas krav, behov och önskemål i en ny arena för ishockey med fokus på funktion, volym, teknik och gestaltning. Därefter redovisas hur utredningen har tagit hänsyn till barnkonsekvensanalysen i relation till andra krav, behov och önskemål.

Sammanfattning av genomförd barnkonsekvensanalys

Analysen har fokuserat på en ny arena för ishockey, detta utifrån ett ställningstagande om att i undersökningen utgå från barn och ungas upplevelser, som besökare och idrottare, i den befintliga arenan, Arena Oskarshamn.

Analysen har genomförts på gruppnivå. Följande grupper av barn omfattas av analysen:

- barn och unga som delaktiga i förening som kommer att använda en ny arena för ishockey med fokus på att fördjupa analysen utifrån kön, ålder, funktionsnedsättningar.
- barn och unga som besökare i en ny arena för ishockey med fokus på att fördjupa analysen utifrån kön, ålder, funktionsnedsättningar.

Utifrån metoden barnkonsekvensanalys har följande delar ingått:

- Relevant lagstiftning och kommunala styrdokument
- Relevant forskning och kunskap om barn och ungas behov och förutsättningar
- Dialoger med barn och unga med olika målgrupper och metoder

Dialoger med barn och unga

Dialogerna med barn och unga har utförts utifrån kansli- och utvecklingsenhetens metod och material på följande sätt:

- Fritidsledare har utfört dialogen med ungdomar via mobil fritidsgård, fritidsgård i Kristdala samt via verksamheten i skol-IF på de olika högstadieskolorna och fört in svaren i digitalt formulär.

- Pedagoger på anpassad grundskola på Rödsleskolan samt Kristinebergsskolan har genomfört dialog med barn och fört in svaren i ett digitalt formulär.
- Ungdomsledarna i IK Oskarshamn har utfört dialogen i barn- och ungdomslag inom föreningen och fört in svaren i ett digitalt formulär.

Det går att ta del av frågeställningarna i sin helhet i bilaga.

Barnkonsekvensanalysen landade in i ett antal rekommendationer för barns bästa inom följande områden:

Orienterbarhet och utrymme

- Säkerställ att entrén är utformad på ett sätt som ger barn möjlighet att orientera sig i byggnaden och kunna avläsa hur de hittar till viktiga målpunkter.
- Säkerställ generösa ytor i korridorer, serveringar, i anslutning till läktare

Särskilt viktiga utrymmen för barn och unga

- Säkerställ god tillgång till toaletter och överväg särskilda toaletter för barn.
- Säkerställ att det finns umgängesytor för såväl yngre som äldre barn i anslutning till exempelvis familjeläktare. Dessa bör avskiljas från alkoholservice och får gärna erbjuda en lugnare miljö.

Utemiljön

- Säkerställ att sammanhängande gång- och cykelstråk ansluter till arenans entré samt cykelparkering.
- Säkerställ att det finns gott om utrymme för säkra cykelparkeringar.
- Säkerställ att det finns utrymme för ändamålsenliga handikapparkeringar och att dessa placeras för att skapa trygghet.
- Säkerställ säkra gångstråk inom arenans parkeringsområde.
- Överväg särskilda platser för familjeparkering i nära anslutning till entré.

Utredningen har efter genomförd analys lämnat följande kommentarer och svar till analysen:

Barn och alkohol

Familjesektionerna i arenan är samlade på norra sidan och avslutas med marginal mot alkoholzonerna som finns på plan 2. Besökare på dessa sektioner kan använda toaletter och kiosker utan att passera alkoholzoner. Restaurangen på plan 2 är alkoholfri. Flödet av besökare från alkoholzonerna via familjesektionerna är också minimal. Hela plan 3 är alkoholzon, men det finns dock ingen given anledning för barn att vistas på dessa ytor.

Byggnaden

Möjligheten för barn och ungdomar med funktionsnedsättningar att delta i aktiviteter på isen är tillgodosedd. Det finns två allmänna omklädningsrum med utökad tillgänglighet i form av anpassade toaletter och duschar. Det finns också rymliga kommunikationsytor till ringen med plats för rullstolar och ledsagare.

Utrymme och orienterbarhet för barn

Orienterbarheten är väl genomarbetad i projektet. Entréerna är tydliga och arenarummet är lätt överblickbart. Det är lätt att förstå hur man ska förflytta sig för att nå till olika positioner i arenan. I anslutning till läktarna finns vid varje sittläktarsektion rymliga publikterrasser från vilka man kan överblicka arenarummet innan man går ut på läktarna. Det finns upprättade planer för hur flöden i anslutning till toaletter och kiosker ska utföras för att minimera köer och trängsel. Det kommer att utföras ett särskilt skyltprogram för ut- och invändig orienterande hänvisningsskyltning för hela arenaprojektet. Skyltningen ska vara logisk och lättläst. Där det finns möjlighet utförs den också med taktill punktskrift och pictogram.

Särskilt viktiga utrymmen för barn och unga

Önskemålen från dialogerna med barn och unga har i dessa fall beaktats. I anslutning till familjesektionerna på norra sida tillskapas umgängesytor, dels i form av ett ungdomshäng, dels ett childrens corner. I anslutning till det senare utförs toalettpaket som innehåller separata toaletterum för en tryggare känsla, samt ett RWC med skötbord.

Antalet toaletter har medvetet dimensionerats över norm enligt tabellen nedan:

Publiktoaletter

	Norm*	Be-Ge Hockey	Be-Ge/Norm	Norm*	Ny Arena	Ny Arena/Norm
Publikkapacitet	3300	3300		4500	4500	
Antal WC	17	12	-5	23	78	+55
Antal RWC	3	3	+0	5	10	+5
Urinoarplatser	25	26	+1	33	0	-33
			-4			+27

*Dimensioneringskrav enligt Regelbok Anläggningar 2023/2024 utgiven av Svenska Ishockeyförbundet

Tabell: Redovisning av publiktoaletter

Utemiljön

Besöksparkering för publiken förläggs på arenans östra sida. På västra sidan förläggs parkering för föräldrar samt av- och påstigning av barn och ungdomar som tränar eller spelar i arenan. Längs Döderhultsvägen i norr förläggs en ny gc-väg som sträcker sig från rondellen i väster vid vägens början via arenan och dess parkeringar in mot stadens centrum.

Vid passager med körande biltrafik sker detta på ett kontrollerat sätt med markerade gång- och överfartsställen.

Ny busshållplats anordnas vid Döderhultsvägen i höjd med arenans entré.

Nya cykelparkeringar i god omfattning utförs innanför bilparkeringen mellan arenan och den befintliga hallen. Härifrån kan man gå säkert till båda hallarna och till idrottsparken, och risken att passera körande biltrafik är minimal. Cykelparkering utförs också väster om byggnaden i anslutning till entré för aktiva barn- och ungdomar.

Tillgängliga parkeringsplatser för personer med särskilt parkeringstillstånd anordnas nära arenans entréer, och inte heller dessa personer behöver passera körande biltrafik.

I området för bilparkering förläggs en centralt placerad gångväg mot entrén så att passager vid körande biltrafik sker på ett kontrollerat sätt.

Framför arenans entré utförs ett publiktorg med sittplatser avgränsat från övrig trafik. Hela parkerings- och entréområdet är väl upplyst och lätt överblickbart. Även utemiljöer på västra sidan med parkeringar och entréer för aktiva och föräldrar är väl upplysta och tydliga.

Särskilda platser för familjeparkering anordnas inte i det här skedet. Dock är det enkelt ordnat i framtiden med skyltning och uppmålning av platser.

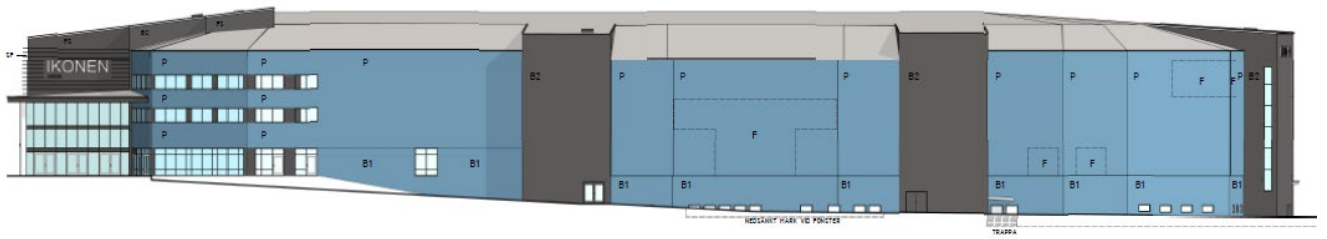
4.1.4 Ritningar

Nedan redovisas ett urval av de ritningar och visionsbilder som har projekterats fram under Fas-0. Ett urval av ritningar finns i Bilaga 3 i större format. Gulmarkerade ritningar enligt bifogad ritningsförteckning redovisas.

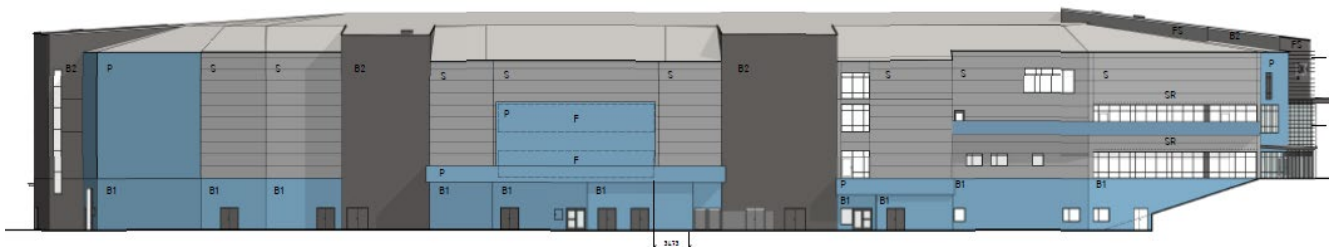
I samband med projektredovisning presenteras även en filmsekvens från arenans 3D-modell för att komplettera redovisade ritningar.



