



## **Kultur- och fritidsnämnden**

### **§ 57**

#### **Ny arena för idrottsverksamhet – KIFAB Arena**

Dnr KFN 2016/0115

#### **Handlingar**

Förvaltningschef Lolita Perssons skrivelse 9 maj 2016.

#### **Bakgrund**

Kalmar kommun befinner sig i en positiv utveckling med en ökande befolkning och stor framtidstro. Idrotten kan på ett påtagligt sätt bidra till att öka kommunens attraktivitet och att Kalmar är en bra kommun att bo, arbeta och leva i. En viktig förutsättning för idrottens möjligheter att utvecklas är tillgången på bra och ändmålsenliga anläggningar. Kommunen har under den senaste 10-årsperioden genomfört ett flertal ny- och renoveringsinvesteringar i idrottsanläggningar, till den sammanlagda kostnaden av c:a 300 miljoner kronor. Utöver dessa gjorda investeringar finns behov av ytterligare anläggningsinvesteringar.

I samverkan med kultur- och fritidsförvaltningen och KIFAB har möjligheter för nya idrottslokaler utretts för i första hand innebandyverksamhet men även förslag på andra idrotter som i samverkan kan nyttja framtida tillkommande lokaler.

Kalmarsundsregionens innebandyverksamhet har utvecklats positivt i regionen. Föreningen FBC Kalmarsund som bildats i samverkan med Färjestadens IBK och Calmare Lindsdal 98 som idag har sin arena i Kalmar Sportcenter har behov av en ny och mer anpassad anläggning för sin verksamhet.

KIFAB i Kalmar AB äger fastigheten Släggan 3 (Bränslehuset). Hyresavtalet med nuvarande hyresgäst kommer att upphöra och fastighetens förutsättningar för anpassning till idrottsverksamhet är goda. I samverkan med KIFAB har en utredning genomförts för ett ställningstagande och beslut om att i etapper iordningställa fastigheten för idrottsverksamhet. I en första etapp är det aktuellt att iordningställa delar av fastigheten för innebandyverksamhetens tränings- och tävlingsverksamhet med publikarena. Ett styrande och vägledande dokument i detta arbete är Svenska innebandyförbundets kravspecifikation för Svenska superligan.

Sammanträdesdatum

2016-05-19

**Fastigheten Släggan 3**

Fastigheten Släggan 3 är en industrifastighet som består av två byggnader som uppfördes 1965. Den ena byggnaden är kontor och den föreslagna aktuella byggnaden är en lagerbyggnad. Lagerbyggnaden är av enkelt slag med asfaltsgolv och till 60 % oisolerad. Den totala ytan är c:a 6 200 m<sup>2</sup> (155x40m) med en takhöjd till takbalkar på 7,30 m. Fastigheten har ett strategiskt läge c:a 3,5 km från centrum och c:a 0,7 km från Hansa City. Fastigheten omges av stora asfalterade ytor som ger goda möjligheter att ordna säkra angöringar och parkeringsplatser för besökare.

Eftersom fastigheten har en konstruktion med en helt öppen yta utan bärande pelare eller väggar finns det goda förutsättningar att iordningställa och nyttja fastigheten för idrottsverksamhet. Det är dock viktigt att påpeka att fastigheten från början har byggts för industriändamål. För att tillgodose de verksamhets- och myndighetskrav som ställs på en modern idrottsanläggning krävs ombyggnationer. Fastighetens läge med öppna omgivande asfalterade ytor är positiva faktorer för idrottens tränings- och tävlingsverksamhet. Det finns möjlighet att ordna goda logistiska förhållanden för besökarna både i samband med träning och vid större publika arrangemang.

**Centrum för innebandy**

Det finns goda förutsättningar att i den del av anläggningen som är isolerad kunna etablera en arena för regionens innebandyverksamhet. Här kan iordningställas en modern tävlingsarena med de faciliteter och den status som krävs för spel på högsta nationella nivå. Arenan kan vid tävlingsmatcher få en publikkapacitet på c:a 1500 åskådare varav c:a 1 300 sittplatser på läktare. Etableringen kan också tillgodose de behov som finns för tränings- och breddverksamhet. Även utbildnings- och kursverksamhet kan lokaliseras till anläggningen.

FBC Kalmarsund har vid ett flertal tillfällen under de senaste åren uppvaktat kommunen och beskrivit de anläggningsbehov som finns för att verksamheten ska kunna utvecklas på alla plan. Föreningen har medverkat i utredningen med en referensgrupp. Referensgruppens representanter ser mycket positivt på en etablering i anläggningen.

