

Förstudierapport

Fastighet: Gotland Visby Visborg 1:9 samt Gotland Visby Rävhagen 1:3
Byggnad: Ny ishall Visby

Projekt: Visby Ishall förstudie
Arbetsnr: 2304-65317
Datum: 2023-04-13
Projektledare: Ingemar Britts
Beställare, kontaktperson: Björn Sandkvist
Brukare, kontaktperson: Per Wallstedt

Sammanfattning

1. Uppdrag

Att med underlag av genomförd förstudie (Sweco daterad 2022-09-08) ytterligare säkerställa genomförbarhet vid fastigheten Gotland Visby Visborg 1:9 samt uppdatera kostnadsbedömning utifrån ett dagsaktuellt kostnadsläge.

Utreda eventuella fördelar och möjligheter med alternativ placering i anslutning till befintlig ishall på fastigheten Gotland Visby Rävhagen 1:3.

Utvärdera och belysa alternativa drifts- ägar- och finansieringsalternativ.

2. Verksamhetsanalys

Verksamhetsanalys genomfördes i samband med tidigare presenterad förstudie och ska ligga till grund för detta kompletterande arbete.

3. Lokalprogram

I samband med tidigare genomförd förstudie upprättades skisser vilka påvisar byggnadens innehåll. Detta underlag gäller tillsvdare som lokalprogram och har i detta skede inte förändrats. Vid ett beslut om igångsättning av nyproduktion av ishall rekommenderas att en fördjupad studie genomförs för att anpassa lokalprogrammet efter uppdaterad behovsanalys.

4. Tekniska förutsättningar / Myndighetsfrågor / Planförutsättningar

Alternativ Visborg:

Byggnadens placering och utformning bedöms rymmas inom för området antagen detaljplan. Däremot behöver infrastruktur studeras ytterligare då i förstudie föreslagna tillfartsvägar till viss del inte stämmer med övrig planering för intilliggande detaljplanerade områden (Skenet) samt pågående arbeten i Visborgsprojektet. Vidare kommer förmodligen en kommande bygglovsprocess behöva presentera hållbar lösning för såväl trafik- som parkeringssituation.

Alternativ Rävhagen:

Fördelar med placering på Rävhagen

En placering av ny ishall på Rävhagen bedöms rymmas inom för området gällande detaljplan.

En stor fördel med denna placering skulle vara att man kan nyttja befintlig ishall till isyta 2 (träningshall) och på detta sätt slipa nyproduktion av ca 3000 kvm byggnad vilket skulle kunna innebära en kostnadsbesparing i investeringskedet. Omfattning av kostnadsbesparing är i dagsläget inte klarlagd då detta skulle kräva en mer djupgående analys av status för befintlig byggnaden och dess tekniska installationer, samt möjligheten att nyttja dessa i den nya arenan. Schablonmässig indikation på besparingen bedöms dock till 20.000.000-30.000.000 kronor.

Nackdelar med placering på Rävhagen sammanfattas nedan.

- **Trafiksituation**

Ridsportens pågående verksamhet och dess fortsatta utveckling i området i kombination med utökning av verksamhet för issporter kommer skapa stora konfliktsituationer gällande nyttjande av ytor samt svårigheter att säkerställa en tillfredställande trafiksituation med nuvarande tillfartsvägar.

En eventuell lösning på detta problem skulle kunna vara att tillskapa ny tillfart till ishallen via väg 148 (Visbyleden). Efter kontakter med trafikverket konstateras att detta inte är en framkomlig väg då trafiksituationen i området redan idag är ansträngd och ytterliga påfarter eller cirkulationsplatser längs Visbyleden inte är aktuella.

Alternativ lösning skulle kunna vara ny infart från väg 147 (Slitevägen) vilket i detta tidiga läge bedöms vara en mer framkomlig väg utifrån Trafikverkets synvinkel. Däremot bedöms investeringskostnaden för den nya infrastrukturen (ev cirkulationsplats på väg 147, väg till nya arenan inklusive belysning mm) till största delen hamna på Region Gotland. Kostnad för dessa åtgärder bedöms ligga i paritet med den besparing man gör genom att nyttja befintlig hall, d.v.s ca 20.000.000-30.000.000 kronor

- **Övrigt**

På fastigheten i nära anslutning till befintlig ishall finns idag externt ägda byggnader (Vandrarhem Rävhagen) vilka kommer påverka möjligheten till placering av ny byggnad och även till stor del möjligheten att tillskapa lämpliga tillfartsvägar och parkeringslösningar. Alternativt en process innebärande omlokalisering av dessa verksamheter vilket självklart påverkar såväl tid- som ekonomi för projektet i sin helhet.

Ett genomförande av en utbyggnad av befintlig ishall kommer under produktionstiden ställa stora krav på detaljplanering av genomförandet för att möjliggöra fortsatt verksamhet under produktionstid.

- **Sammanfattning**

Sammanfattningen blir att den kostnadsbesparing nyttjandet av befintlig hall som isyta 2 innebär kommer försvinna i kostnader för att lösa problemställningar enligt ovanstående sammanfattningar.

5. Drift- ägar- och finansieringsalternativ

Se sammanfattning från Kultur och fritidsavdelningen

6. Preliminär tidplan

Från projektstart till färdig byggnad bedöms tidsåtgången till ca 28-32 månader.

7. Ekonomi

Visborg

En dagsaktuell kostnadsuppskattning för uppförande av ishall i enlighet med skisser i förstudie bedöms till 290.000.000 – 300.000.000 kronor inkluderat byggherrekostnad.

Kostnadsbedömningen är genomförd med referenssiffror från pågående och nyligen genomförda upphandlingar samt kontakter med andra kommuner som nyligen genomfört liknande uppdrag. Referenssiffror från genomförda projekt har indexerats med entreprenadindex för att motsvara dagens kostnadsläge. Poängteras bör att en verksamhetsanalys och fördjupad genomgång lokalprogram bör genomföras innan projektering påbörjas.

Rävheten

En dagsaktuell kostnadsuppskattning för uppförande av ishall där befintlig ishall fungerar som isyta 2 är inte möjlig att budgetera då detta kräver ytterligare utredningsarbete gällande trafiksituation, befintlig byggnads tekniska status och möjlighet att ”återanvända” delar i den nya arenan. Innan detta utredningsarbete påbörjas bör beslut tas om Ridsportens framtid på Rävheten alternativt flytt till annan plats.

Projektledarens namn

Ingemar Britts