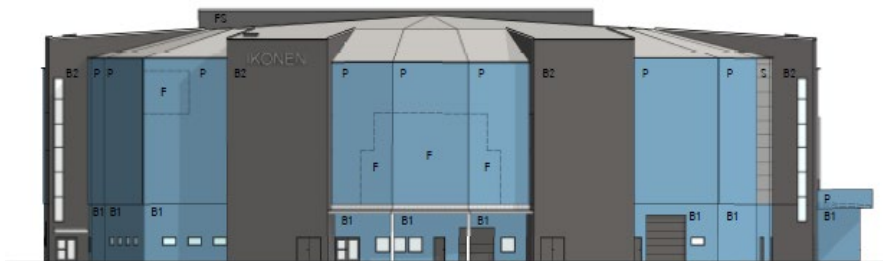
Ritning: Fasad mot Öster



Ritning: Fasad mot Norr

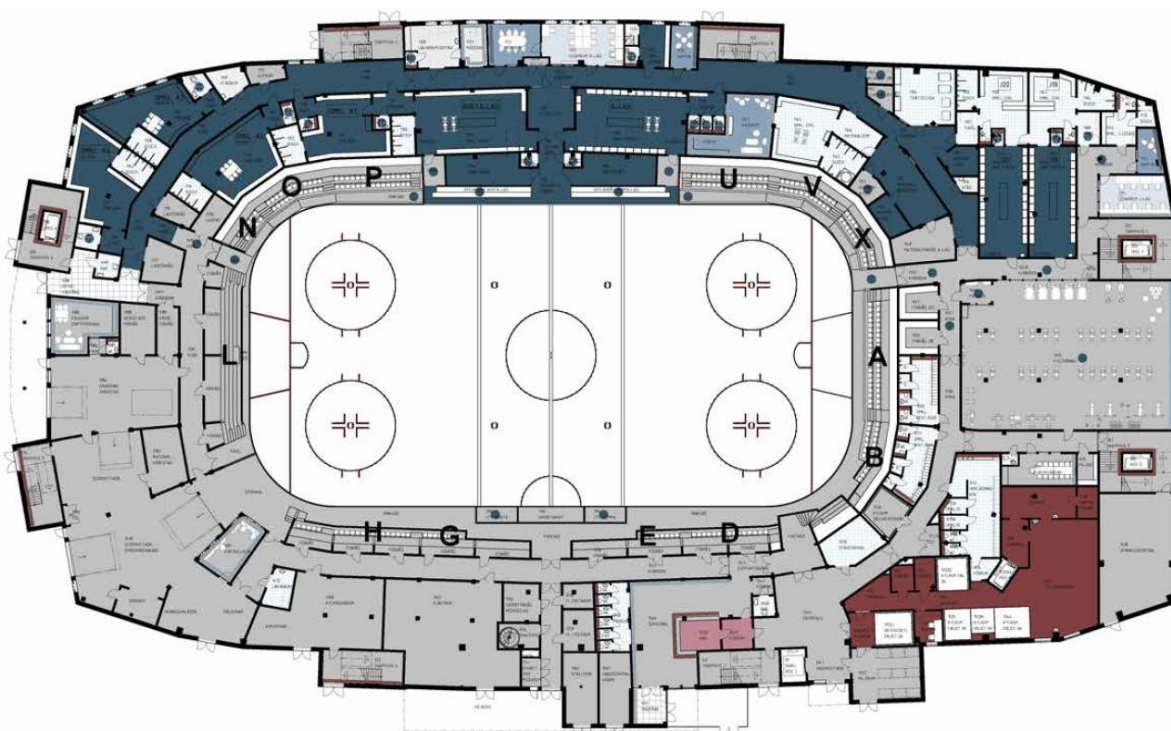


Ritning: Fasad mot Söder



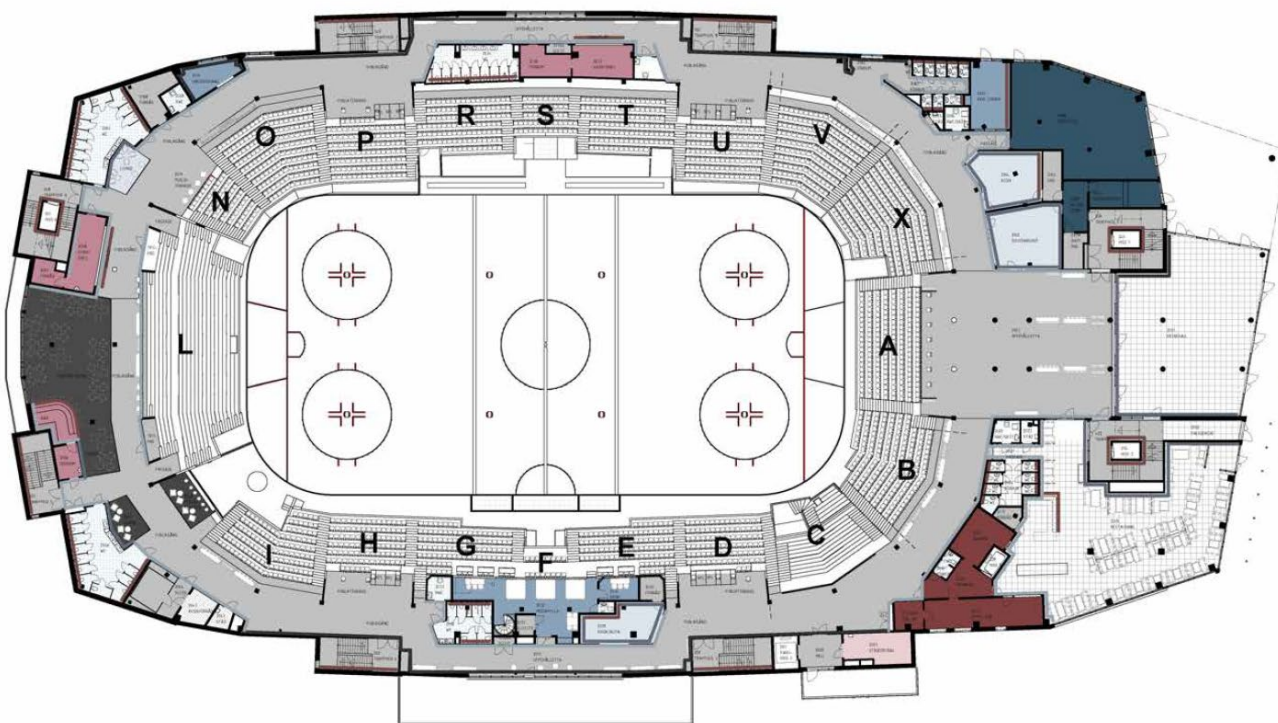
Ritning: Fasad mot Väster

GESTALTNINGSPROGRAM, GRANSKNINGSHANDLING 2024-05-31



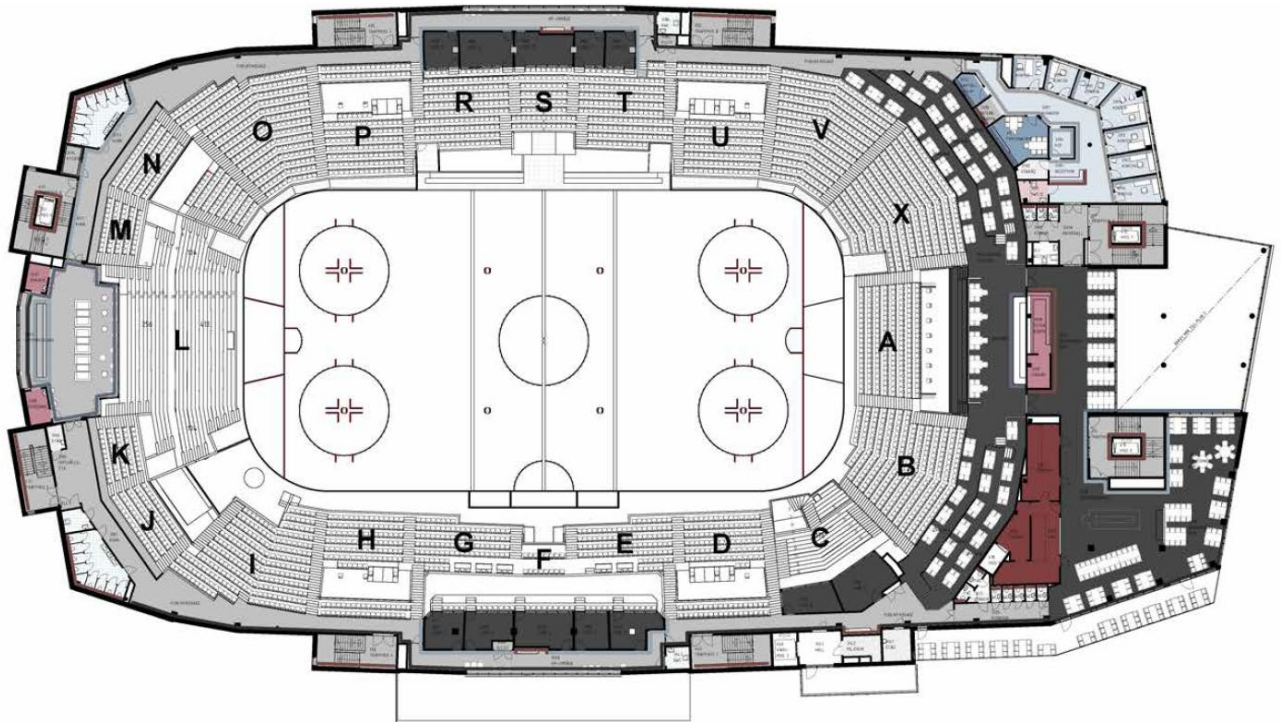
Ritning: Plan 1

GESTALTNINGSPROGRAM, GRANSKNINGSHANDLING 2024-05-31



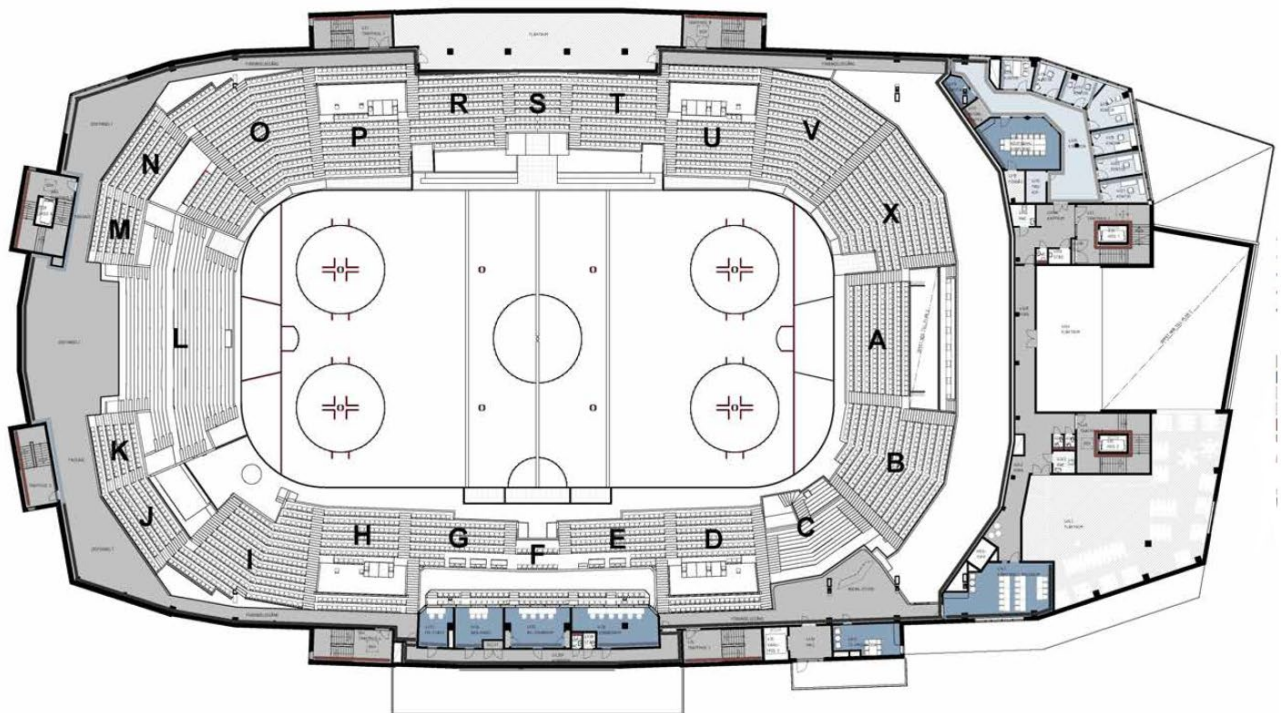
Ritning: Plan 2

GESTALTNINGSPROGRAM, GRANSKNINGSHANDLING 2024-05-31

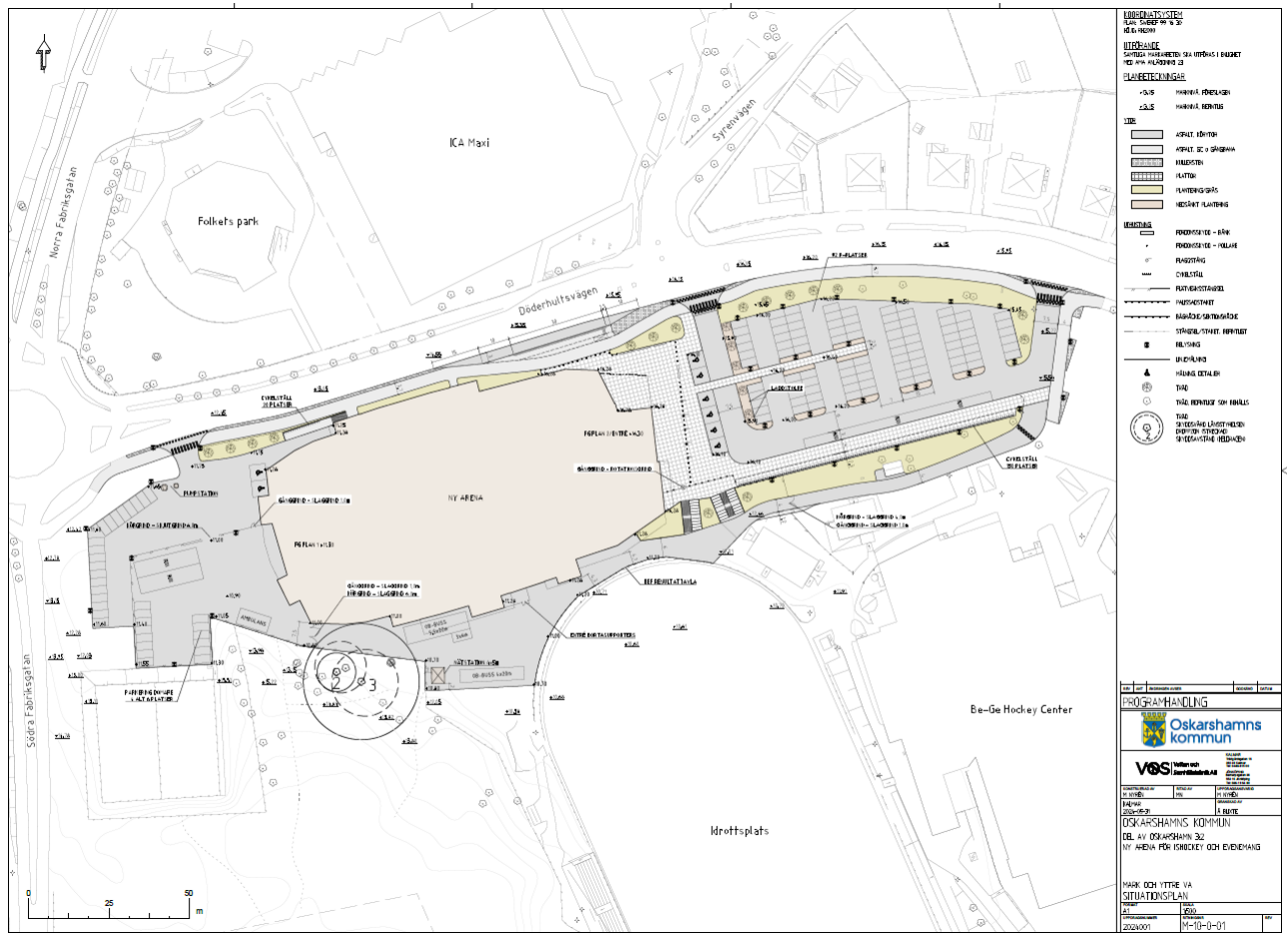


Ritning: Plan 3

GESTALTNINGSPROGRAM, GRANSKNINGSHANDLING 2024-05-31



Ritning: Plan 4



Ritning: Situationsplan

Följande visionsbilder har tagits fram för att illustrera hur den nya arenan skulle kunna komma att se ut.



Bild: Visionsbild från marken, sett från rondellen "Mittcirkeln" – Västra och norra fasaden



Bild: Visionsbild från ovan, sett från rondellen "Mittcirkeln"

4.1.5 Uppskattad kostnad – investering och drift

Investering

Arbetet under programskedet har mynnat ut i en investeringskalkyl på ca 519 mkr, till summan har kommunens ledningsgrupp valt att lägga till en risk med 5 %, vilket gör att den preliminära investeringssumman hamnar på 545 mkr.

Kalkyl exklusive projektering	SEK
Bedömd kostnad – Byggnadsarbeten	308 930 550
Bedömd kostnad – Markarbeten	34 770 000
Bedömd kostnad – El-Tele-Brandlarm-Hiss	32 500 000
Bedömd kostnad – Luft-VS-Sprinkler-Kyla-SÖ	88 074 900
Bedömd kostnad – Storkök och kökskyla	9 461 002
Bedömd kostnad – Grundförstärkningsarbeten	9 676 905
Bedömd kostnad – Byggherrekostnader	34 482 357
TOTALT	517 895 714
AVRUNDAT	519 000 000

Drift

Driftskostnaderna består av två delar; kapitalkostnader (ränta och avskrivning) samt övriga driftskostnader. Kapitalkostnaderna är beräknade på den uppskattade investeringssumman 545 mkr. Vid beräkningen används en estimerad ränta på 3 % samt en avskrivningstid på 33 år. Kapitalkostnaderna uppgår enligt beräkningen till 33 mkr år ett.

I övriga driftskostnader ingår poster såsom:

- Media (el och vatten)
- Fastighetsskötsel (driftspersonal och städ)
- Underhåll (akut och planerat)
- Försäkring

Enligt beräkningen uppgår de årliga driftskostnaderna till ca 14 mkr för fastighetsägaren Oskarshamns kommun. Fastighetsägaren kommer enligt tecknad avsiktsförklaring få en årlig uppskattad hyresintäkt från hyresgästen IK Oskarshamn på mellan 7 – 9 mkr.

4.1.6 Detaljplaner

Inom området för ny arena finns idag tre olika detaljplaner, A4832, A5011 och A5020 som berörs vid byggnation av en ny arena. Detaljplan A4832 medger idrottsanläggning, A5011 undantogs från A5020 i det senaste detaljplanearbetet för att skydda träden i slänten (de träd som det idag finns dispens för att ta ner) och fungerar som en infiltrationsyta för dagvatten samt A5020 som medger detaljhandel, kontor och idrottsanläggning.

Under projektets gång har ställningstaganden i projektet gjorts som medfört att förslaget som det ligger idag skulle innebära så stora avvikelser från gällande detaljplaner att ett bygglov inte kan beviljas. Genom ett beslut i styrgruppen för arenan fick samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att göra ändringar i två av detaljplanerna samt upphäva den tredje.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag på sammanträdet den 13 februari 2024. Motsvarande beslut för samråd togs av samhällsbyggnadsnämnden den 12 mars. Samrådet pågick 26 mars till 16 april 2024 och berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar hade då tillfälle att lämna synpunkter. Inga privatpersoner yttrade sig under samrådtiden. Efter genomgång av inkomna synpunkter bedöms inte dessa utgöra hinder för fortsatt detaljplaneprocess. Nästa steg i processen är att skicka ut detaljplanerna för granskning i september och för antagande i oktober/november 2024.

A4832

Syftet med ändringen är att ta bort bestämmelsen om att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt ta bort del av prickmarken (mark som inte får bebyggas).

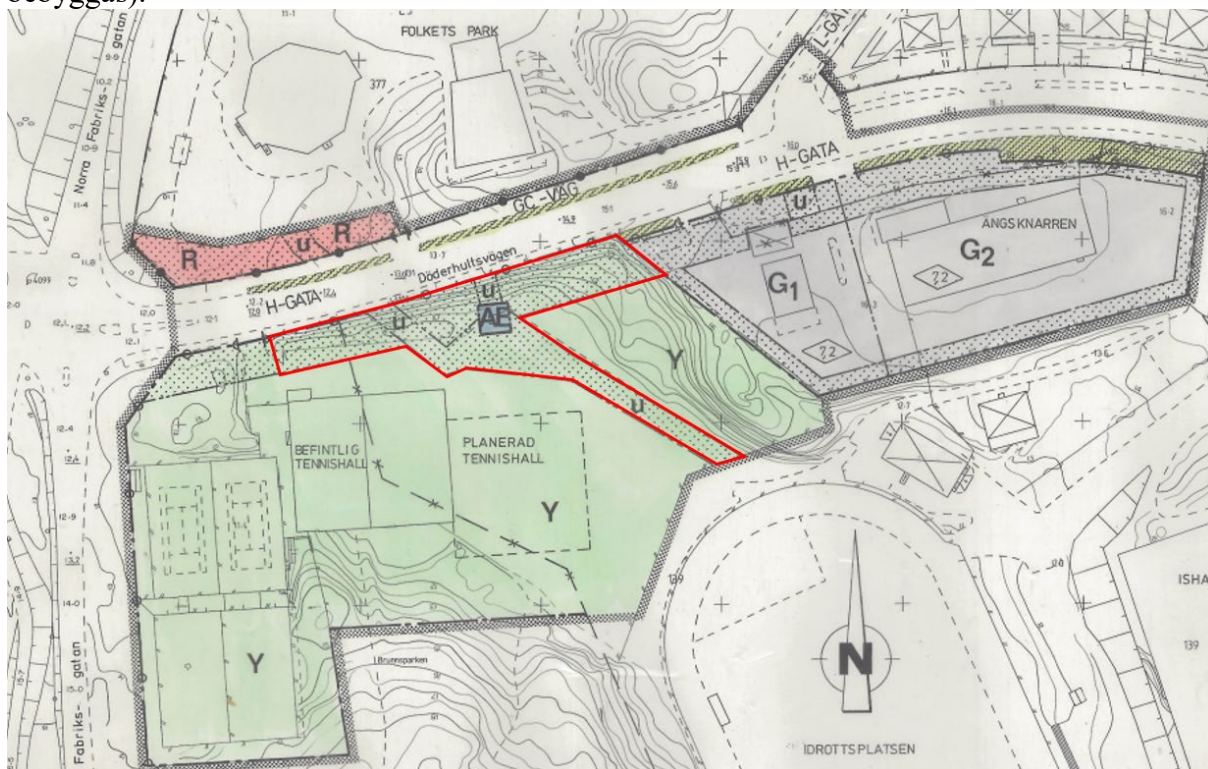


Bild. Inom röd markering kommer bestämmelsen om underjordiska ledningar att tas bort samt delar av prickmarken (mark som inte får bebyggas).

A5020

Syftet med ändringen är att ändra nockhöjden från 11 meter till 18 meter.

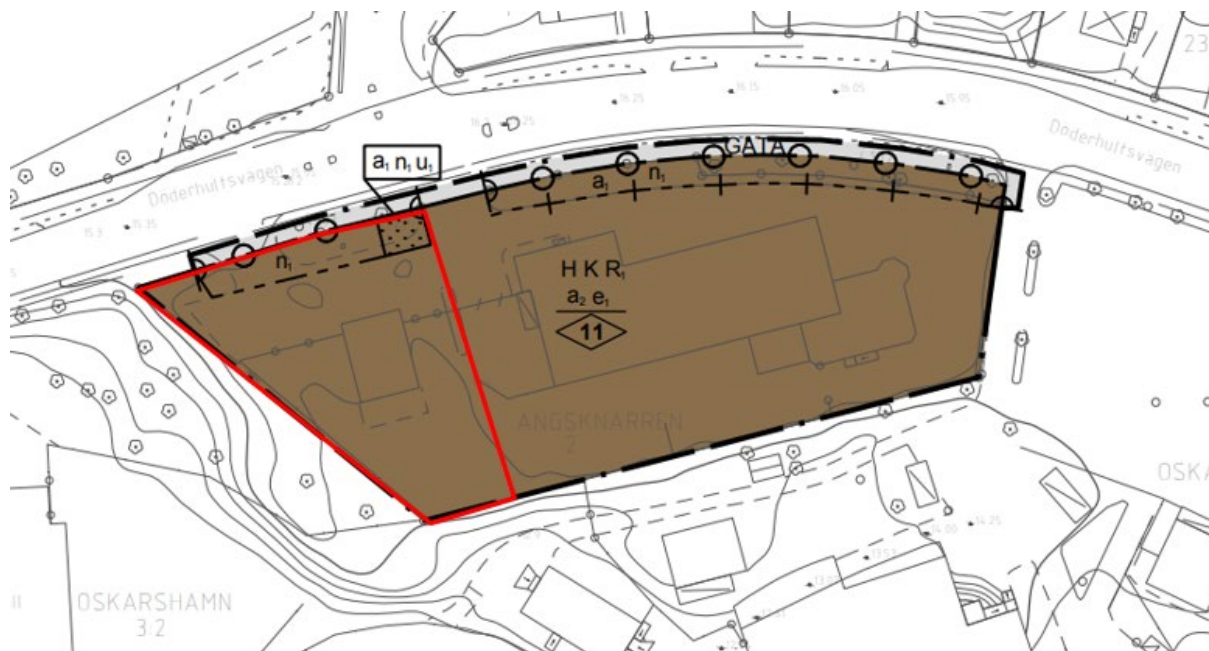


Bild. Inom röd markering kommer nockhöjd att ändras från 11 meter till 18 meter

A5011

Ytan som avses upphävas har en areal på ca 250 kvm.

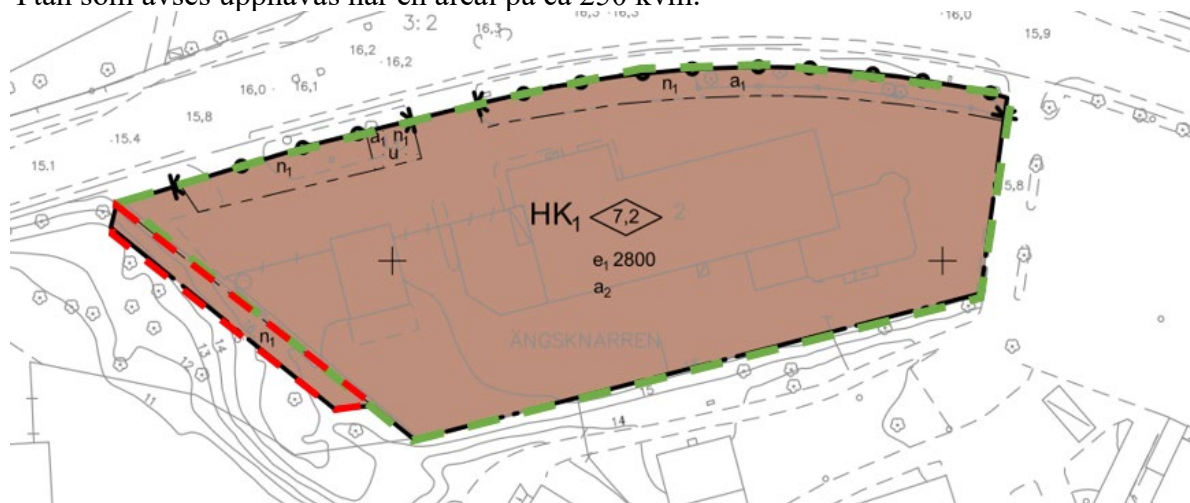


Bild. Röd markering avses upphävas och området blir planlöst.

4.1.7 Hyresmodell

Nedanstående beskriver hyresmodell mellan fastighetsägare Oskarshamns kommun och hyresgäst IK Oskarshamn.

Modell	SHL (Grund)	SHA (Grund)
1. Hyra för verksamhetsytor		
- Ytor för aktiva	1 440 306 kr	
- Kansli lokaler	667 496 kr	
- Kommersiella ytor	5 526 425 kr	
- Övriga ytor	79 106 kr	
2. Matchtaxor	1 456 000 kr	936 000 kr
3. Träningstaxor samt matchtaxor övriga lag	267 000 kr	
4. Namnrätt/reklamrätt	150 000 kr	
5. Evenemang	9 596 333 kr	9 066 333 kr

Hyra för verksamhetsytor – Lokalhyreskontrakt

Förtydligande gränsdragningslista tas fram inför tecknande av hyresavtal som klargör åtaganden mellan hyresvärd och hyresgäst.

Aktiva – 1 063 kr/kvm (60 %), totalt 1 355 kvm (2 657 kr) = 1 440 306 kr

Omfattar lokaler kopplat till lagen som har arenan som fast bas, såsom: Omklädningsrum, duschar, toaletter, ledarrum, mötesrum, förråd, slip rum, tvättstugor, förrum, gym etc. Hyresgästen svarar för lös inredning, utrustning, inventarier samt skötsel av dessa.

Kansli lokaler – 1 396 kr/kvm (40 %), totalt 478 kvm (2 327 kr) = 667 496 kr

Omfattar samtliga lokaler kopplat till kansliet, såsom: kontor, korridorer, förråd, mötesrum, kök och toaletter. Hyresgästen svarar för lös inredning, utrustning, inventarier samt skötsel av dessa.

Kommersiella ytor – 2392 kr/kvm (20 %), totalt 2 310 kvm (2 392 kr) = 5 526 425 kr

Omfattar följande ytor kopplat till försäljning, såsom: Restauranger, kök, disk, förråd, loger, pubar, shop och omklädningsrum. Hyresgästen svarar för lös inredning, utrustning, inventarier samt skötsel av dessa.

Övriga ytor – 1 318 kr/kvm (40 %), totalt 60 kvm (2 197 kr) = 79 106 kr

Omfattar vissa övriga ytor såsom exempelvis fristående ytor till publikvärdar, omklädningsrum till restaurangpersonal och kylrum etc.

Matchtaxor

I matchtaxorna ingår att hyresvärden sköter städ före och efter match av utrymmen såsom: läktare, korridorer, toaletter, spelarbås, sekretariat samt omklädningsrum för domare och bortalag. I taxan ingår även ytor för media, statistik, säkerhet samt kiosker med tillhörande förråd (skötsel hyresgäst).

Träningsmatch	20 000 kr	(X st)	= ?
Match SHA (serie, kval, slutspel)	30 000 kr	(26 st)	= 780 000 kr
Match SHL (serie, kval, slutspel)	50 000 kr	(26 st)	= 1 300 000 kr
Tillägg media kub	4 000 kr	(26 st)	= 104 000 kr
Tillägg LED-skärmar	2 000 kr	(26 st)	= 52 000 kr

Träningstaxor samt matchtaxor övriga lag

I taxorna ingår tillgång till allmänna omklädningsrum där fastighetsägaren sköter städningen. Dessutom ingår tillgång till kiosker där hyresvärden äger fast grundinredning enligt separat gränsdragningslista och hyresgästen ansvarar för skötsel. Taxan beslutas årligen av kommunfullmäktige. Nedan anges nuvarande taxa för Be-Ge Hockey Center som kommer fungera som träningsishall. Taxan i nya arena troligen högre.

Vuxna	160 kr/timme	= 67 000 kr (uppskattat)
Ungdom	110 kr/timme	= 200 000 kr (uppskattat)
Match Dam div 1	3 000 kr	= ?
Match Dam div 2 – lägre	1 000 kr	= ?

Namn rätt/reklam rätt

Hyresgästen äger rätt att årligen sälja namnet på arenan efter godkännande av hyresvärden.

Kostnad 10 % av årlig intäkt, dock lägst 150 000 kr/år = **150 000 kr**

Eventuella fasta reklamskyltar inomhus hanteras separat och kan bakas in i matchtaxan.

Evenemang

Vid evenemang ansvarar hyresvärden för uthyrning av arenan till arrangören. Om arrangören önskar tillgång till kommersiella ytor i arenan träffas separat uppgörelse med IK Oskarshamn.

4.1.8 Bilagor

- Bilaga 1 Geoteknik (GEO-MUR)
- Bilaga 2 Ritningsurval
- Bilaga 3 Barnkonsekvensanalys

4.2 Projekt racketcenter

4.2.1 Projektorganisation och involverade föreningar

Projektledare

Tobias Karlsson, Oskarshamns kommun

Projekteringsledare

Mikael Brorson, GHAB

Projektörer

Nils Söderlund (Arkitekt), GHAB

Simon Nilsson (Konstruktion), GHAB

Gabriel Sebastián Reques (Mark/LA), WSP

Alexandra Edlund (Yttre VA/Dagvatten), WSP

Jan Hyytia (VS), Ramboll

Erik Hedström (VS), Ramboll

Andreas Mathisen (Vent), WSP

Linus Videbjörk (SÖ), WSP

Magnus Jansson (Energiberäkning), WSP

Lena Karlsson (El, Tele, Hiss), WSP

Mikael Leijon (Brandsäkerhet), Utvägen

Lars-Göran Sjökvist (Akustik), Sjökvist Teknik

Edgar Rodriguez (Geoteknik), Ramboll

Sakkunniga

Olof Eriksson, Oskarshamns kommun

Sarah Hassib, Oskarshamns kommun

Involverade föreningar

Oskarshamns AIK (Ted Svensson)

Oskarshamns Bordtennisklubb (Mathias Ericsson)*

Oskarshamns Padelklubb (Lars Cederkvist)*

Oskarshamns Squashklubb (Ulf Holmgren, Mattias Algotsson)

Oskarshamns Tennisklubb (Henrik Carlsson, Ronnie Skoglund, Tomas Carlsson)

*Initiala möten hade med föreningen men projektdirektiven utvecklade sig under resans gång där klubbens verksamhet exkluderades från det nybyggda Racketcentret.

Oskarshamns AIK

Fotbollsklubben Oskarshamns AIK har träningsanläggning på Ernemar IP. Den numer kommunägda fotbollsanläggningen berörs av det nya Racketcenter till den del att man kommer dela på parkeringsplatsen och att det nya Racketcenter innehåller 2 nya omklädningsrum som kan nyttjas av fotbollsklubben. Oskarshamns AIK har ej varit involverade i utformningen av Racketcenter men har fått löpande information kring projektet.

Oskarshamns Bordtennisklubb

Initialt såg vi över möjligheterna att involvera bordtennissporten i Racketcenter men detta exkluderades av projektdirektiven under projekterings gång.

Oskarshamns Padelklubb

Initialt såg vi över möjligheterna att involvera padelsporten i Racketcenter men detta exkluderades av projektdirektiven under projekterings gång.

Oskarshamns Squashklubb

Squashklubben har sedan 2016 huserat i nuvarande Tennishall där man byggde ut tennishallen med en squashhall. Löpande dialog har skett med squashklubben under projekteringen av Racketcenter och de ytor som kommer erbjudas i det nya racketcentret motsvarar de ytor man har idag.

Oskarshamns Tennisklubb

Tennisklubben har under projekteringen av Racketcenter varit väl involverade och informerade. Föreningen har ställt önskemål som har behandlats av projekteringsgrupp och ledningsgrupp. De ytor man kommer erbjudas i ett Racketcenter är motsvarande vad man har idag i den Tennishall man själva äger, därtill tillkommer vissa moderniserade ytor som vi från projekteringsgruppen sett som en nödvändighet vid nyproduktion för att kunna utveckla idrottsområdet i Oskarshamn. Exempel på dessa ytor är en läktare i plan 2, kontorsplatser, mötesrum och umgängesrum för föreningens ungdomar.

4.2.2 Projektbeskrivning

Bakgrund

Under 2022 beslutade kommunfullmäktige som inriktning att en ny arena för ishockey och evenemang ska byggas på fastigheten Oskarshamn 3:2 där nuvarande tennishall är belägen. Att anlägga en ny arena på denna fastighet innebär också att nuvarande Tennisanläggning måste rivras och att anläggningen behöver ersättas med ett nytt Racketcenter. Projektets uppgift har varit att ta fram systemhandlingar för en ny idrottsanläggning på tomten Kristineberg 1:1, ytan vid Ernemars IP. Idrottsanläggningen skall ersätta befintlig Tennis- och Squashhall, som avses rivras i samband med byggnationen av en ny ishockey- och evenemangsarena, samt kompletteras med ytterligare ytor som krävs i en modern idrottsanläggning.

Att anlägga ett nytt Racketcenter på tomten Kristineberg 1:1 vid Ernemars IP gör att vi måste använda oss av en del av den mark som idag arrenderas ut som båtupplag. I projektet har vi därför med ersättningsytor för ett nytt båtupplag där vi idag har naturmark.

Vi har anpassat den nyplanerade anläggningen till att gå ihop med intilliggande fotbollsanläggning där vi också får synergieffekter av att kunna nyttja gemensamma parkeringsplatser och även omklädningsrum inne i det nya Racketcentret.

Geoteknik

Ramboll Sweden har på uppdrag av Oskarshamns kommun under 2023-2024 utfört geotekniska undersökningar för att utreda materialparametrar samt bergdjup inom området. Detta har legat till grund för detaljplanarbetet men även för projekteringen av Racketcenter vad gäller till exempel rekommenderad grundläggning. Det finns en hel del berg i området vilket såklart är en fördyrande aspekt för de markarbeten som krävs vid anläggning av ett Racketcenter på fastigheten.

Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (GEO-MUR) kan läsas i sin helhet i bilaga. Projekterings-PM Geoteknik (GEO-PM) kan läsas i sin helhet i bilaga.

Grundvattenförhållanden har också undersökt och tillsammans med en dagvattenutredning från WSP Sverige har vi noga sett över marprojekteringen avseende dagvattenhantering. Dagvatten-PM kan läsas i sin helhet i bilaga.

Detaljplan

Just nu gällande detaljplan tillåter ej planerad byggnation. Detaljplan för del av Kristineberg 1:1, Ernemars har upprättats i mars 2023, reviderats i oktober 2023 samt april 2024. Denna detaljplan planeras för antagande i kommunfullmäktige 2024-06-03.

Bullerutredning

Efterklang (AFRY) har i samband med detaljplanarbetet utfört en bullerutredning under 2023 (Bilaga 4) som också legat till grund för projekteringen av Racketcenter. Enligt de riktlinjer som finns från Naturvårdsverket hamnar verksamheten i grön zon, vilket innebär att bedömningen för ljud från anläggningen i denna utredning visar att tennisverksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

I projekteringsarbetet har även en akustiker deltagit för planeringen såväl inomhus i anläggningen som i dess utemiljö. Akustiken är väl utredd och inne i byggnaden finns stora ytor av akustikpanel för att ge bästa möjliga spelupplevelse för anläggningens utövare.

Racketcenter som idrottsanläggning

Racketcenter avser dela parkeringsytor med dagens fotbollsplanering. Parkeringen görs större än den är idag och kommer kompletteras med platser avsedda för handikapparkering, laddplatser för elfordon samt korttidsplatser för att hämta och lämna.

Utemiljön kring Racketcenter är välplanerad och erbjuder bland annat:

- 5 utomhusbanor för tennis (i jämförelse med nuvarande anläggnings 4 banor.)
- 2 stycken minitennisbanor som är för de allra minsta utövarna.
- Bollplank och uppvärmningsytor.
- Läktafunktioner och flertalet sittytor runt området.
- Cykelparkeringsplatser där man kan låsa fast sin cykel.
- Grönytor för trivsel men som även fyller funktion för vattenavledning.

Den yttre miljöns välplanerade logistik skall ge ett inbjudande intryck för anläggningens besökare. I projektets utemiljö finns även en gång- och cykelväg längs med Lotsgårdsvägen för området kring idrottsplatsen. Kommunen har för avsikt att anlägga en gång- och cykelväg längs med Lotsgårdsvägen som vi då kommer ansluta mot. Projektet har också med ytor för nytt båtupplag i den norra delen av tomten. Det är värt att notera att uppskattningsvis ungefär 15-20% av beräknad kostnad för markentreprenaden landar på att iordningställa det nya båtupplaget.

Själva byggnadskroppen som är Racketcenter planeras ha en byggnadsarea (BYA) på 4 165 m² och en bruttoarea (BTA) på 5 170 m². Arkitekturen är stilren och enkel och skall ge intryck om en småländsk idyll med faluröda fasader och svart papptak. Takanläggningen planeras innehålla en solcellsanläggning som skall hjälpa till att hålla nere på anläggningens driftskostnader.

Byggnaden blir en modernt anpassad racketsportanläggning som kommer att innehålla bland annat:

- 4 stycken invändiga spelplaner för Tennis.
- 2 spelplaner för Squash.
- 1 spelplan för Badminton/Pickleball.
- Cafélyta i direkt anslutning till huvudentré.
- Kiosk och Shop intill cafélytan.
- 2 stycken omklädningsrum till Racketsporten.
- 2 stycken omklädningsrum som kan nyttjas av både Racketsporten eller fotbollsverksamheten med tillträde från bägge håll som kan låsas efter behov.
- Väl tilltagen läktare med god sikt över samtliga 7 spelplaner.
- Flertalet kontor, mötesrum och umgängesrum.
- Ett gym för Racketsportens medlemmar.

- En balkong som uppfyller läktarfunktion mot utomhusbanornas center-court.

Innanför huvudentrén har vi en hög takhöjd som kommer ge ett inbjudande intryck och det är även i denna yta vi planerar för den konstnärliga utsmyckningen för att verkligen ge liv till entrépartiet.

Det nya Racketcenter skulle bli ett lyft för såväl omgivningen i Ernemar, Oskarshamns befolkning och berörda föreningar i sig. Den upprustningen som görs av Racketcenter, kontra befintlig Tennishall, skulle kunna innebära att man kan anordna större tävlingar inom Tennis. Det styrker också synergierna mellan föreningarna genom gemensamma omklädningsytor, café, drift och underhåll.

De möjligheter som följer med föreslagen entreprenad skapar också ett lyft för fotbollsanläggningen och Oskarshamns AIK. Det nya båtupplaget med asfalterade ytor skulle också vara en stor tillgång för den arrendator som handhar båtuppställning på området.

4.2.3 Barnkonsekvensanalys



Bild: Barn som utövar racketsport tillsammans med tre artiklar i barnkonventionen.

En av utvecklingsstrategierna i Oskarshamns kommuns Översiktsplan är ”Vi är barnens Oskarshamn”. Denna innebär att vi när vi bygger och planerar ska utgå ifrån barn och ungas behov av rörelsefrihet, trygghet och tillgänglighet.

Det är såklart av stor vikt att ta in tankar och idéer från ungdomar som berörs av ett Racketcenter i Oskarshamns kommun, därför har vi valt att involvera de två föreningarna som är planerade hyresgäster i denna anläggning.

Föreningarnas ungdomar

De två föreningar som kommer att vara hyresgäster i Racketcenter är Oskarshamns Tennisklubb och Oskarshamns Squashklubb, där tennisklubben är den större aktören som kommer att hyra majoriteten av ytorna.

Oskarshamns tennisklubb har idag ca 260 medlemmar, varav ca 100 av dem är ungdomar under 18 år. Dessa ungdomar har en fördelning av 52% pojkar och 48% flickor. Synpunkter från föreningens medlemmar har inkommit vid föreningens medlemsmöten och via föreningens styrelse förmedlats till projektgruppen.

Oskarshamns squashklubb har ca 140 medlemmar, varav ca 20 av dem är ungdomar under 18 år. Dessa ungdomar har en fördelning av 80% pojkar och 20% flickor. Synpunkter från föreningens medlemmar har gått till projektgruppen via representanter från föreningens styrelse.

Vi har lagt hög värdering i de synpunkter som inkommit från föreningarnas medlemmar och prioriterat vårt arbete för att utforma Racketcenter att passa Oskarshamns invånare i alla åldrar.

Planering av Racketcenter – Oskarshamns tennisklubb

Dialog har skett med styrelserepresentanter från Oskarshamns Tennisklubb där vi som beställare har ställt frågan kring barn och ungas nyttjande av befintlig Tennishall och vilka förbättringspotentialer som finns för ett nybyggt Racketcenter med hänseende till barn och ungas perspektiv.

Oskarshamns Tennisklubb hade under 2022 en så kallad Strategidag med sina medlemmar. Där diskuterades frågan med närvarande ungdomar hur man skulle öka trivseln i hallen. Via gruppövningar och öppen diskussion landade föreningen i att man ville eftersträva följande punkter:

- Hög mysfaktor med möjlighet att ”hänga” vilket skulle skapa goda förutsättningar att lära känna varandra även utanför tennisbanan.
- Viktigt att kunna spendera tid i tennishallen utanför sin träningstid. Denna tid skulle med fördel kunna nyttjas för exempelvis läsläsning, ta en fika tillsammans eller kolla på en tv-sänd tennismatch.
- Möjlighet till ”mini-läger” eller någon form av träningshelg för ungdomsgrupper där man kan övernatta tillsammans.
- Avskilda duschar och gärna en stor spegel i omklädningsrummen.

Dessa punkter har vi beaktat i projekteringen, tillsammans med egna inspel som vi gemensamt tror främjar ungas användande av anläggningen.

För att få till en ”hög mysfaktor” så har vi sett över materialval och färgsättning noggrant tillsammans med arkitekten. Nedpendlade armaturer och färgglada textilmattor har prioriterats i umgängesytor för att skapa en mer ombonad känsla. Vi har även haft en akustiker involverad i projekteringen som ser till att vi håller nere ljudnivån i anläggningen.

För att möjliggöra för ungdomar att spendera tid i Racketcenter som är utanför det sportsliga så har vi skapat ett Spelrum som möjliggör tex. läsläsning, brädspel eller tv-tittande. Ett rymligt café skapar också umgängesmöjligheter för såväl unga som äldre besökare till anläggningen.

För att skapa en möjlighet till att ha någon form av läger eller övernattnig i lokalen har vi kombinerat det behovet tillsammans med föreningens önskan om en separerad badminton/pickleball-bana. Idag spelar man badminton/pickleball med hjälp av upptejpade linjer på en större tennisplan i nuvarande tennishall. Men en separerad bana med gymnastikgolv möjliggör för traditionell övernattningsmöjlighet på detta golv. Men vi betonar ändå att all typ av övernattnig skall uppfylla krav på brandsäkerhet och arrangören har dialog med Räddningstjänsten vid tillfällig övernattnig.

Vi har tillskapat enskilda duschar i Racketsportens omklädningsrum. Vid föreningens granskning av förfrågningsunderlaget framkom dock att man önskar mer än en enskild dusch, vilket vi kommer tillgodose i den sista justeringsrundan av handlingar som kommer att utföras inför en skarp upphandling.

Planering av Racketcenter – Oskarshamns squashklubb

Föreningen har inte haft några större önskemål kring utformningen vid Racketcenter. Den enda synpunkten som kom fram var faktiskt att man önskar någon form av insynsskydd vid glasväggen bakom minst en av squashbanorna. Detta för att spelare skall kunna skymma insikten bakifrån på banorna av integritetsskäl, ett önskemål som främst kommit från yngre kvinnliga medlemmar i föreningen.

Vi har självklart beaktat detta önskemål och planerat för en lamellgardin vid glasväggen bakom bägge squashbanorna för att alla spelare skall känna sig trygga att nyttja banorna.

Projektering av Racketcenter

Under processen som varit från planering till projektering av förfrågningsunderlag till det nya Racketcenter har representanter från Oskarshamns Tennisklubb och Oskarshamns Squashklubb löpande varit med och kommit med inputs för projektet. Det har landat i att vi tillsammans beaktat följande punkter i projekteringen som främjar barnens perspektiv och nyttjande av den nya anläggningen:

- Vi beaktar att byggnadens huvudentré är tydligt utmärkande och utformad på ett sådant sätt att det är enkelt att orientera sig både till och i byggnaden.

- Vi har ett rymligt utformat café innanför huvudentrén som tillsammans med kiosken gör umgängesmöjligheten lämplig för medlemmar och anhöriga i alla åldrar. Just denna del av byggnaden har extra högt till tak och det är även här vi planerar för vår konstnärliga utsmyckning.
- Spelrum i Racketcenter. Ett avskilt rum som kan användas för exempelvis studier där ungdomar kan passa på att göra läxor medan de tex. väntar på att deras träning skall börja. Man skulle också kunna nyttja rummet till att kolla på TV eller spela spel med varandra. Detta har inspirerats av andra kommuners anläggningar.
- Omklädningsrum förses med speglar enligt önskemål. Vi har även i detta skede med en avskild dusch i vardera racketomklädningsrum, detta kan komma att justeras inför en upphandling där vi kan tillskapa fler avskilda duschar om man önskar.
- Vi bygger läktare som gör att tex. vårdnadshavare/syskon på ett säkert och distanserat vis kan bevaka tennisbanorna när exempelvis ett barn tränar.
- Övergripande har vår arkitekt försökt fånga in den efterfrågade ”mysfaktorn” genom att på ett kreativt sätt kombinera färger och material i byggnaden. Belysningsarmaturer och textilmattor är noga utvalda för att skapa en ombonad känsla i anläggningen.
- Vid squashbanorna har vi planerat för ett insynsskydd som man kan dra fram framför glasväggen för att skärma av insynen för åskådare bakifrån.
- Minitennisbanor i utemiljön för att locka även de minsta barnen att prova på racketidrotten. Detta har inspirerats av andra kommuners anläggningar och varit önskemål från Tennisklubben och dess medlemmar.
- Vi har placerat parkeringsfickor nära byggnadens huvudentré som skall fungera som ”hämta/lämna” platser för att barn på ett så säkert sätt som möjligt skall kunna ta sig från parkeringen till byggnadens huvudentré.
- Ny GC-väg till anläggningen vilket främjar tillgängligheten för ungdomar till både nya Racketcenter men även till intilliggande fotbollsanläggning.
- Vi gör en lokal breddning av Lotsgårdsvägen där vi möjliggör för den lokala busstrafiken att på sikt kunna stationera busshållplatser vilket skulle underlätta framförallt de unga idrottsutövarnas kommunikation till anläggningen.

- Avsedda cykelparkeringsplatser där man kan låsa fast sin cykel. Dessa platser är placerade med omtanke för att på ett så säkert sätt som möjligt kunna ta sig från sin cykel till byggnaden.
- Både byggnad och utemiljö är projekterad på ett sådant sätt att vi med marginal tar hänsyn till de tillgänglighetskrav som finns. Detta för att öppna upp möjligheten att testa på racketidrotten även om man har en funktionsnedsättning.

4.2.4 Ritningar

Byggnad

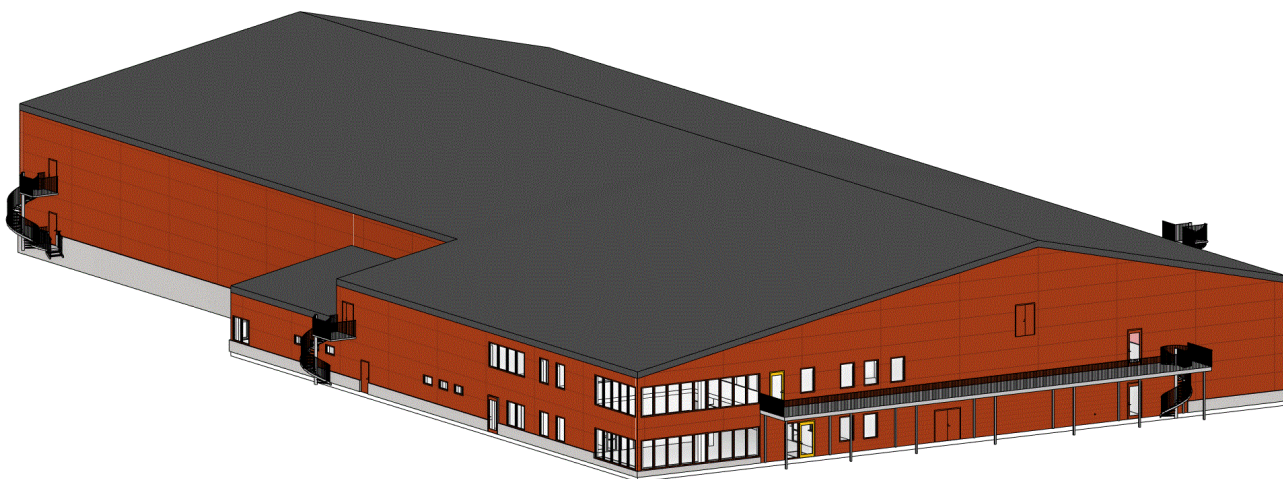


Bild: Visar urklipp från 3d-modell

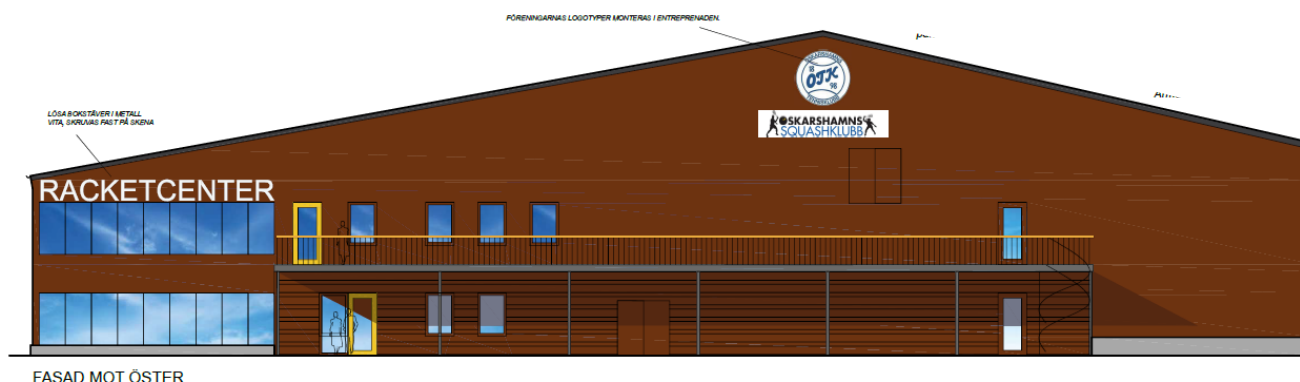


Bild: Visar urklipp, Fasad, från Gestaltningsprogram

Den faluröda byggnaden Racketcenter planeras ha en byggnadsarea (BYA) på 4 165 m² och en bruttoarea (BTA) på 5 170 m². Arkitekturen är stilren och enkel och skall ge intryck om en småländsk idyll med faluröda fasader och svart papptak.

Vi har prioriterat viktiga funktioner för verksamheten på plan 1 i byggnaden och där återfinns bland annat alla spelplaner, omklädningsrum, café och kiosk. Däremot funktioner så som gym, kontor och mötesrum har vi lyft upp till plan 2 för att nyttja volymen i byggnaden på bästa sätt. Det finns även ett till ytan litet plan 3 med endast ett mindre teknikrum, även här för att ta tillvara på byggnadsvolymen.

Fullständiga ritningar samt husets Gestaltningsprogram återfinns i bilagor.

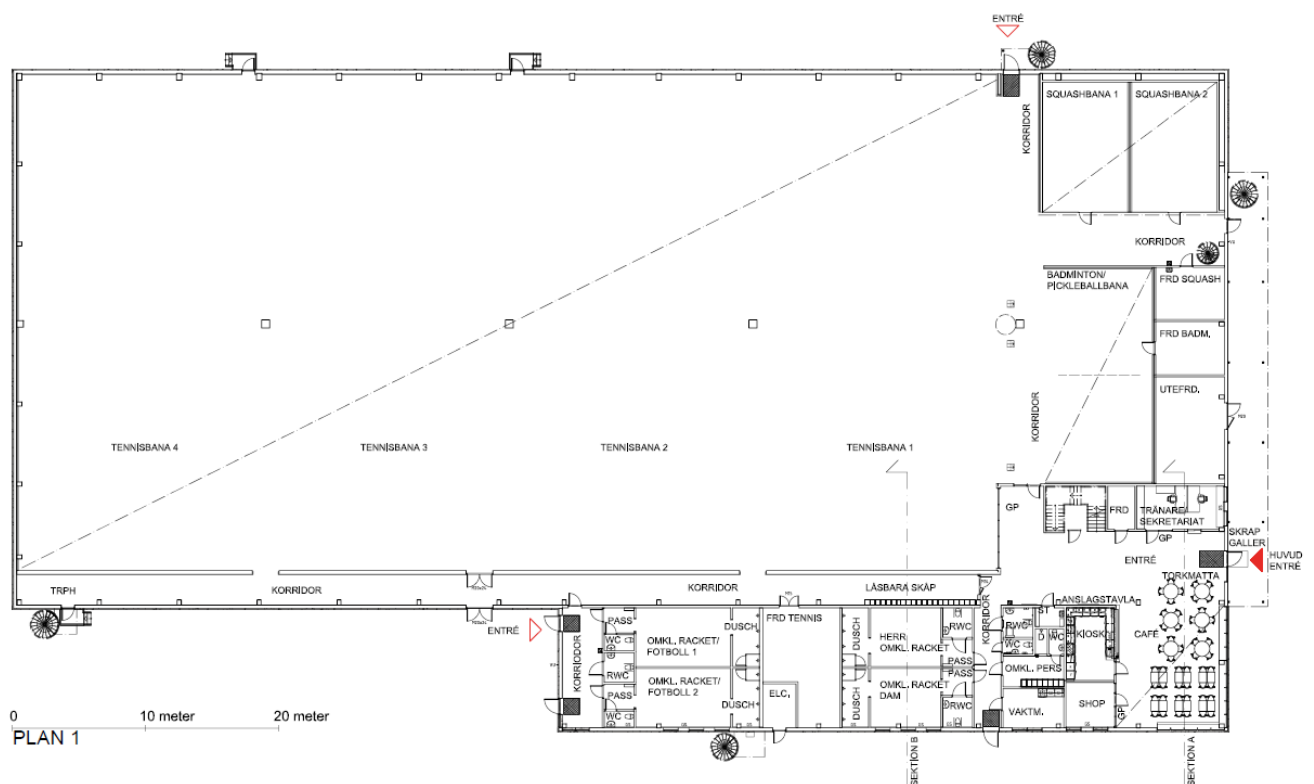


Bild: Visar urklipp, plan 1, från Gestaltningsprogram

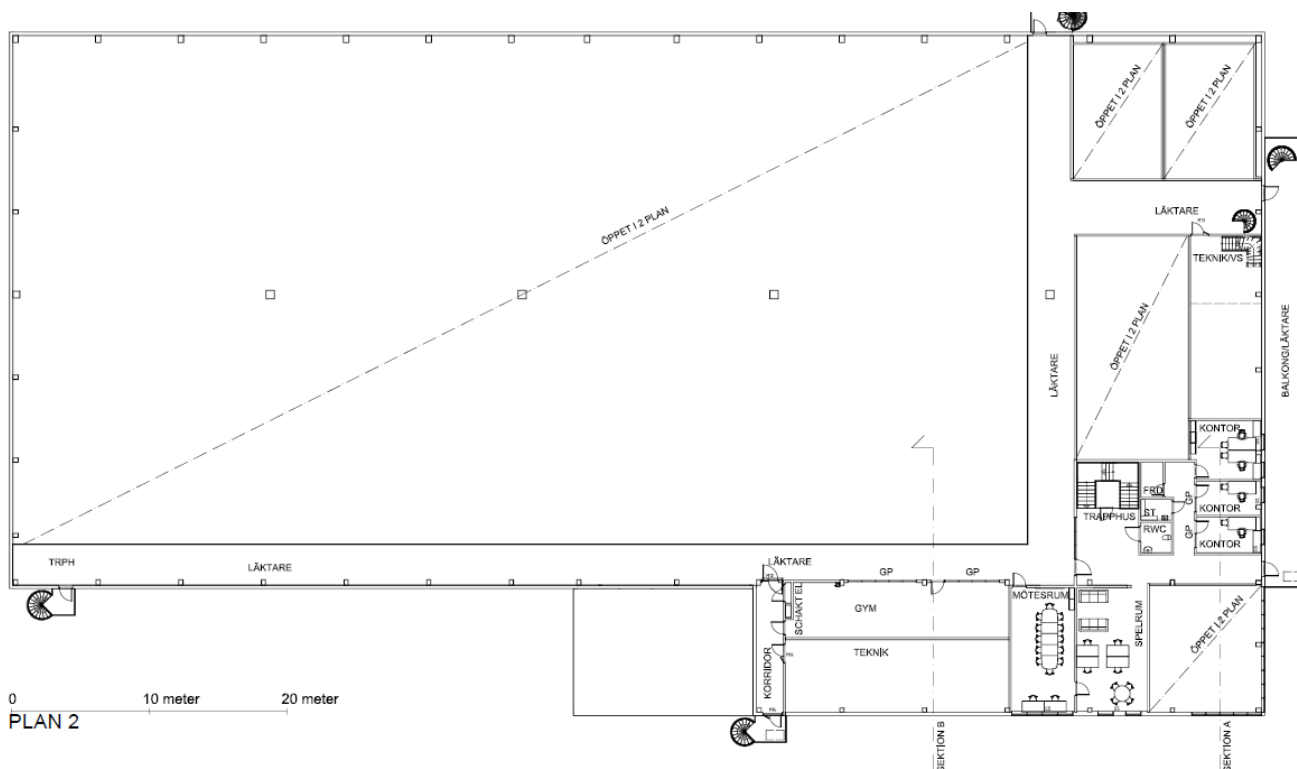


Bild: Visar urklipp, plan 2, från Gestaltungsprogram

Mark och utemiljö

Förutom själva verksamhetsområdet med 5 tennisbanor, 2 minitennisbanor, bollplank och läktare så ingår även i markentreprenaden en utökning av befintlig parkeringsplats på västra sidan om Lotsgårdsvägen. Här tillskapas omkring 120 parkeringsplatser varav 4 av dem är handikappanpassade. 2 laddpunkter för elfordon planeras också in på parkeringen. Vi kommer även att iordningsställa den grusparkering som finns på östra sidan om Lotsgårdsvägen med rum för cirka 70 parkeringsplatser och tillskapa ett gångstråk mot idrottsanläggningen härifrån. Denna grusparkering skulle ej tillhöra idrottsanläggningen utan kan nyttjas av kommunens invånare och turister som besöker naturområdet Ernemar.

Längs med Lotsgårdsvägen blir det en ny gång- och cykelväg som kommunen planerar för. Den del av denna gång- och cykelväg som är i linje med Racketcenters utbredning ingår i projektets entreprenad och ansluter mot kommunens tänka gång- och cykelväg.

Del av den naturmark som finns norr om idrottsanläggningen avses bli nytt båtupplag och kompensera för de ytor av nuvarande båtupplag som tas i anspråk för att bygga Racketcenter.

Fullständiga ritningar för Mark och landskap kan ses i bilaga.



Bild: Visar skiss av situationsplan för den planerade nybyggnationen.

4.2.5 Uppskattad kostnad – investering och drift

Investering

Kalkyl exklusive projektering	SEK
Totalentreprenad Racketcenter + Mark (Kalkyl BK Beräkningskonsult 2024-05-03)	151 608 267
Uppskattad justering av handlingar, hösten 2024	-3 000 000
Byggherrekostnader (3%)	4 458 248
Budgetreserv (5%)	7 653 326
Anslutningsavgifter (Uppskattat)	1 000 000
Konstnärlig utsmyckning (1%)	1 486 083
Lös inredning (Uppskattat)	1 000 000
Rivning befintlig Tennishall, 3300 kvm (Uppskattat 1000kr/kvm)	3 300 000
TOTALT	167 505 923
AVRUNDAT	167 500 000

BK Beräkningskonsult fick i uppdrag av Oskarshamns kommun att göra en uppskattad kostnadsberäkning för en potentiell Totalentreprenadssumma för Racketcenter. Denna kan läsas i sin helhet i Bilaga.

Vi vet med all säkerhet att de framtagna projekteringshandlingarna kommer att behöva en justeringsrunda till av våra projektörer inför en eventuell skarp upphandling. Det skulle ge oss möjligheten att se över en del fördyrande poster i kalkylen och krympa dessa genom att anpassa de justeringar som görs i handlingarna. I kalkylen ovan har vi ponerat det avgående beloppet till 3 mkr, men kan såklart justera beroende av vilken nivå man väljer att angripa slutprojekteringen på.

Utöver kostnadsberäkningen tillkommer en del andra investeringskostnader, så som anslutningsavgifter, rivning av befintlig Tennishall, lös inredning etc. Projektgruppen har gemensamt kommit fram till en uppskattad totalsumma om 167,5 mkr exklusive projektering, då största delen av projekteringen redan är utförd.

Att ha i åtanke är såklart att detta är en uppskattad investeringskostnad som kan variera vid en skarp upphandling där entreprenörerna är med och prissätter en eventuell entreprenadkostnad.

Drift

Driftskostnaderna består av två delar; kapitalkostnader (ränta och avskrivning) samt övriga driftskostnader. Kapitalkostnaderna är beräknade på den uppskattade investeringssumman 167,5 mkr. Vid beräkningen används en estimerad ränta på 3 % samt en avskrivningstid på 33 år. Kapitalkostnaderna uppgår enligt beräkningen till 10,1 mkr år ett.

I övriga driftskostnader ingår poster såsom:

- Media (el och vatten)
- Fastighetsskötsel (driftspersonal och städ)
- Underhåll (akut och planerat)
- Försäkring

Enligt beräkningen uppgår de årliga driftskostnaderna till 2,3 mkr för fastighetsägaren Oskarshamns kommun. Fastighetsägaren kommer enligt tecknad avsiktsförklaring få en årlig uppskattad hyresintäkt från hyresgästerna Oskarshamns Tennisklubb och Oskarshamns Squashklubb år ett på totalt 270 tkr.

4.2.6 Detaljplaner

För området gäller idag detaljplan (A 4872) för sportanläggning, (A4809) för Småbåtshamn samt en mindre del som regleras i en avstyckningsplan (A1212A) utan beslutade bestämmelser. Planområdet ligger i anslutning till Ernemars sporthall, intill båtuppläggningsplatsen, längs med Lotsgårdsvägen.

För att möjliggöra för ett raketcenter på platsen behövs en ny detaljplan tas fram för området. Planuppdrag för ny detaljplan, del av Kristineberg 1:1, Ernemar, beslutades av samhällsbyggnadsnämnden 2022-12-13. Syftet med ny detaljplan är att göra det möjligt att i området utöka befintlig sportanläggning genom att planlägga delar av området för idrottsändamål samt parkering och båtupplag. Inför planuppdraget togs en naturinventering fram för området som visar att planläggning och exploatering är möjlig. Delar av planområdet berörs av strandskydd, vilket avses upphävas i ny detaljplan. Planområdet omnämns inte i gällande översiktsplan, antagen 2003 och inte heller i den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad, antagen 2014.

Detaljplanen skickades ut på samråd under perioden april/maj 2023 efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2023-04-11. Under samrådet inkom yttranden från myndigheter, grannar och närliggande verksamheter. Inkomna yttranden främst från privatpersoner gällde rädslan för buller och höga ljud från planerad verksamhet för raketcenter. Yttranden från etablerade verksamhetsutövare i området yttrande sig över en oro att inte kunna expandera sina verksamheter i befintligt område ifall förslaget till detaljplan antas. Yttranden från framför Länsstyrelsen resulterade i att en naturinventering, trafik- och bullerutredning, geoteknisk utredning samt miljöteknisk markundersökning togs fram för planområdet. Samtliga utredningar visar att planläggning och exploatering är möjlig. Planförslaget har reviderats efter framtagna utredningar och inkomna yttranden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-14 att gå vidare i processen och skicka ut detaljplanen för granskning. Granskning skedde under perioden november/december 2023. I granskningsskedet inkom yttranden vilket bland annat resulterade i att en dagvattenutredning togs fram och bifogades planhandlingarna. Eftersom planförslaget reviderades krävdes att en ny granskning genomfördes. Bland annat har användningsytor specificerats och egenskapsbestämmelser har lagts till.

Granskning 2 skedde under perioden 26 mars 2024 till 16 april 2024. Efter granskning 2 har ca 230 kvm besöksanläggning justerats och planlagts för besöksnäring samt båtupplag. Utöver det har endast redaktionella ändringar gjorts. Under granskningsskedet inkom i princip snarlika yttranden från privatpersoner och verksamhetsutövare som under samrådsskedet och granskning 1.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna detaljplanen inför antagande i kommunfullmäktige den 14 maj 2024. Planen var uppe för beslut i kommunstyrelsen den 21 maj och planeras att antas i kommunfullmäktige den 3 juni.

Planuppdrag SBN	Samrådsbeslut SBN	Granskn. beslut 1 SBN	Granskn. beslut 2 SBN	Beslut om godkännande före antagande SBN	Beslut om antagande KS	Beslut om antagande KF
Datum: 20221213	Datum: 230411	Datum: 231114	Datum: 240312	Datum: 240514	Datum: 240521	Datum: 240603

Bild: Visar planprocessen för antagande av detaljplan Kristineberg 1:1, Ernemar

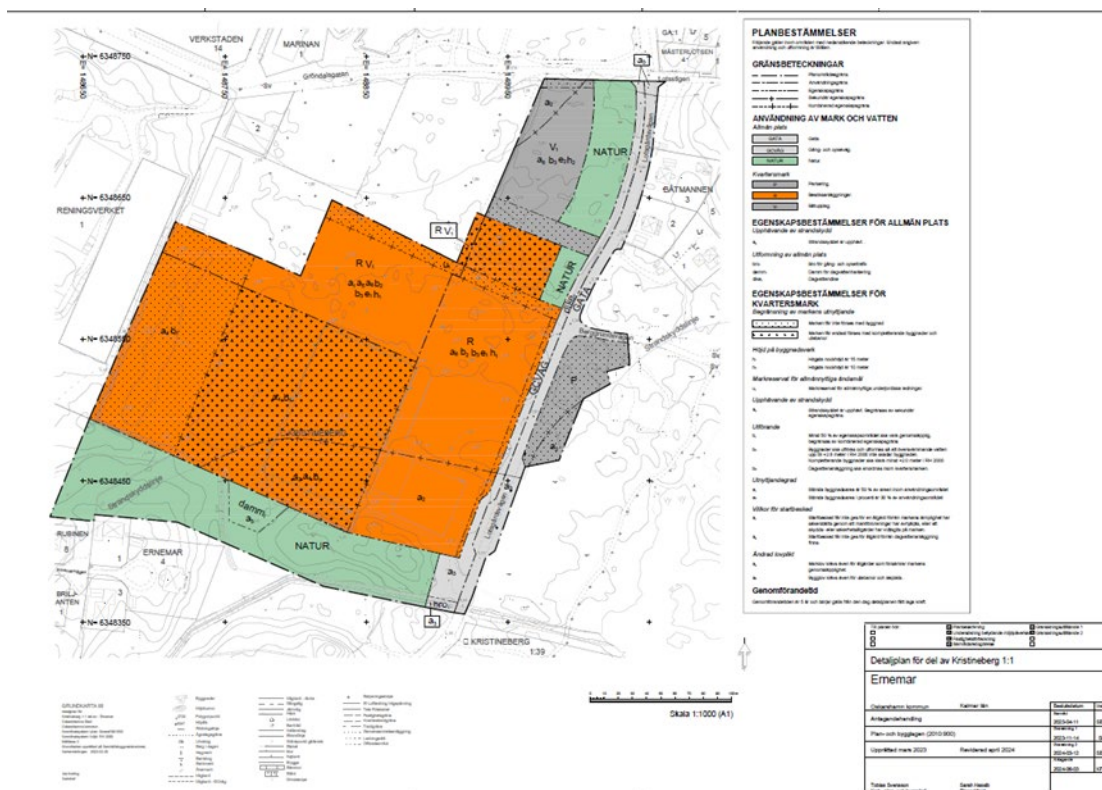


Bild: Visar detaljplan för del av Kristineberg 1:1, Ernemar

4.2.7 Hyresmodell

Oskarshamns squashklubb

Hyresmodell mellan fastighetsägare Oskarshamns kommun och hyresgäst Oskarshamns squashklubb. Inköp av utrustning och inventarier enligt gränsdragningslistan ansvarar hyresvärderna för efter inventering och dialog med hyresgästen. Därefter ansvarar hyresgästen för utbyte, reparation och underhåll.

Hyresmodellen består av följande två delar:

- Hyra för verksamhetsytor
- Tillgång till gemensamma ytor

Hyra för verksamhetsytor, Lokalhyreskontrakt 277 kvm

Hyresgästen svarar för inredning, utrustning, inventarier och skötsel inom lokalerna. Förtydligande gränsdragningslista finns som klargör åtaganden mellan hyresvärd och hyresgäst.

Tillgång till gemensamma ytor

Hyresgästen har för sin verksamhet tillgång till gemensamma ytor såsom omklädningsrum och toaletter i anläggning. Städning av gemensamma ytor åligger Oskarshamns tennisklubb. Vid större arrangemang såsom exempelvis tävlingar ska hyresgästen komma överens med tennisklubben hur städningen ska hanteras. Oskarshamns squashklubb har också kostnadsfritt tillgång till konferensrum 12 ggr/år.

Hyreskostnad för Oskarshamns squashklubb

År 1-5: 2 500 kr/månad, totalt 30 000 kr/år *)

År 6-15: 3 000 kr/månad, totalt 36 000 kr/år

År 16-: Avtalet förlängs 3 år i taget om inte uppsägning sker senast 9 månader före avtalstidens utgång.

*) Index uppräknas från år 2.

Oskarshamns tennisklubb

Hyresmodell mellan fastighetsägare Oskarshamns kommun och hyresgäst Oskarshamns tennisklubb. Separat modell finns med Oskarshamns squashklubb för deras ytor såsom banor, korridorer och förråd. Squashklubben har tillgång till omklädningsrum och toaletter som Oskarshamns tennisklubb sköter enligt avtal samt konferensrum 12 ggr/år. Vid större turneringar träffar föreningarna själva uppgörelse gällande extra städ. Inköp av utrustning och inventarier enligt gränsdragningslistan ansvarar hyresvärderna för efter inventering och dialog med hyresgästen. Därefter ansvarar hyresgästen för utbyte, reparation och underhåll.

Hyresmodellen består av följande delar:

- Hyra för verksamhetsytor
 - Aktivytor
 - Föreningslokaler
 - Övriga ytor
- Uteanläggning

Hyra för verksamhetsytor – Lokalhyreskontrakt totalt 4 418 kvm, bilaga

Hyresgästen svarar för inredning, utrustning, inventarier och skötsel inom lokalerna. Förtydligande gränsdragningslista (bilaga) finns som klargör åtaganden mellan hyresvärd och hyresgäst. Innehåller följande delar:

- Aktivytor. Omfattar ytor kopplat till de aktiva såsom: tennisbanor inne, badminton/pickleball och gym.

- Föreningslokaler. Omfattar samtliga lokaler för föreningen, såsom: kontor, korridorer, förråd, mötesrum, cafeteria och shop.
- Övriga ytor. Omfattar övriga ytor, såsom: Omklädningsrum, toaletter, förråd, korridorer och läktare

Uteanläggning (avgift för markarrende ingår i lokalhyreskontraktet)

Omfattar samtliga delar på uteanläggningen inom avgränsat område, såsom tennisbanor, övriga banor, gångytor, läktare och gräsytor. Hyresgästen svarar för utrustning och skötsel inom området. Förtydligande gränsdragningslista finns som klargör åtaganden mellan hyresvärd och hyresgäst.

Hyreskostnad för Oskarshamns tennisklubb

År 1-3: 20 000 kr/månad, totalt 240 000 kr/år *)

År 4-6: 25 000 kr/månad, totalt 300 000 kr/år

År 7-10: 30 000 kr/månad, totalt 360 000 kr/år

År 11-: Avtalet förlängs 3 år i taget om inte uppsägning sker senast 9 månader före avtalstidens utgång.

*) Index uppräknas från år 2.

4.2.8 Bilagor

- Bilaga 1: Ritningsförteckning A
- Bilaga 2: Gestaltningsprogram
- Bilaga 3: Ritningsförteckning M
- Bilaga 4: Kalkyl
- Bilaga 5: Avsiktsförklaring med Oskarshamns tennisklubb och tillhörande bilagor
- Bilaga 6: Avsiktsförklaring med Oskarshamns squashförening

4.3 Förstudie Ridhus

4.3.1 Projektorganisation och involverade föreningar

Projektledare

Håkan Blomberg, Oskarshamns kommun

Ombud

Susanne Kelly, Oskarshamns kommun

Richard Bergquist, Oskarshamns kommun

Konsult

Linn Bengtsson, Hushållningssällskapet Kalmar Kronoberg Blekinge

Per-Ola Hall, Hushållningssällskapet Kalmar Kronoberg Blekinge

Markku Söderberg, Svenska Ridsportförbundet

Involverade föreningar

Oskarshamns Ridklubb

Representanter från Oskarshamns Ridklubb

Eva Häll, Ordförande Oskarshamns Ridklubb

Anna Rockström, Vice ordförande Oskarshamns Ridklubb

Charlotte Axelsson, Seketerare Oskarshamns Ridklubb

Anette Karlsson, Personal Oskarshamns Ridklubb

Madeleine Dunsäter, Personal Oskarshamns Ridklubb

Mats Dunsäter, Personal Oskarshamns Ridklubb

I förstudien har även Oskarshamns Ridklubbs Ungdomstyrelse varit involverad.

4.3.2 Projektbeskrivning

Oskarshamns ridklubb bedriver idag ridskola med 20 hästar och har utöver det 12 hästar inackorderade i sitt befintliga stall. Stalldelen är i stort behov av upprustning och uppfyller inte dagens krav. Ridhus saknar läktare för besökare. Anläggningen ligger i anslutning till naturreservat vilket begränsar möjligheten att expandera. Anläggningen ligger nära centrum och har goda bil- cykelvägar och bussförbindelser idag. Uppdraget för förstudien har varit att se över hur man kan bygga om, komplettera och rusta upp befintlig anläggning för att tillgodose dagens och framtida behov.

Ridanläggningen består i dag av en huvudbyggnad med stall, ett extra ridhus, en paddock, hagar samt en parkering för fordon.

Huvudbyggnad:

- Ridhus (20x60m) med domartorn och mindre läktare samt 2 styck ingångar från stallet.
- Stall sammanbyggt med ridhus ovan, och har boxar och spiltor samt sadelkammare och foderförråd.
- Över stallet finns höförråd, omklädningsrum, mötesrum och teknikrum.
- Servicedel med kontor, konferensrum, pentry, omklädningsrum, toaletter.
- Garage för traktor med tillbehör och förråd.
- Byggnaden uppförd 1975, till-/ombyggd 1977 och 2007.

Extra ridhus (20 x40m) med läktare för publik ca 150 personer. Byggår 2007.

Paddock (40x80m) bredvid huvudbyggnad.

Parkeringsyta asfalterad framför huvudbyggnad, med plats för ca 30st. fordon.

4.3.3 Barnkonsekvensanalys



Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras.

Barnkonventionens artikel 12.

Barn med funktionsnedsättning har rätt att aktivt delta i samhället.

Barnkonventionens artikel 23.

Barn har rätt till lek, vila och fritid.

Barnkonventionens artikel 31.

Bild: Visar barn som rider på hästar och tre artiklar från barnkonventionen.

Oskarshamns ridklubb som idag bedriver ridskoleverksamhet har en ungdomsstyrelse (US). Styrelsen består av Ordförande, Vice ordförande, Seketerare, Vice seketerare och 7 styck ledamöter. Det finns idag cirka 280 aktiva ungdomar i ridklubben.

Som ett led i förstudien har dialog förts med ungdomsstyrelsen vid Oskarshamns Ridklubb och vi som beställare. Frågan vi ställt är vad man anser vara viktigt kring barn och ungas nyttjande av befintlig anläggning, och vilka förbättringspotentialer som finns vid en ombyggnation. Ungdomsstyrelsen svarade:

- Viktigt att det finns en möteslokal där US kan ha möten.
- Att det finns ett väl tilltaget förråd, där man kan förvara käpphästar, rosetter och annat material till olika aktiviteter för ungdomarna.

- Att det finns en teorisal där man kan ha utbildning i hästkunskap.
- En cafeteria i anslutning till teorisalen.
- En anläggning som ser till hästarnas bästa och allas säkerhet för en bättre vistelse exempel boxar till alla hästar.
- Ordentliga omklädningsrum för dusch och ombyte för att minimera smittorisken och minimera antalet saker som medtas i stallet och en större sadelkammare.
- Att det finns väl fungerande boxar till alla hästar.
- Att det finns speglar i ridhuset.
- Käpphäststall eftersom vi arbetar med käpphästar och det är aktuellt bland barnen på ridklubben.
- Större sadelkammare.
- US-rum/kontor för att förvara vårt material till aktiviteter och där vi kan ha möten.

4.3.4 Ritningar



Bild: Visar urklipp från 3d-modell



Bild: Visar förslagsritning nytt ridhus

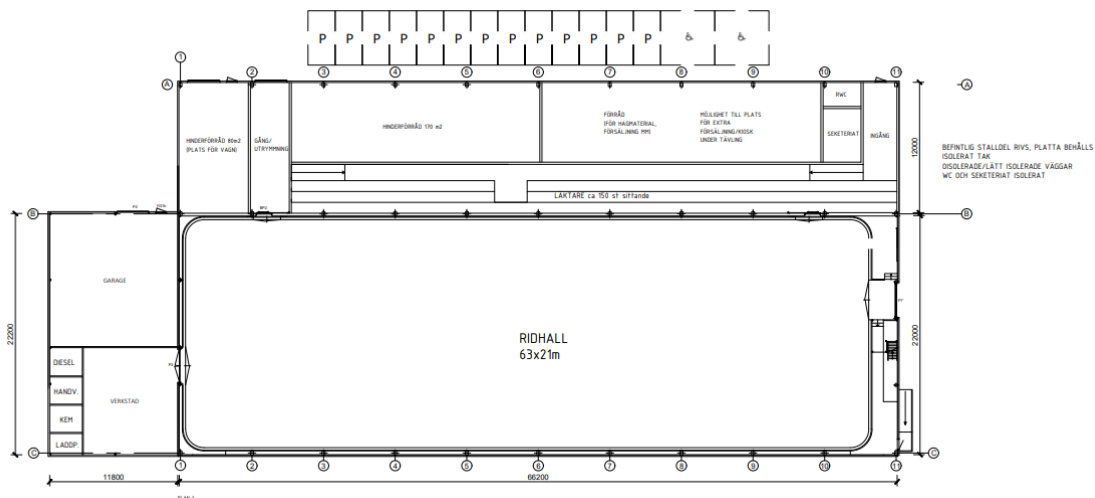


Bild: Visar förslagsritning ridhall

4.3.5 Uppskattad kostnad – investering och drift

Investering

Arbetet under förstudieskedet har mynnat ut i en investeringskalkyl på 45 mkr. Eftersom arbetet är en tidig förstudie och ingen projektering är gjord ingår en ökad kalkyl med 50 %.

Drift

Driftskostnaderna består av två delar; kapitalkostnader (ränta och avskrivning) samt övriga driftskostnader. Kapitalkostnaderna är beräknade på den uppskattade investeringssumman 45 mkr. Vid beräkningen används estimerad ränta på 3 % samt en avskrivningstid på 33 år. Kapitalkostnaderna uppgår enligt beräkningen till 2,7 mkr år ett.

I övriga driftskostnader ingår poster såsom:

- Media (el och vatten)
- Fastighetskötsel (driftspersonal och städ)
- Underhåll (akut och planerat)
- Försäkring

Enligt beräkningen uppgår de årliga driftskostnaderna till 1 mkr för fastighetsägaren Oskarshamns kommun.

4.3.6 Detaljplaner

För fastigheten Oskarshamns 3:7 gäller detaljplan A1212A. Det är en avstyckningsplan som är antagen utan bestämmelser. Vid prövning av en bygglovsansökan prövas ärendet mot 39 § byggnadsstadgan samt mot bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Krav på byggnadsverkets utformning träder också in enligt 8 kap. samma lag.

Naturresevat- Fagereke

Oskarshamns ridklubb bedriver sin huvudsakliga verksamhet på fastigheten Oskarshamn 3:7. Förutom verksamhetslokaler som ridhus och stall så nyttjas stora områden för beteshagar inom Fagereke naturresevat som är ett kommunalt resevat, bildat år 2012.

Det övergripande syftet med resevatet är:

- Bevara biologisk mångfald.
- Skydda, återställa eller nyskapa värdefulla naturmiljöer.
- Skydda, återställa eller nyskapa livsmiljöer för skyddsvärda arter.
- Vårda och bevara områdets kultur- och fornlämningar.
- Tillgodose behov av områden för friluftslivet.

Det övergripande syftet skall tryggas genom att:

- Markanvändning, anläggningar och verksamheter utformas utifrån resevatets syfte.
- Skyddsvärda arter och naturtyper uppmärksammas i skötseln.
- Området sköts med hänsyn till natur-, kultur- och rekreationsvärdet.
- Tillgängligheten för besökande förbättras.
- Information om resevatets olika värden förmedlas till allmänheten.
- Allmänhetens möjligheter till en mångfald av friluftaktiviteter och naturupplevelser gynnas.

Området genomkorsas av Gamla Västerviksvägen och ett antal mindre vägar som bland annat leder till koloniområdet och en skjutbana. Flera väletablerade stigar genomkorsar resevatet och dessutom finns det flera ridvägar. För resevatet finns beslutade föreskrifter samt en skötselplan.

Resevatsföreskrifterna innebär utmaningar för ridklubben att expandera sin verksamhet och projektet har landat i att Oskarshamns ridklubb fortsätter sin verksamhet inom ramen för befintligt omfattning.

4.3.7 Hyresmodell

Ingen ny hyresmodell finns framtagen i detta förstudieskede mellan Oskarshamns kommun och Oskarshamns Ridklubb. Blir det aktuellt att gå vidare efter förstudien behöver samtala inledas mellan parterna kring hur en ny modell ska se ut. Nedan beskrivs hur nuvarande modell ser ut. Oskarshamns kommun via tekniska kontoret äger fastigheten.

Bildningsnämnden hyr byggnaderna och betalar för internhyran som år 2024 uppgår till 634 934 kr, där hyreskostnaden helt subventioneras till ridklubben. Ridklubben arrenderar marken av kommunen där årskostnaden 2024 är 30 238 kr. Bildningsnämnden betalar dessutom årliga skötselbidrag till föreningen på 68 000 kr samt 75 % på elkostnaderna som 2023 motsvarade 157 890 kr. Resterande 37 430 kr motsvarande 25 % beviljades som ett extra engångsbidrag 2023 efter beslut i bildningsnämnden.

Vid en eventuell om- och tillbyggnad av ridhusen kommer internhyran bli högre där en tidig uppskattning pekar på 2 977 260 kr/år, vilket innebär en ökad årlig kostnad med 2 342 326 kr/år mot nuvarande kostnad.

Nuvarande modell innehåller följande tre delar:

- Hyra för ridhusen
- Markarrende
- Föreningsbidrag kopplat till skötsel

Hyra för ridhusen

Hyresvärden står för utvändigt fastighetsunderhåll och underhåll av teknisk utrustning. Hyresgästen svarar för elförbrukning (25 %), sophämtning, brandsläckarutrustning, underhåll (sarger, boxar, underlag, larm, data, telefoni etc) samt övrig fastighetsskötsel.

Markarrende

Hyresgästen arrenderar mark av hyresvärden på ca 150 000 kvm (15 HA).

Föreningsbidrag

Föreningen erhåller årliga skötselbidrag som är beslutade av bildningsnämnden avseende skötsel av två ridhus och en paddock. Bildningsnämnden betalar dessutom elkostnaderna där föreningen slutligen betalar 25 % av kostnaderna.

4.3.8 Bilagor

- Bilaga 1: Situationsplan
- Bilaga 2: Avsiktsförklaring

4.4 Förstudie befintligt Be-Ge Hockey Center och Idrottspark

4.4.1 Projektorganisation och involverade föreningar

Projektledare

Dan Isehav Extern projektledare, Ingenjörfirman i Kalmar AB

Arkitekt

Stefan Hellström, Kajsa During Arkitekt, ATRIO Arkitekter i Kalmar AB

Oskarshamns kommun

Daniel Stenberg Fritidschef, Fritidskontoret i Oskarshamn

Olof Eriksson Anläggningschef, Fritidskontoret i Oskarshamn

Deltagande föreningar

IFK Oskarshamn, Pierre Tornedal

Oskarshamns AIK, Hans Moberg

Oskarshamns sportklubb, AnnLis Hellsten

4.4.2 Projektbeskrivning

Om man väljer att gå vidare med projektet Ny arena för ishockey och evenemang kommer det innebära en stor påverkan på Be-Ge Hockey Center / Idrottsparken och dess användning. Det finns därför ett behov av att analysera hur en fortsatt användning ska ske. Till det ska också läggas önskemål som under lång tid funnits. Syftet med förstudien är att undersöka konsekvenser av omdisponeringen och möjligheter att förbättra och utveckla verksamheterna

Ledningsgruppen har gett konsulten i uppdrag att, parallellt med ordinarie arenautredning, utföra en förstudie i syfte att analysera och ge ett förslag på hur Be-Ge Hockey Center / Idrottsparken i framtiden kan nyttja sina lokaler och ytor under förutsättning att en ny arena för ishockey och evenemang byggs. I förstudien finns även ett antal andra åtgärder som kan utföras även om den nya arenan inte byggs. Förstudien har sin utgångspunkt i projekteringen av en ny arena för ishockey och evenemang i anslutning till nuvarande Be-Ge Hockey Center / Idrottsparken.

En ny arena innebär att flera verksamheter, A-lag, J18 och J20 med tillhörande utrymmen, flyttar till den nya arenan och på så sätt frigörs lokaler i Be-Ge Hockey Center/ Idrottsparken. Det innebär också en nedgradering av arenaklassificering till träningshall och därmed minskade krav, men också ökade möjligheter. Idag samsas IK Oskarshamn, IFK Oskarshamn, Oskarshamns AIK och Oskarshamns Sportklubb om Be-Ge Hockey Center / Idrottsparken vilket innebär stora variationer på nivåer av verksamheter, allt från matcher på elitnivå till träning av ungdomar, både för ishockey och fotboll.

När ny arena byggs i anslutning till Be-Ge Hockey Center / Idrottsparken kommer många funktioner i den kunna samnyttjas. Avsikten är att slutsatserna i förstudien ska möjliggöra ett beslut för fortsatt process.

Användning av Be-Ge Hockey Center

Fritidskontoret i Oskarshamns kommun har inför processen formulerat en målbild för framtida användning av Be-Ge Hockey Center, om en ny arena byggs, som består av följande:

- att ge utvecklingsmöjligheter för IK Oskarshamns dam-, flick- och ungdomsverksamhet genom att ge dem större och mer ändamålsenliga lokaler.
- att anpassa lokalerna för en ny bantad verksamhet och ge dem en mer ändamålsenlig lokalstrategi och en effektivare användning.
- att förbättra förutsättningar för att lokalerna kan utgöra en attraktiv samlingsplats.
- önskemål om större kapacitet för styrketräning.
- att förbättra och utöka utrymmen för driftpersonal, såväl arbetslokaler som personalutrymmen.
- behov av vissa underhållsarbeten av befintliga byggnader.
- att ge större kapacitet för allmänhetens åkning samt för andra kommunala evenemang.

Slutsats av analys

Vi gör bedömningen att en ombyggnad i Be-Ge Hockey Center / Idrottsparken enligt förstudien till största delen uppfyller de krav och mål som Fritidskontoret formulerat för sin framtida verksamhet med scenariet att en ny arena byggs.

Vissa av kraven som framkommit kan tillgodoses relativt enkelt om den nya arenan byggs. Många funktioner i den nya arenan, som t.ex. rum för publikvärdar, wc/rwc, försäljning, bar, restaurang och bussuppställning kan nyttjas även av den verksamhet som fortsatt bedrivs i Be-Ge Hockey Center / Idrottsparken. Det ger bättre förutsättningar för ombyggnaden i de befintliga lokalerna, både med tanke på disponibel lokalarean men även för projektekonomi.

Utöver omdisponering av verksamhetslokalerna med anledningen av att ny arena byggs innefattar förstudien även underhållsarbeten av befintliga byggnader som är oberoende av en framtida ny arena.

Förslag på åtgärder 1-16

Här redovisar vi våra förslag till åtgärder med tillhörande övergripande beskrivning samt med en bedömd kostnad för respektive åtgärd. Siffrorna vid varje åtgärds punkt återfinns senare i dokumentet i form av illustrationer som redovisar åtgärderna i sin utbredning och läge med färglagda ytor samt med foton från platsen i förekommande fall. Åtgärds punkterna 13-16 kan utföras utan att Ny Arena för ishockey och evenemang byggs.

Kostnadsbedömningarna utgörs av:

- Kvadratmeterpris + erfarenhetstal från liknande byggnationer.
- Bedömda kostnader innehåller byggherrekostnader mellan 10%-20% som avser kommande projekteringskostnader, projekt- och byggledning och besiktningkostnader.
- De bedömda kostnaderna är exklusive moms.
- De bedömda kostnaderna avser 2024 års kostnadsläge.
- De bedömda kostnaderna innehåller ingen risk- eller oförutsedda kostnader, kostnaderna kan vara + - 20 %
- En djupare utredning behöver göras för att mer noggrant fastslå åtgärdernas kostnader.
- Eventuell sanering av miljöfarliga ämnen är inte beaktade.

Åtgärd 1 Renovering omklädningsrum

När en ny arena står färdig kommer A-lag, J18, J20 flytta till den nya arenan vilket gör att dessa lokaler kan byggas om till omklädningsrum med tillhörande wc och dusch, ledarrum m.m. för ishockeyns dam- flick- och ungdomslagen. Rum för driftspersonal är tänkt att utgå i denna del och i stället förläggas på plan 2, se vidare åtgärds punkt 2 och 10.

Åtgärd: Invändig totalrenovering med ändrad planlösning, nya ytskikt och uppdaterade installationer.

Area: 491 m²

Bedömd kostnad: 7 070 400 kr.

Åtgärd 2 Ny groventré och vaktmästeri

Idag sitter vaktmästeriet i trånga, icke ändamålsenliga lokaler utan dagsljus i den inre delen av åtgärds punkt 1 ovan. För att säkra deras arbetsmiljö och framtida expansion tänker vi att deras nya lokaler placeras på plan 3, se vidare åtgärds punkt 10 nedan. På plan 2 som idag består av miljörum, städ m.m. bygger man om till groventré för vaktmästare som man når från det fria och med vidare förbindelse via ny trappa till plan 3.

Åtgärd: Invändig totalrenovering med delvis ny planlösning, nya ytskikt och med ny trappa upp till plan 3.

Area: 24 m²

Bedömd kostnad: 432 000 kr

Åtgärd 3 Nytt förråd

Lokalerna består idag av ett förråd i anslutning till en generös publikyta. Då behovet av publikyta minskar finns det möjlighet att tillskapa ett större förråd till med ny vägg i samma läge som övriga rum längs den långsidan och som naturligt förlänger korridoren.

Åtgärd: Invändig ombyggnation av ytan till större förråd med nya ytskikt och anpassade installationer, befintligt golv behålls intakt.

Area: 44 m²

Bedömd kostnad: 211 200 kr

Åtgärd 4 Ny städcentral

Lokalerna består idag av ett mindre städ och förrådsutrymmen. Behovet av en större sammanhållen städcentral kan tillgodoses genom att öppna upp rummen till ett enda rum som rymmer städcentralens behov av utrustning.

Åtgärd: Invändig ombyggnation av ytan som innebär att befintlig mellanvägg rives. Befintlig fast inredning som hyllinredning m.m rives.

Area: 38 m²

Bedömd kostnad: 364 800 kr

Åtgärd 5 Ändras från gym till skottrampsrum

Lokalerna består idag av gym och ett litet förråd för klubbor. Gymmet upplevs trångt. I vårt förslag flyttas gymmet ut i den öppna aktivytan och ersätts med en styrkeplats, se åtgärds punkt 7 nedan. Nuvarande gym byggs om till skottrampsrum som behöver väggarnas begränsningar. Det lilla förrådet omvandlas till förrum så att man når skottrampsrummet via detta. Vägg mellan rummen glasas delvis upp och möjliggör sikt in till skottrampsrummet från förrummet.

Åtgärd: Invändig ombyggnation av ytan som innebär att 1 st dörr mot korridor rives, dörröppning byggs igen. Befintlig innervägg med fasat hörn som kommer utgöra gräns mellan förrum och skottrampsrum får ett nytt fönsterparti. Ny dörr i den fasade delen och nya ytskikt.

Area: 56 m²

Bedömd kostnad: 403 200 kr

Åtgärd 6 Ändras från kiosk/försäljning till hängyta

Lokalen används idag som kiosk/försäljning. Den verksamheten flyttas till den nya arenan och byggs om till "hängyta" för ungdomar med bardisk som nås från två håll.

Åtgärd: Mindre ombyggnation av ytan som innebär att trämaterial, inredning och vitvaror rives (3 fack). Bröstning behålls och på denna placeras en ny djupare bänkskiva. Befintliga ytskikt behålls i sin helhet.

Area: 25 m²

Bedömd kostnad: 90 000 kr

Åtgärd 7 Ny styrkeplats

Platsen är idag publikyta och då behovet av publikyta minskar finns det möjlighet att ta en del av den till en öppen styrkeplats. Platsens utbredning väljs så att fortsatt kommunikation kan ske vid sidan.

Åtgärd: Ny gummimatta läggs ovanpå befintlig granitkeramik.

Area: 41 m²

Bedömd kostnad: 73 800 kr

Åtgärd 8 Ändras från bar till förråd för styrkeplats

Lokalen används idag som bar/försäljningsyta. Den verksamheten flyttar till nya arenan. Ny tänkt styrkeplats har behov av ett förråd som lämpar sig här.

Åtgärd: Ombyggnation av ytan till förråd som innebär att glasparti, bänkskiva och inredning rives. Öppningar för glasparti byggs igen och ny pardörr in till förrådytan byggs. Väggar målas, i övrigt behålls ytskikten.

Area: 16 m²

Bedömd kostnad: 57 600 kr

Åtgärd 9: Ändras från bar till öppen plats

Idag finns en bardisk på platsen. Baren flyttar ner till den nya arenan och denna ytan behövs inte längre utan adderas till aktivyta.

Åtgärd: Bardisk rives, återställning av golv och installation för övrigt behålls ytskikt.

Area: 12 m²

Bedömd kostnad: 43 200 kr

Åtgärd 10: Ändras från kontor till lokaler för vaktmästare

Lokalerna består idag av kontorslokaler för IKO:s kansli, storkök för restaurang mm. Dessa verksamheter kommer flyttas till den nya arenan och frigör yta till lokaler för vaktmästare som nås via ny trappa från plan 2, se åtgärds punkt 2 ovan. Här kan driftspersonalen få ändamålsenliga sammanhållna arbetslokaler som innehåller omklädningsrum för 15 p (idag 9 Herr/1 Dam), varje medarbetare får 3 omklädningssskåp. Nya wc/rwc/duschar och 3 st kontorsrum och personalrum med dagsljus.

Åtgärd: Invändig totalrenovering av ytan med ny ändamålsenlig planlösning för vaktmästeriet.

Area: 254 m²

Bedömd kostnad: 2 438 400 kr

Åtgärd 11: Nytt kontrollrum

Detta utrymme används idag som ledningsrum. Den funktionen behövs ej när hallen blir en träningshall. Därmed flyttas den ner till den nya arenan. Ändras därför till kontrollrum där byggnadens drift styrs.

Åtgärd: Ytskiktsrenovering av befintligt rum.

Area: 20 m²

Bedömd kostnad: 72 000 kr

Åtgärd 12: Ny utvändigt utrymningstrappa

Möjlighet till brandutrymning från plan 3 och teknikutrymme plan 4 krävs.

Åtgärd: Gallerdurkstrappa med utrymning från två plan ner till markplan. Höjd ca 8,2 m med två stannplan.

Area: -

Bedömd kostnad: 360 000 kr

Åtgärd 13 Ny belysning av fotbollsplan

Belysning av fotbollsplan behöver möta Svenska fotbollförbundets krav för serie 1- och allsvenska matcher.

Åtgärd: Ny belysning inklusive stolpar.

Area: -

Bedömd kostnad: 8 800 000 kr

Åtgärd 14 Renovering av tidtagarhus och ny publik yta i anslutning

Byggnaden består idag av en enkel kiosk på plan 1 samt tidtagarrum på plan 2. Byggnaden har ett allmänt behov av upprustning exteriört och interiört på plan 1 med ett behov av att utöka kioskverksamheten. En utvändig trätrappa leder till plan 2 som är i slitet skick. Marken i anslutning till byggnaden består idag av trätrall med trästaket som även det är i slitet skick. Vi föreslår att tidtagartornet målas om utvändigt, befintligt trallgolv med tillhörande staket rivs i sin helhet och får en markuppbyggnad av stödmur i betong, markbeläggning av betongplattor med nytt galvat stålräcke för att få samma formspråk som den redan upprustade läktaren intill. Befintlig trätrappa med tillhörande handledare i trä rivs och ersätts med en ny ståltrappa i galvat utförande till plan 2. För att utöka möjligheterna med kioskverksamheten dras vatten/avlopp in på plan 1 där ny ändamålsenlig inredning monteras.

Åtgärd: Trätrall rives, nytt L-stöd + markuppfyllnad, betongplattor på mark samt nytt galvat stålräcke. Ommålning av fasad/fönster. Trätrappa rives, och ersätts av ny galvaniserad ståltrappa. Befintlig inredning rives. Allmän uppfräschning, ommålning plan 1 invändigt (Plan 2 utan åtgärd). Ny inredning inkl. bänkkylar och indragning VA för kiosk.

Area markbeläggning: 40 m²

Area byggnad: 10 m² /plan = totalt 20 m²

Bedömd kostnad: 642 000 kr

Åtgärd 15 Ombyggnad paviljong

Paviljongen är en charmig byggnad med karaktär från ca 1950 med putsad fasad och valmat tegeltak som är en del av hjärtat i idrottsparken. Vårt förslag är att behålla denna och ta sig an denna byggnad så den kan stå länge till på platsen. Underhållsbehovet är stort och viljan att återställa till ursprunget finns. Byggnaden består idag av omklädningsrum med duschar, wc-grupper, klubblokaler, kontor mm. och har ett allmänt behov av upprustning både exteriört och interiört. Här hyr IFK Oskarshamn och Oskarshamns supporterklubb lokaler.

Åtgärd: Utvändig renovering av puts samt målning av fasaden i sin helhet. Nya fönster Plan 1, nytt yttertak (papp + läkt + tegelpannor). Skador på betongsockel lagas och målas. Befintliga trappor lagas och behandlas. Invändig ytskiktsrenovering i källare och Plan 1. Byggnaden förses med ny ventilation och viss komplettering av elinstallationer.

Area: 204 m² /plan = totalt 408 m

Takarea: 245 m²

Fasadarea: 212 m² (exkl. fönster, dörrar)

Antal nya fönster: 1-lufts-fönster: 2 st à 1 m² 2-lufts-fönster: 7 st à 2 m² 2-lufts-fönster, låga, högt sittande: 5 st à 1 m² 3-lufts-fönster: 2 st à 3 m².

Antal nya dörrar: 5 stycken, befintliga till allmänna WC behålls.

Bedömd kostnad: 5 920 800 kr

Åtgärd 16 Ombyggnad till rwc och förråd

I utomhusmiljön i anslutning till Idrottsparken finns behov av en tillgänglig rwc främst för bortapubliken. På ett relativt enkelt sätt kan delar av befintligt förrådsutrymme som idag bandyklubben innehar avvaras till detta. Med ingång på gaveln av befintlig byggnad föreslås ett förrum som leder vidare till ett rwc. Resterande del av den avgränsade delen nås via invändig befintlig korridor och inreds som förråd.

Åtgärd: Nya innerväggar och dörrar till rwc inkl. förrum. Ytterdörr till förrum. Förråd med ingång från befintlig invändig korridor.

Area: 35 m²

Bedömd kostnad: 336 000 kr

Den totala kostnadsbedömningen i förstudien för samtliga åtgärder är 27 mkr. Fördjupande utredningar är nödvändigt att göras för att få en mer noggrann och säker kostnadsbedömning när beslut om vilka åtgärder som ska utföras har tagits.

4.4.3 Barnkonsekvensanalys

I samband med den genomförda barnkonsekvensanalysen i programhandlingen för ny arena så har ett antal inspel från dialogerna med barn och unga gällande befintlig arena sammanfattats i följande punkter:

- För få omklädningsrum och upplevda sämre villkor för flickorna än för pojkarna
- Storlek på bås – önskemål om mer utrymme
- Krock med bandy har setts som negativ gällande ombyte i idrottsparkens omklädningsrum
- Ökat antal cykelställ för att låsa fast cykel utanför arenan önskas
- Mer umgängesyta behövs

Analysen i sin helhet och medföljande svar finns i bilaga.

4.4.4 Ritningar

Ritningar över föreslagna åtgärder med dispositionsplan finns i bilaga.

4.4.5 Uppskattad kostnad – investering och drift

Se uppskattad investering under respektive åtgärd. Genererar ingen utökad/ny driftkostnad utöver tillhörande kapitalkostnader.

4.4.6 Detaljplaner

På fastigheten där Be-Ge Hockey center bedriver sin verksamhet gäller detaljplan A3215 och anger bland annat område för idrottsändamål.

4.4.7 Hyresmodell

Ingen ny hyresmodell finns framtagen i detta förstudieskede mellan Oskarshamns kommun och föreningarna. Detta beror på att det främst handlar om ombyggnationer och renoveringar av befintliga ytor. Hur ytorna ska disponeras i främst Be-Ge Hockey Center behöver studeras vidare i kommande projektering om det blir beslut om en ny hockeyarena. För tränings- och matchtaxor finns beslutade taxor av kommunfullmäktige och föreningslokaler hyrs ut subventionerat. Nedan beskrivs nuvarande förhållanden.

Be-Ge Hockey Center

Ishallens största hyresgäst är IK Oskarshamn. För föreningens herrlag finns separat hyresavtal som reglerar den årliga hyran. Övriga lag i föreningen betalar enligt beslutad timtaxa. Utöver detta finns det separata avtal på årsbasis som reglerar hyran gällande kansli, kök, restaurang, namnrätt, gym och föreningslokaler.

Föreningen kommer fortsatt betala timtaxor för träningar i nuvarande ishall om det byggs en ny arena, men gällande övriga avtal är det i dagsläget inte fastställt i förstudien vilka ytor föreningen ska hyra eller om de ska ha kvar namnrätt.

Uthyrning sker också till andra föreningar som betalar enligt beslutad taxa.

Idrottsparken

Idrottsparken hyrs främst ut till föreningarna Oskarshamns Sportklubb, IFK Oskarshamn och Oskarshamns AIK. För fotbolls- och friidrottsanläggning betalar de enligt beslutad taxa.

Föreningarna hyr också via separata avtal på årsbasis ytor i ”Paviljongen” för klubblokal, förråd och tvättstuga.

4.4.8 Bilagor

- Bilaga 1: Rapport förstudie Be-Ge Hockey Center i sin helhet med ritningar och disposition
- Bilaga 2: Avsiktsförklaring

4.5 Förstudie Kastplaner

4.5.1 Projektorganisation och involverade föreningar

Projektledare

Tobias Karlsson, Oskarshamns kommun

Projekteringsledare

Mikael Brorson, GHAB

Arkitekt

Nils Söderlund, GHAB

Geoteknik

Joachim Lantz, Vatten och Samhällsteknik

Mattias Karlsson, Structor

Sakkunniga

Olof Eriksson, Oskarshamns kommun

Jerry Svensson, Oskarshamns kommun

Deltagande föreningar

Oskarshamns sportklubb, Mikael Johansson, Ann-Lis Hellsten

HIS Solkust, Jimmy Nordén

Skogens IF, Håkan Johansson, Niclas Börjesson

Oskarshamns Paintballklubb, Oskar Nord, Otto Nord

Oskarshamns Sportklubb

En flytt av kastgrenarna från Arena Oskarshamn till Fredriksberg ger såklart störst påverkan hos Oskarshamns sportklubb som får bedriva sin verksamhet på två olika platser.

Sportklubben hade önskemål om att anlägga en löparbana på området för att komplettera och effektivisera sin träningsverksamhet. Initialt planerade vi även för en 100-metersbana på området men de geotekniska undersökningarna visar att sättningsrisken är för stor för att anlägga en löparbana på området.

Om marken på vissa punkter sjunker ute på kastplanerna så bedömer vi att det är hanterbart att fylla upp marken med nya jordmassor och grässådd vid behov.

Föreningen önskar också ett förråd på området samt omklädningsmöjlighet utan dusch.

HIS Solkust

Denna förening ägnar sig åt bland annat Boccia och bedriver idag sin bocciaverksamhet på Arena Oskarshamns IP. Man har inte varit nöjda med den plan man använt idag och ställer sig allmänt positiva till detta förslag. En ny plan för boccia tar inte heller någon större yta, det kräver endast en avjämnad gräsyta där man lägger ut rep som själva banan. Man önskar därtill förråd och RWC.

Skogens IF

Arrenderar idag marken men nyttjar vanligen ungefär halva området. Några gånger om året arrangerar man tävlingar och använder då större delar av området. Följden av detta är att om vi anlägger kastplaner på södra delen av området behöver arrendeavtalen mellan alla föreningar ses över. Det krävs också samspel och kommunikation mellan föreningarna, tex. när det skall arrangeras en tävling. Föreningarna har gemensamt vid sittande möte meddelat att de ej ser detta som något hinder.

Oskarshamns Paintballklubb

Projektet har kommunicerats med Oskarshamns paintballklubb men bedömningen är att deras verksamhet inte påverkas av projektet.

4.5.2 Projektbeskrivning

Under 2022 beslutade kommunfullmäktige som inriktning att en ny arena för ishockey och evenemang ska byggas på fastigheten Oskarshamn 3:2 där nuvarande tennishall är belägen. Att anlägga en ny arena på denna fastighet innebär också påverkan på de idrottsytor som används för kastgrenar inom friidrotten på Arena Oskarshamn. Till följd av detta har vi undersökt möjligheten att anlägga nya idrottsytor för dessa kastgrenar vid området Fredriksberg, Oskarshamn 3:2. Området har tidigare verkat som deponi vilket har medfört att vi fått undersöka marken i omgångar.

Deponin sluttäcktes enligt dåtidens krav 1976-1979. Vissa kompletterande täckningar har gjorts under åren. Delar av området har nu grusats av inför användandet som parkering under orienteringstävlingen O-ringen. Därefter är området tänkt att användas som kastplaner för olika idrottsgrenar. Ingen grävning ner i deponin är planerad utan massor ska tillföras för att skapa de planerade ytorna.

Utformning av nya Kastplaner

Oskarshamns kommun har i samarbete med GHAB diskuterat olika lösningar för nyplanering av området Fredriksberg. Vid flertalet möten har man också träffat de berörda föreningarna för att diskutera kring anläggningen. Tyvärr har de geotekniska undersökningarna gjort att vi under projekteringen fått minska omfattningen av idrottsområdet. Initialt fanns förslag att placera en 100 meter lång löparbana samt en längdhoppsgrop på området, men vi tror att sättningsrisken är för stor för att anlägga friidrottsbanor med gummibaserad ytbeläggning. Däremot tror vi att vi kan skapa en ansatsbana till spjutkastningen med gummibaserad ytbeläggning om vi gjuter ett fundament under ansatsbanan.

Vi har tillslut landat i ett förslag där vi anlägger följande på området:

- Ny kastplan för Spjut med ansatsbana
- Ny kastplan för Diskus/Slägga, där buren flyttas från befintlig IP
- Ny kastplan för Kulstötning
- Ny plan för Boccia
- Ny parkering för 12 bilar

- En mindre byggnad som kan agera klubbstuga/förråd med option till att bygga till en RWC

Detta placeras söder om den yta som Skogens IF arrenderar för sin bågskytteverksamhet. Ytorna avskiljer vi med ett nybyggt staket. Till öster om området där vi tänker oss nya kastplaner huserar även Oskarshamns paintballklubb men deras verksamhet bedömer vi ej påverkas av projektet.

Geoteknik

Historiskt sett har man genomfört undersökningar av detta område flertalet gånger. Dessa gamla undersökningar har vi tagit vara på och kompletterat. 2023-08-17 utförde vi fältundersökning genom att gräva fyra provgropar på området för att se markens beskaffenhet. Provgroparnas placering valdes med hänsyn till vart vi planerade för löparbana, ansatsbana och förrådsbyggnad.

Vid grävning av provgropar togs prover på djup mellan 2,4m och 4,0m. Resultatet på de fyra olika provpunkterna är liknande varandra och där påträffade deponimassor av diverse slag på djup från 1,1m och nedåt.

Fältprotokoll kan ses i sin helhet i bilaga.

2023-09-20 skrev samhällsbyggnadskontoret ett yttrande (ärendenummer 2023-1017) där objektet tilldelats riskklass 2. Detta medför att det är förbjudet att vidta avhjälpandeåtgärder på förorenad mark utan föregående anmälan till Samhällsbyggnadskontorets miljöfunktion.

Till följd av detta fick i januari 2024 Vatten och Samhällsteknik uppgiften att presentera ett förslag på täckning av området med hänsyn till miljöbalkens regler. Under 2024 kommer området nyttjas som parkeringsytor i samband med arrangemanget O-ringen. Kommunen har till detta planat ut ytorna och anlagt grusbädd. Bedömningen är att kunna komplettera området med täckmassor med ett lager på 1m i enlighet med PM anmälan avhjälpandeåtgärd.

Ytan som avses har under lång tid använts för olika typer av idrottsändamål och de centrala delarna av området har under senare år försetts med relativt stora mängder jordmassor, här bedömer man inte finnas något ytterligare behov till åtgärder sett till de exponeringsvägar som har identifierats. PM avhjälpandeåtgärd kan ses i sin helhet i bilaga.

4.5.3 Barnkonsekvensanalys

En av utvecklingsstrategierna i Oskarshamns kommun är ”Vi är barnens Oskarshamn”. Denna innebär att vi när vi bygger och planerar ska utgå ifrån barn och ungas behov av rörelsefrihet, trygghet och tillgänglighet.

Just kastplanerna som avses flyttas till Fredriksberg är en så pass liten del av detta stora projekt att vi ej utfört någon barnkonsekvensanalys specifikt för denna del. Vi har däremot beaktat tillgängligheten för verksamheterna som planeras på området och även beaktat vikten

av att kunna erbjuda toalett och omklänningsmöjlighet i nära anslutning till både parkeringsplatser och idrottsområde.

4.5.4 Ritningar

Utformningsförslag för området kan ses i sin helhet i bilaga.

Vi har placerat kastzonerna i närhet tillvarandra där man når ansatsbana i närhet från parkeringsplats och byggnad. Därtill anlägger vi ett staket för att skärma av friidrottsområdet från bågskytteområdet. Vi väljer att placera byggnaden för förråd/omklädning/RWC i den del av tomten där vi tror att sättningsrisken är som minst. Byggnaden bör fördelaktningen byggas på plintar.



Bild: Visar översiktlig ritning för kastbana.

4.5.5 Uppskattad kostnad – investering och drift

Investering

En enklare kalkyl har tagits fram av Tekniska kontoret. Denna kalkyl baseras på att man iordningställer ytor i enlighet med rekommenderad avhjälpandeåtgärd, anlägger kastbanor, ny

infart och sanitetsbyggnad för RWC, omklädning och förråd samt iordningställer infart och parkering.

Kalkylen är framtagen i samarbete mellan gatukontoret och fastighetsavdelningen. Beräknad kostnad uppgår till 3 mkr. Se investeringskalkyl i bilaga.

Drift

I enlighet med de markproblem som finns på platsen gör vi en bedömning att vi behöver justera marknivåer på kastbanan och jämna av ytan med nya jordmassor och eventuell ny grässådd var 1-2 år.

Om vi ponerar att vi i enlighet med detta intervall behöver fylla på ytan för kastzoner med 15cm matjord och gräs tillsammans med övrigt underhåll, bevattning och fastighetsskötsel så har vi en uppskattad driftkostnad på i snitt 250 000 SEK årligen samt tillkommande kapitalkostnad på 200 tkr år 1.

4.5.6 Detaljplaner

För fastigheten Oskarshamns 3:2 gäller detaljplan A1212A. Det är en avstyckningsplan som är antagen utan bestämmelser. Vid prövning av en bygglovsansökan prövas ärendet mot 39 § byggnadsstadgan samt mot bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Krav på byggnadsverkets utformning träder också in enligt 8 kap. samma lag.

Markförhållanden

På området i Fredriksberg har det mellan åren 1955 – 1978 bedrivits en kommunal avfallsdeponi. En MIFO-fas 2 undersökning är genomförd för objektet (avfallsdeponin) år 2019. Objektet har tilldelats riskklass 2 vilket innebär en stor risk för människors hälsa och miljön. MIFO står för Metodik för Inventering av Förorendande Områden. Före nya konstruktioner såsom kastbanor anläggs behöver åtgärder vidtas så att riskerna för dem som ska vistas på området ska utgöra en acceptabel nivå.

Hushållsdeponier innehåller organiskt material som vid nedbrytning kan skapa problem med sättningar i marken och som kan bilda deponigas (metan och koldioxid), vilket måste beaktas vid annan användning av fastigheten. Inom ramen för denna förstudie har ytterligare provgropar grävts för att se markens beskaffenhet. Resultat återfinns enligt fältprotokoll i bilaga 1 till förstudien. Eftersom ytan idag används till olika typer av idrottsändamål har en del rena fyllnadsmassor redan körts dit med anledning av ovannämnda problematik med sättningar till följd av organiskt material. Med ytterligare avhjälpandeåtgärder enligt förstudiens bilaga 2, bedöms kastplan mm kunna anläggas på området.

4.5.7 Hyresmodell

Ingen ny hyresmodell finns framtagen i detta förstudieskede mellan Oskarshamns kommun och föreningarna som är tänkta att nyttja den föreslagna ytan. I dagsläget finns en mindre

kastplan inom Idrottsparkens område som inrymmer ansatsbana för spjut, kastring för slägga och diskus med tillhörande skyddsnet.

Nuvarande yta byggdes i samband med att konstgräs lades på idrottsparken 2006 och är en yta främst för Oskarshamns Sportklubb där de kan bedriva träning för främst ungdomar. Kastytan är inte godkänd för större tävlingar. Föreningen betalar i dagsläget hyra för hela idrottsparken där taxan är beslutad av kommunfullmäktige och i den hyran ingår kastytan. Vid en eventuell flytt av kastplanen kommer hyran på den nya ytan behövas att subventioneras helt för att föreningen inte ska behöva betala dubbla hyror.

Vid kastytan finns även en mindre förrådsbod som ägs av Handikappidrottssällskapet Solkusten. Föreningen använder mindre del av kastytan för bocciaspel en kväll per vecka under sommarmånaderna. Föreningen betalar i dagsläget ingen hyra.

4.5.8 Bilagor

- Bilaga 1: Fältprotokoll
- Bilaga 2: PM anmälan avhjälpandeåtgärd
- Bilaga 3: Situationsplan
- Bilaga 4: Kalkyl
- Bilaga 5: Avsiktsförklaring

5. Sammanfattande analys av utredningar i projekt idrottsanläggningar

5.1 Övergripande finansiell redovisning och analys av ekonomiska konsekvenser

5.1.1 Sammanvägda kostnader

Hur mycket kostar en arena? Vilka andra kostnader för det med sig på andra anläggningar? Frågor som dessa får i grova drag sitt svar i Tabellen nedanoch dess underrubriker, där en sammanfattande analys och beskrivning av tabellens innehåll redovisas.

Anläggning	Investerings-kostnad	Drifts-Kostnad	Kapital-kostnad	Totalkostnad	Intäkt hyra	Total årlig kostnad
Ny arena	545	14	32,9	46,9	9	37,9
Ombyggnad BE-GE / Idrottspark	27	9	1,6	10,6	0	10,6
Racketcenter	167,5	2,3	10,1	12,4	0,3	12,1
Ridanläggning	45	1	2,7	3,7	0	3,7
Anl. för kastgrenar	3	0,3	0,2	0,5	0	0,5
Summering	787,5	26,6	47,5	74,1	9,3	64,8

Tabell: Summering investerings-, driftskostnader och intäkter för nya och eller ombyggda idrottsanläggningar (Mkr).

Investeringar

Investeringsvolymen kan i ett kalkylskede endast uppskattas med så bra och aktuell noggrannhet som möjligt. Detta har gjorts i fallet med Arena och Racketcenter där även risk motsvarande 5% av investeringsvärdet ligger med. Övriga uppskattningar är inte så detaljerade då de endast har varit enklare förstudier. I kalkylen har även en hög risk/osäkerhet lagts in i Ridanläggningen baserat på att projektet är i ett tidigare skede än övriga projekt.

Det finns tyvärr inga vattentäta sätt att säkerställa att kalkyler håller eller att projekten blir enklare och billigare än den första riktiga kalkylen redovisar. Många arenaprojekt sväller och det finns många exempel de senaste 15 åren då flera projekt blivit dyrare. Framför allt efter sista årens kostnadsökningar har många projekt pausats. Här kommer kapitalkostnaderna (avskrivningar + räntekostnader) att spela stor roll med höga investeringsbelopp och räntor som stigit.

Upphandlingsformen för ett projekt kan minska risken för galopperande prisökningar i byggskedet mot att ett något högre pris sätts initialt, ett så kallat samverkansprojekt. Detta föreslås för Arenan. Att tidigt fastställa takpris för att skapa incitament för entreprenör att kunna jobba mot bra lösningar för ökat vinstutrymme samtidigt som beställaren kan tjäna in investeringsvolym är en ganska vanlig upphandlingsform för komplexa projekt som inte görs så ofta.

Racketcenter och Stallbyggnad förväntas göras mer traditionell upphandling för, som objekt med totalentreprenad.

Driftskostnader

I driftskostnaderna ligger kostnad för media (el, vatten, värme mm) samt personalkostnader för fastighetsskötsel men även lokalvård. Återkommande justeringar i anläggningen och mindre underhåll ingår också. Driftskostnaden i ny arena är hög, men det är stora ytor och volymer som ska hanteras inom den beräknade driften. Erfarenhet från nuvarande driftsorganisation och prognoser för energipriser har tagits hänsyn till i uppskattningen.

Det är viktigt att komma ihåg att till varje hyreskontrakt/hyresmodell ingår en gränsdragningslista. Det innebär att föreningarna i sin tur också har en del driftskostnader och inte sällan en hög andel ideell tid.

Kapitalkostnader

Räntor och avskrivningskostnader ingår i begreppet kapitalkostnader. Vid en lånefinansierad investering är dessa kostnader i dagsläget stora och där har senare års räntehöjningar satt nya spelregler för kommunala investeringar som inte kan självfinansieras.

I tabellen har kommunen räknat på en lånefinansiering med 3% ränta och en amorteringstakt på 33 år som är i nivå med den förväntade genomsnittliga avskrivningstiden.

I tabellen ovan ligger kapitalkostnaden beräknad utifrån räntekostnaden år ett och i takt med amorteringar förväntas räntekostnaden sjunka.

Avskrivningstiden för en arena styrs av ingående komponenter och dess olika avskrivningstider. Grundläggning och stommar har ex lång avskrivningstid medan ex ventilation och belysning har kortare. Den genomsnittliga avskrivningstiden på arenan bedöms hamna på 33 år. Avskrivningskostnader och räntekostnader är högst i början och minskar över tid. Detta är fördelen med ett ägande, att kostnaderna minskar över tid jämfört med om kommunen hyr. Då ökar kostnaderna över tid via uppräknings.

Erfarenheter från diskussioner med andra kommuner med kommunala arenasatsningar är att många kommuner tagit på sig stora kostnader för drift och kapital.

Intäkter

Intäkterna motsvarar knappt 12,5% av den totala driftskostnaden för hela satsningen. Det finns endast små möjligheter till hyresintäkter för de anläggningar som har liten omsättning och mindre verksamhet.

I dialogen med dessa föreningar har ingången varit att skapa hyresmodeller som redovisar ytor och verkliga kostnader och samtidigt redovisa den rabatt som ger en hyra som föreningarna utifrån sina senast årsredovisningar och omsättning klarar att betala. Dialogen har även berört inlösen av anläggningar och långa säkerställda hyresnivåer. Hyresnivån i Arenan skiljer sig och enligt hyresmodellen är det främst de kommersiella ytorna som bär upp hyran. Det finns ingen möjlighet för en kommun att subventionera kommersiella hyror som föreningens arenablag ska driva. Här har IK Oskarshamn (IKO) gjort en beräkning på att dessa ytor ändå bör kunna genererar ett tillräckligt plusresultat och bedömt att det är värt att gå vidare med för att kunna växa i sin omsättning. I jämförelse med andra klubbar och hyresnivåer i Sverige utgör den hyra som IKO skulle få betala i en nya arena - givet föreningens storlek och omsättning – troligen högst i Hockeyallsvenskan och SHL. IKO finansierar genom sitt hyresavtal drygt 19,2% av arenans driftkostnader med den hyra som anges i avsiktsförklaringen.

Total årlig kostnad

Avslutningsvis redovisas den sammanlagda slutliga uppskattade kostnaden, dvs summan av kostnader minus intäkten, för respektive anläggning och totalt för kommunen.

Kommunen skulle vid genomförande av alla delprojekt ta på sig ytterligare nära 64,8 mkr i driftkostnader för anläggningarna. Det är en ökning av kostnaderna i driftbudgeten för hela kommunen på nära 3,2 % av skatter och bidrag som låg till grund för budgetbeslutet 2024 och motsvarar mer än hela Fritidskontorets årsbudget på ca 59,7 mkr.

Hur kommunens ekonomi skulle påverkas av en sådan satsning redogörs för i nedanstående stycken.

5.1.2 Investeringsekonomi

Oskarshamns kommun har en beslutad investeringsbudget antagen med investeringar uppgående till 1 031 mkr fram till och med 2028 exklusive investeringar kopplat till exploatering.

Investeringsbudget (exkl. exploatering) (mkr)	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsfinansierad Investeringsbudget	85 105	46 000	49 500	51 000	49 500
Skattefinansierad Investeringsbudget	183 426	140 946	118 946	170 196	136 780
Total Investeringsbudget	268 531	186 946	168 446	221 196	186 280

Tabell: Investeringsbudget Oskarshamns kommun, tillhör beslut KF 2024-05-06, § 54

Denna investeringstakt påverkar den kommunala likviditeten och målsättningen som kommunfullmäktige antagit är att 70 % av investeringarna skall vara självfinansierade. Detta bedöms kunna uppnås utifrån den beslutade budgeten i nuläget.

Ytterligare investeringar om 787,5 mkr kommer behöva lånefinansieras om inte kommunen skulle kunna erhålla delfinansiering från annat håll såsom via kommunkoncernen, näringsliv eller andra externa parter.

Kommunen lånar sina pengar via Kommuninvest som är en medlemsorganisation för kommuner och regioner som utifrån en kommunal värdegrund verkningsfullt företräder den kommunala sektorn i finansieringsfrågor.

Kommunen kan med god planering finansiera sina investeringar via Kommuninvest. Kommuninvest är numera under tillsyn från finansinspektionen vilket gör att finansieringsprocessen alltmer liknar de traditionella bankprocesserna. Större investeringar kommer att granskas utifrån den ekonomiska ställningen.

Räntenivåerna som kommer gälla för lånen 2028/2029 är osäker och oviss att spekulera i. I kalkylen har en ränta om 3 % använts. Räntekänsligheten i kalkylen är +/- 0,5 % ger 3,9 mnkr/år i effekt.

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022	2023
Verksamhetens intäkter (mkr)	471,0	599,3	553,7	524,9	598,3
Verksamhetens kostnader (mkr)	-2 098,0	-2 289,6	-2 167,4	-2 262,6	-2 432,4
Skatteintäkter och generella statsbidrag (mkr)	1 598,4	1 672,0	1 749,3	1 872,3	1 956,8
Årets resultat (mkr)	156,9	39,8	247,4	-74,8	87,5
Soliditet inkl ansvarförbindelse pensioner (%)	46,5	46,1	48,3	46,8	43,3
Soliditet exkl ansvarförbindelse pensioner (%)	64,4	62,9	63,4	61,3	56,7
Investeringar (mkr)	181,0	211,1	201,3	214,6	149,4
Eget kapital (mkr)	2 265,0	2 304,8	2 545,2	2 470,4	2 538,9
Långfristig låneskuld (mkr)	561,3	575,2	591,7	583,7	871,8
Totala tillgångar (mkr)	3 517,0	3 664,3	4 016,4	4 030,5	4 474,8
Utdebitering (kr)	22,3	22,3	22,3	22,4	22,4
Antal tillsvidareanställda (årsarbetare)	2 210,0	2 214,0	2 272,0	2 146,0	2 232,0
Folkmängd den 1/11 (invånare)	27 102	27 123	27 169	27 063	26 959

Tabell: Oskarshamns kommuns ekonomiska ställning, Årsredovisning 2023

Oskarshamns kommuns finansiella ställning

Oskarshamns kommun har i enlighet med årsredovisningen 2023 en soliditet på 43,3 % inkl. ansvarsförbindelser. Oskarshamns Kommuns senaste fastställda riskvärde hos Kommuninvest (år 2022) är 2,0 i en skala från 0–13. I en samlad bild med övriga kommuner 290 kommuner i mätningen ligger Oskarshamn i intervallet 74–122 som samtliga har 2,0 i riskvärde.

Kommunens egna lån uppgår idag till 200 mkr. Kommunen agerar även internbank inom koncernen uppgående till 162,5 mkr. Utöver detta så har kommunen även borgensåtagande inom kommunkoncernen.

Kommunkoncernen har i maj 2024 skulder till Kommuninvest uppgående till 1 433 mnkr. Ställer vi detta i relation till den investeringen som föreslås så uppgår den till strax över hälften av totala koncernens skuldsaldo idag.

Långsiktiga effekter inom kommunen och koncernen

Investeringsatsningen i den här storleken kommer påverka möjligheten för dels kommunen, dels koncernen att låna för framtida investeringar. Det kommer även påverka möjligheten att ingå borgensåtaganden negativt om kommunens riskvärde skulle ändras på grund av lägre resultat och högre belåningsgrad.

Det finns även stora investeringar i närtid som kan komma att påverkas. I investeringsbudgeten finns posten äldreboende som inte är beloppssatt eller tidsatt men demografin och den aktuella befolkningsprognosen visar idag på ett behov framåt.

Oskarshamns kommun äger även hamnen som Smålandshamnar AB hyr. En investering i vår infrastruktur kopplat till hamnen kommer behöva ske inom en överskådlig framtid.

Oskarshamns kommun har idag ett pågående utredningsuppdrag kopplat till en ny F-9 skola på bordet. Samtliga dessa tre är väsentliga större investeringar som kan komma att påverkas inom en överskådlig framtid.

Andra externa medel

Om det finns möjlighet till att delfinansiera satsningen via andra externa medel (Investeringsbidrag) så skulle det minska lånebehovet och kapitalkostnaderna (avskrivningar och ränta) i driften framåt.

Exempelvis skulle 50 mkr i investeringsbidrag minska kapitalkostnaderna med 3 mkr i snitt per år.

Avskrivningsperioder och nedskrivningsprövning

Investeringarna kommer att delas upp i komponenter i enlighet med gällande redovisningsregler, där varje komponent kommer skrivas av individuellt. Den genomsnittliga avskrivningsperioden är uppskattad till 33 år.

Vid en omvärldsanalys hos andra kommuner som driver en arena med ett ishockeylag på elitnivå har vi sett att det förekommer frågor kring nedskrivningsprövning av arenan, då kommunen bär en väsentlig del av kostnaderna inom den kommunala budgeten. Detta är en risk vi inte kan bortse ifrån i den samlade bedömningen.

5.1.3 Driftsekonomi

Prislappsbudget

Oskarshamns Kommun går för budgetåret 2025 in i en ny budgetmodell så kallad prislappsbudget. Den utgår ifrån kommunens demografi, strukturella förutsättningar och en standardkostnad för riket som resulterar i en prislapp.

Modellen används med ett överskottsmål om 2 % av skatter och bidrag. Vid övergången till denna modell så fanns det budgetmedel som inte fördelades, det kvarvarande utrymmet kallas prioriteringsutrymme.

Detta utrymme uppgår till satsningar som kommunen önskar genomföra, för 2025 ligger i skrivande stund, baserat på skatteunderlaget i april 2024, på ca 5 mkr.

Dessa 5 mkr kan ställas i relation med ovan nämnda 64,8 mkr i dagens budgetarbete för år 2025. Prioriteringsutrymmet kan dock komma att ändras till nästa skatteunderlagsprognos då kommunen under året erhåller flera skatteunderlagsprognoser. Skatteunderlagsprognoser vilar på ett samhällsekonomiskt scenario och återspeglar både det som händer i världen och Sverige vad gäller BNP, produktion, sysselsättning m m.

I Prislappsbudgeten kommer det också bli tydligt vad som ligger utöver en genomsnittlig ambitionsnivå i kostnader. För första året uppskattas denna till 20–25 mkr.

Vid en framskrivning av de kommunala intäkterna till 2027 så förväntas de kommunala intäkterna öka och pensionskostnaderna förväntas gå ned för åren 2025 och 2026 för att sedan öka igen 2027 i enlighet med senaste ekonomirapporten Maj-24 publicerad av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Skatteunderlagets ökning ska täcka prisökningar, vilket prognosen i Ekonomirapporten visar för 2025 och 2026 medan det redan 2027 visar att intäktsökningen är lägre än prisökningen.

En annan faktor är utmaningar i demografin och underhållskostnader/kapitalkostnader för investeringar kopplade till kommunens åldrande fastighetsbestånd. Detta lyftes också upp av SKR i sin genomgång av Ekonomirapporten.

Årlig utdelning från kommunbolaget

Oskarshamns Kommunbolag AB innehar i årsredovisningen för 2023 ett balanserat resultat på ca 49,3 mkr och erhåller ytterligare ca 12,5 mkr under 2024. Kommunbolaget förväntas årligen inbringa utdelning från intresseföretaget Oskarshamns Energi AB. Dessa medel har ännu ej nyttjas och skulle kunna via en årlig utdelning finansiera delar av kommunens driftkostnader för en ny arena, framförallt de första åren när kapitalkostnaderna är som högst.

Skatthöjning som ett finansieringsalternativ

Finansieringen av de ökade driftkostnaderna för en ny Arena skulle kunna helt eller delvis ske via en kommunal skatthöjning i Oskarshamns kommun.

Finansiering via en förändring av kommunalskatten i sin helhet skulle innebära att, utifrån nuvarande befolkningsprognos och aktuella uppgifter från senaste skatteunderlagsprognos, leda till en höjning med 80 öre. Detta skulle innebära en kommunalskatt på 22,96 % efter höjningen och tillsammans med en oförändrad regional skattesats skulle den totala skattesatsen uppgå till 35,01 %.

Nedan följer beräkningar utifrån flera olika nivåer.

Till beräkningarna för eventuell skatthöjning används senaste skatteunderlaget som erhöles i april 2024. Ekonomiavdelningen har gjort tre beräkningar med olika förutsättningar för behov av ökade skatteintäkter.

- 21,6 mnkr medför en skatthöjning på 30 öre vilket motsvarar 90 kr per månad vid en inkomst på 30 000 kr. Motsvarar en årlig skatthöjning på 1 080 kr.
- 36 mnkr medför en skatthöjning på 50 öre vilket motsvarar 150 kr per månad vid en inkomst på 30 000 kr. Motsvarar en årlig skatthöjning på 1 800 kr.
- 57,6 mnkr medför en skatthöjning på 80 öre vilket motsvarar 240 kr per månad vid en inkomst på 30 000 kr. Motsvarar en årlig skatthöjning på 2 880 kr.

Kommun	Skattesats 2024	+0,30 öre (21,6 mkr)	+0,50 öre (36 mkr)	+0,80 öre (57,6 mkr)
0882 Oskarshamn	34,21	34,51	34,71	35,01
0884 Vimmerby	34,22	34,22	34,22	34,22
0881 Nybro	34,19	34,19	34,19	34,19
0821 Högsby	34,07	34,07	34,07	34,07
0840 Mörbylånga	34,07	34,07	34,07	34,07
0861 Mönsterås	34,07	34,07	34,07	34,07
0862 Emmaboda	33,82	33,82	33,82	33,82
0834 Torsås	33,79	33,79	33,79	33,79
0860 Hultsfred	33,77	33,77	33,77	33,77
0880 Kalmar	33,67	33,67	33,67	33,67
0885 Borgholm	33,44	33,44	33,44	33,44
0883 Västervik	33,02	33,02	33,02	33,02

Tabell: Beslutade skattesatser 2024 för Kalmar Läns Kommuner, SCB 2024-02-05 i kolumn "Kommun" & "Skattesats 2024". Övriga kolumner har förändring av skattesats för Oskarshamns Kommun redovisats av Ekonomiavdelningen. Övriga kommuner är oförändrade.

Summering

De ekonomiska konsekvenserna i samband med projekten är väsentliga och kommer kräva att framtida prioriteringsutrymmen öronmärks till projektet för att klara driften samtidigt som en utdelning från Oskarshamns Kommunbolag AB kommer vara nödvändig i en överskådlig framtid.

Det kan inte uteslutas att en skatthöjning kan behöva användas för att eventuellt kompensera upp de driftskostnader som inte täckts av framtida prioriteringsutrymme och utdelningar.

Arenans möjliga positiva påverkan på den kommunala ekonomin

Under säsongen 2019/2020 gjorde Upplevelseinstitutet på uppdrag av Oskarshamns kommun och IK Oskarshamn en rad undersökningar under de SHL-matcher som spelades. Totalt besökte 80 461 personer Be-Ge Hockey Center denna säsong. 25 procent av dessa besökare kom utanför kommungränsen. Tillsammans beräknades deras vistelse inbringa lite mer än 25 mkr till företagare runt om i Oskarshamn under säsongen, i huvudsak inom de företag som har en viktig roll för att bidra till platsens attraktivitet.

Att beräkna skatteintäkterna kommunen skulle erhålla utifrån ovan resonemang är svårt att genomföra. Lika svårt är det att sätta värde på den publicitet som platsmarknadsföringen av ett elitlag i Ishockey ger.

5.1.4 Risker och osäkerhetsfaktorer

Investering

Ränteläget kommer få stor inverkan på kapitalkostnaderna. I beräkningarna har en ränta om 3 % använts och en räntekänslighet på 0,5 %. I SKR's cirkulär 24:13 om Internränta för 2025 och deras prognos av internränta fram till och med 2027 så ligger den strax över 2,5 %. Beräkningarna baseras i huvudsak på underlag från Kommuninvest skulddatabas där även Oskarshamn ingår.

Driftsekonomi

I enlighet med vad som framgår av Ekonomirapporten från SKR Maj -2024 så kommer överskottsålet att behövas för att finansiera kapitalkostnaderna för de investeringar som väntar i kärnverksamheterna. Oskarshamns kommun är inget undantag kommunen står inför flera stora investeringsutredningar i sin nära framtid, Äldreboende/F-9 skola/Hammen.

Intäkterna i en Kommun är baserat på antal invånare. Oskarshamn har haft en negativ befolkningstillväxt de senaste åren. Skulle trenden fortsätta kommer skatteunderlaget minska och tvärtom.

I samband med framtagandet av dessa tabeller och underlag tåls det att understryka att inga projekt kommer utan risker och tillsammans med de omvärldsfaktorer som finns, den negativa befolkningstrenden och slutligen tidshorisonten är risken väsentlig i kalkylerna.

5.1.5 Sammanfattning

Den övergripande analysen av de ekonomiska konsekvenserna visar att Oskarshamns kommun idag behöver flera delar för att kunna finansiera projekten. Möjligheten att avsätta eventuella framtida prioriteringsutrymmen är osäkert till sin beräkning då den tidigare negativa befolkningstrenden inte kan bortses ifrån. Risken att kärnverksamheternas större investeringsbeslut (Äldreboende/F-9 skola), kommunkoncernens större framtidssatsningar men även upprustning av hamnen kan försvåras eller fördyras som följd av ett investeringsbeslut för ovan projekt ska beaktas.

5.2 Analys av pågående detaljplaneprocesser

Racketcenter och Ny arena

Detaljplaneprocesser för racketcenter och området för ny arena pågår just nu. Detaljplanen för racketcenter godkändes av samhällsbyggnadsnämnden inför antagande i kommunfullmäktige den 14 maj och förväntas antas av kommunfullmäktige vid sammanträdet den 3 juni. När detaljplanen antas av kommunfullmäktige vinner beslutet laga kraft efter tre veckor om ingen överklagar beslutet. Länsstyrelsen har i den senaste granskningen inte kommit med ytterligare synpunkter. Länsstyrelsen kommer därför inte att överpröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900). Under hela detaljplaneprocessen har det inkommit yttranden från både privatpersoner och verksamhetsutövare i området som är negativt inställda till att området utvecklas med ett racketcenter. Vissa synpunkter har kontoret kunnat tillgodose i detaljplaneprocessen men inte alla. Med det utgångsläget är bedömningen från samhällsbyggnadskontoret just nu att detaljplanen kommer att överklagas. Kontoret är trygg med de utredningar som gjorts samt haft god dialogen med Länsstyrelsen under processen och bedömer att detaljplanen kommer att klara en prövning i högre instans.

När det gäller området vid nuvarande tennishallen som är tänkt för placering av ny arena pågår där tre detaljplaneprocesser. Under samrådsskedet som pågick under tiden 26 mars till 16 april har det inkommit synpunkter från berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar. Till skillnad från detaljplanen för racketcenter har inga direkt negativa synpunkter inkommit. De synpunkter som lämnats bedöms inte utgöra hinder för en fortsatt detaljplaneprocess. Detta till trots kan fortfarande planerna överklagas. Då detaljplanerna än så länge endast varit ute på samråd går det inte att säga något om synpunkter längre fram i processen men än så länge tyder inget på att detaljplanen kommer att överklagas eller att Länsstyrelsen kommer överpröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § Plan och bygglagen (2010:900). Tidsplanen framåt är att detaljplanerna ska skickas ut för granskning i september och antas i oktober/november 2024.

När en detaljplan överklagas görs detta till mark- och miljödomstolen (MMD). Det går inte att förutse hur lång tid det tar för MMD att pröva inkomna överklaganden men troligen någonstans mellan sex månader och ett år. Ett beslut som är fattat av MMD kan sedan överklagas till mark- och miljööverdomstolen (MÖD). För att ärendet ska prövas av MÖD behöver MÖD först ge prövningstillstånd. Ges inget prövningstillstånd är det domen i MMD som vinner laga kraft. Om MÖD ger prövningstillstånd kommer MÖD att pröva överklagandet och även här går det inte att säga exakt hur lång tid prövningen tar. I fall någon av detaljplanerna överklagas kommer det att ge negativa konsekvenser för fortsatta processer och tidsplan för byggnation av ny arena.

Arrenden inom detaljplaneområden

Inom områden för befintliga detaljplaneprocesser finns idag verksamhetsutövare som ingått nyttjanderättsavtal med kommunen och arrenderar ytor för sina verksamheter. Nyttjanderättsavtalen behöver omförhandlas när detaljplanerna vinner laga kraft. Ersättningsytor kommer att erbjudas.

5.3 Tidplaner och resurssättning

Både tidsplaner och resurser som kommer krävas framöver beror helt och hållet på vilka beslut gällande fortsättning som tas 9 september av kommunfullmäktige kopplat till de olika utredningarna. De flesta genomförandena för respektive utredning är helt beroende av varandra. Blir det exempelvis ett beslut att gå vidare med en ny arena så behöver också racketcenter och kastplan gå vidare eftersom nuvarande racketcenter och kastplan först måste rivras och byggas på de nya platserna. Utredningen gällande Be-Ge Hockey Center och idrottspark behöver också gå vidare om det blir beslut om en ny arena. Utredningen för ridhuset är helt fristående och berörs inte av de andra utredningarna. För de två största utredningarna ny arena och nytt racketcenter som är helt beroende av varandra finns preliminära tidsplaner framtagna enligt nedan:

Racketcenter

- Hösten 2024, upphandling av entreprenör för att bygga nytt racketcenter
- Jan-dec 2025 byggnation av nytt racketcenter
- Jan 2026 inflyttning i nytt racketcenter
- Feb-mars 2026 rivning av befintlig tennis- och squashhall

Ny arena

- Hösten 2024, upphandling av entreprenör för att bygga ny arena
- Jan-dec 2025 projektering och markförberedelser för ny arena
- Våren 2026- våren 2028 byggnation av ny arena
- Sommaren 2028 inflyttning och invigning av ny arena

Resurssättning är svårt att exakt definiera beroende på om alla projekt ska genomföras parallellt under en tidsperiod eller om enstaka projekt endast ska genomföras.

Helt klart är dock att Oskarshamns kommun behöver en betydligt starkare beställarsida under projektens genomförandefas än under utredningsskedet både vad gäller kompetens och resurser. Exempelvis behöver det på beställarsidan finnas resurser under hela projektiden med primära ansvarsområden såsom; ansvar som byggherre, projektledning, ombud, upphandlingar, övriga resurser kopplat till teknik och nyttjarfrågor samt förvaltningsorganisation före driftsättning.

En del resurser finns inom den kommunala organisationen, men där behöver tid till projekten frigöras för dessa funktioner. Dessutom kommer resurser behöva tas in från externt håll för att stärka organisationen.

5.4 Analys utifrån Översiktsplan 2030

Oskarshamns kommuns Översiktsplan 2030 pekar ut 11 utvecklingsstrategier som ska vara vägledande för att nå en ekonomisk, socialt och ekologiskt långsiktigt hållbar utveckling i kommunen. Ett antal av Översiktsplanens utvecklingsstrategier och viljeinriktningar har kopplingar till utförda utredningar inom ramen för projekt idrottsanläggningar.



Utvecklingsstrategi

Vi vill växa smart i hållbara lägen

Vi ska förtäta, omvandla och utveckla bebyggelsen där det finns goda förutsättningar i form av service, vatten och avlopp, el och infrastruktur - fysisk som digital. Då kan befintlig struktur och investeringar utnyttjas effektivt och påverkan på våra naturresurser minskas.

Samtliga anläggningar som omfattas i utredningen drar nytta av redan befintlig bebyggelsestruktur.

Vid val av placering av en ny arena, på Oskarshamn 3:2 , Tennishallen vid Arenaområdet, har ett hållbart läge utifrån främst närheten till befintlig arena med samordningsvinster och energi- och drift fördelar men också infrastruktur varit vägledande. En centralt belägen arena som möjliggör kommunikationer med så väl cykel som buss är en styrka, särskilt för gruppen barn och unga, som utövare och besökare.

Naturvärden som hotats vid valet av placering av en ny arena är främst knutet till de träd som behövt avverkas. Dessa träd bedömdes dock som lämpliga även som avverkanter att fortsätta bidra till biologisk mångfald. I och med en placering av arenan i nordöstra hörnet så kan hela södra området sparas och skyddas mot exploatering. Detta område bör förvaltas för att gynna de arter som hittats vid inventering. Söderläget ger förutsättningar till fler solbelysta stammar och faunadepåer. Området som sparas i söder ger också fortsatt möjlighet till lek och naturupplevelser. Detta område är också mer tillgängligt från närmaste boendemiljöerna.

Utredningen för ett nytt racketcenter anpassar den nyplanerade anläggningen till att gå ihop med intilliggande fotbollsanläggning där synergieffekter uppstår av att kunna nyttja gemensamma parkeringsplatser och även omklädningsrum inne i det nya racketcentret. Att området redan är en plats för barn och ungas idrottsutövande bedöms positivt för val av plats. I arbetet med en ny detaljplan för området har planering av säkra cykelvägar prioriterats. Nackdelen med platsen är att det finns en hel del berg i området samt att närboende är kritiska till förändringarna i detaljplanen.



Utvecklingsstrategi

Vi vill stärka kommunens identitet och livsmiljö – ett gott liv

Vi ska erbjuda möjligheter att bo, vistas och verka nära hav, sjöar, skog samt natur- och kulturmiljöer. Dessa resurser gör kommunen till en levande och attraktiv plats med en stark identitet. Genom att även bevara och utveckla våra unika karaktärsdrag ska vi bidra till inflyttning, återflyttning och kvarboende.

I Översiktsplanen lyfts att en attraktiv kommun, där människor vill bo, arbeta och leva, stimulerar till ökad inflyttning, vilket är viktigt ur ett ekonomiskt hållbarhetsperspektiv. Det är av stor betydelse för kommunens tillväxt och attraktionskraft att kunna erbjuda invånarna ett varierat utbud av varor, tjänster och upplevelser på platser som människor har god tillgång till (Översiktsplan 2030).

I Oskarshamn finns en mångfald av resurser som är med och bidrar till en stark identitet för kommunen. Ett starkt föreningsliv är en sådan resurs där idrottsrörelsen utgör en viktig del. Ishockeyn har en särställning som idrott i kommunen och bidrar, förutom till hälsa och rörelse, på ett särskilt sätt till kommunens identitet. Som evenemangsidrott kan den också sägas utgöra ett nav för social sammanhållning och gemenskap.



Utvecklingsstrategi

Vi ska ta ansvar för energiförsörjningen i ett regionalt och nationellt perspektiv

Vi ska ge förutsättningar för att behålla och utveckla en hållbar el- och värmeproduktion. Vi skapar förutsättningar för en långsiktigt förnybar energiförsörjning genom en framsynt och hållbar planering. Våra ledord är smart, hållbar och innovativ utveckling.

Oskarshamns kommun ska vara ett föredöme när det kommer till offentliga miljöer och byggnader genom att bland annat visa på fördelar och vinster med att bygga energieffektivt, minimera energianvändningen och tillämpa hållbara lösningar. I programhandlingen för den nya arenan beskrivs följande exempel på energihushållning;

- Samtliga ventilationsaggregat förses med energiåtervinning av frånluften i byggnaden.
- Spillvärmen från kylmaskinerna som kyler ispisten tillvaratas i största mån, exempelvis genom smältning av isskrapet i smältgropen.
- Spolning av is sker med återvunnet vatten från isskrapet.
- Arenan förses med LED-belysning och med närvarogivare där det är möjligt.
- Taket på arenan förses med solcellsanläggning.
- Sedumtak på vissa takytor där detta är möjligt och lämpligt.



Utvecklingsstrategi

Den fria tiden värden – för en god folkhälsa

Vi ska verka för att lyfta och befolka de offentliga rummen i hela kommunen. Mötesplatser för rörelser, kulturupplevelser och lek som bidrar till att kommunen kan sjuda av liv och gemenskap för människor i alla åldrar, ska vara självklara inslag. Områden för rekreation, stillhet samt natur – och friluftsliv, både på vatten och på land, ska finnas nära och tillgängligt där människor bor – allt detta för ett gott vardagsliv.

Förslagen till nya anläggningar för idrott- och föreningsliv bidrar i hög grad till att både utveckla befintliga mötesplatser för gemenskap och rörelse, samt skapa nya mötesplatser. Möjligheterna till ett starkt föreningsliv och rekreation för kommunens invånare påverkas positivt av förslagen i utredningarna.

Utredningarna omfattar anläggningar för flera olika idrotter (ishockey, hästsport, racketsport), detta gör att man kan anta att satsningarna gynnar såväl flickor som pojkar, kvinnor som män, utifrån hur könsfördelningen ser ut bland utövarna inom dessa föreningar idag.

Som kommun är det viktigt att vid investeringar i ett antal idrottsanläggningar av den här storleken säkerställa att även andra idrotter, kulturupplevelser och aktiviteter ges möjlighet att utvecklas och ta plats på olika sätt och inte minst i olika delar av kommunen rent geografiskt.



Utvecklingsstrategi

Delaktighet – tillsammans blir det bättre

För att stärka känslan av samhörighet och engagemang för platsen där vi bor ska vi, när vi utvecklar och planerar vår kommun, göra det tillsammans. Detta gör vi genom att skapa dialog och delaktighet på kreativa sätt. Vi ska nå olika grupper av människor, föreningar och företag för att se till att kloka idéer och synpunkter kan användas för vårt samhälles bästa.

I samband med beslut om placering för en ny arena beslutade kommunfullmäktige att ge kommunstyrelsen i uppdrag att inleda en dialog med följande föreningar vars verksamhet direkt eller indirekt påverkas av arenans placering: Oskarshamns Tennisklubb, Oskarshamns Sportklubb, Oskarshamns Squashklubb, HIS Solkusten, Oskarshamns AIK, Ernemar hamn ekonomisk förening, Skogens IF, Oskarshamns Paintbollförening, Oskarshamn BTK och Oskarshamns Padelklubb. I respektive utredning redovisas hur föreningar har involverats samt har arbetet i detta skede mynnat ut i avsiktsförklaringar med Oskarshamns Tennisklubb, Oskarshamns Squashklubb och IKO Oskarshamn.

Andra dialoger som genomförts inom ramen för arenautredningen är:

- Dialog med representanter från kommuens tillgänglighetsråd.
- Dialoger med barn och unga som utövare och besökare i arenan.

I samband med samrådsprocessen för detaljplan Ernemar har ordinarie dialoger genomförts samt har särskild dialog hållits med Ernemarvikens marincenter och EHEF (Ernemar Hamn Ekonomisk Förening).



Utvecklingsstrategi

Vi är barnens Oskarshamn

När vi bygger och planerar ska vi utgå från barns och ungas behov av rörelsefrihet, trygghet och tillgänglighet. Vi ska lyssna och möjliggöra delaktighet för barn och unga på deras villkor. När vi tar beslut som berör barn och unga så ska vi göra barnkonsekvensanalyser

Utredningar för ny arena och racketcenter innehåller genomförda barnkonsekvensanalyser som redovisar vad som är viktigt för barn och unga i respektive anläggning. I förstudien om ett nytt ridhus har ungdomssektionen utgjort en referensgrupp i arbetet. Barn och unga har på dessa sätt kommit till tals i utredningarna och deras åsikter har också fått direkt påverkan på hur förslagen utformats. Detta överensstämmer väl med intentionen i viljeinriktning 11.1 från översiktsplanen: *Oskarshamns kommun ska byggas för barn och av barn, genom att barns röster hörs och tas in. I Oskarshamns kommun tar barnen en självklar plats och präglar det offentliga rummet.*

Oskarshamns kommun ska erbjuda barn och unga likvärdiga förutsättningar och villkor att kunna ha en meningsfull fritid och det är därför av stor vikt att olika grupper av barn kommer till tals. Det är viktigt att barn och unga ges möjlighet till fortsatt delaktighet genom att detta tydligt planeras in även i nästa skede av projekten. Det är också viktigt att de barn och unga som deltagit ges återkoppling.

För att de stora investeringarna ska ge så stort värde för så många barn och unga som möjligt är det nödvändigt att utgå från en universell utformning i planering och anläggning för att undvika att vissa grupper exkluderas och att dyra korrigeringar behöver vidtas i efterhand.