**Övrig idrottsverksamhet**

I kultur och fritidsförvaltningens egen utredning ”Inomhushallar i Kalmar kommun” från 2015-11-26, konstateras att Kalmar Sportcenter idag är en flaskhals måndagar – torsdagar och att ledig kapacitet inte finns i anläggningen i särskilt stor utsträckning. En ny idrottshall/publihall, skulle frigöra många timmar i Sportcenter och ännu bättre kunna tillgodose föreningslivets efterfrågan om tider i inomhushallarna. I utredningen framhålls också att ”Ska en ny hall byggas för inomhussporternas behov i Kalmar kommun, bör en hall anläggas i centrala Kalmar”.

En ny idrottshall/publihall skapar bättre förutsättningar för elitidrotts-

## Kultur- och fritidsnämnden

## UTDRAG

Sammanträdesdatum  
2016-05-19

evenemang och andra evenemang. Idag är det innebandyn som önskar bättre förutsättningar för sina matchevenemang. I framtiden kan det vara andra inomhusidrotter som också har behov av de förutsättningar en ny idrotts-/publikhall kan erbjuda.

En ny idrotts-/publikhall, skulle också avlasta och vara ett alternativ till Kalmar Sportcenter som evenemangsarena inomhus i Kalmar, där en rejäl ökning av antalet arrangemang skett de senaste åren. Att arrangemangen har ökat i omfattning och i antal i Sportcenter har, för föreningarna som bedriver sin träning där, inneburit mer och mer störningar i föreningarnas träningsverksamhet. En ökning i antalet avbokade träningar för föreningarna är en effekt av ökade antal arrangemang i Sportcenter. Genom en ny idrotts-/publikhall, kommer störningar i föreningarnas träningsverksamhet att minska. En etablering i anläggningen borde bli ett efterfrågat lokaltillskott som på ett påtagligt sätt kommer att få många positiva effekter för Kalmar idrotten. Innebandyn kommer att få goda förutsättningar att kunna utvecklas på alla plan. Dessutom kan vissa tränings- och matchtider i Kalmar Sportcenter frigöras och hyras ut till andra hyresgäster.

### **Annan verksamhet**

Frågan om möjligheten att använda anläggningen till annan verksamhet än idrott har diskuterats. Utredningen ser en möjlighet att i innebandydelen arrangera konserter och andra scenuppträdanden för en större publik. Genom att nyttja innebandyarenans läktarkapacitet och komplettera med ytterligare stolar på golvet kan anläggningen vid dessa tillfällen få en publikkapacitet på c:a 1 500 åskådare. Det bör också vara möjligt att i mindre omfattning kunna arrangera olika utställningar och liknande. Avgörande är dock vilka tekniska förutsättningar som anläggningen har i form av golvkonstruktion, ventilation och dylikt.

### **Ekonomi**

I en första etapp kan den del av fastigheten (c:a 2000 m<sup>2</sup>) som är isolerad iordningsställas till en modern tävlings- och träningsarena för innebandyverksamhet. Arenan kan få en status och de faciliteter som krävs för tävlingsmatcher på högsta nationella nivå. Asfaltgolvet tas bort och ersätts med gjutet betonggolv. En spelyta på 20 x 40m anläggs med omgivande läktare. Total läktarkapacitet c:a 1 500 åskådare. Omklädningsrum med duschar, domarrum, toaletter och grupprum byggs. Ny belysning och ventilation installeras. Brandmyndighetens krav på bl.a. utrymningsvägar tillgodoses. En restaurangavdelning för c:a 65 gäster iordningställs.

### **Kostnader**

Hyreskostnaden för etapp 1, innebandyarena beräknas till 2,9 mnkr/år. Om verklig entreprenadkostnad avviker påverkas hyran proportionellt med 80 % av avvikelserna. Utöver redovisad hyreskostnad har anläggningen behov av utrustning och inventarier. Som exempel kan nämnas resultattavla, möbler och innebandyrink.

## Kultur- och fritidsnämnden

## UTDRAG

Sammanträdesdatum  
2016-05-19

Under förutsättning att erforderliga samråd, myndighets- och finansieringsbeslut kan tas under våren 2016 så bör det vara möjligt att iordningställa anläggningen med verksamhetsstart hösten 2017.

Resterande del av fastighetens etapp 2 får fortsatt utredas. Hyreskostnad för etapp 2/ouppvärmad lokal exkl. ventilation inkl. ny LED -belysning och brandskyddstekniska åtgärder beräknas till 1,1 mnkr/år.

Som jämförelse är fastighetens ytor (6 200 m<sup>2</sup>) jämförbara med ca 4 sport-hallar, kapital och driftkostnader för dessa exklusive bemanning från kultur-och fritidsförvaltningen beräknas till ca 7 mnkr/år. Kultur-och fritidsförvaltningens personalkostnader för skötsel/bemanning tillkommer i denna jämförelse.

KIFAB som fastighetsägare äger rätten till arenanamnet KIFAB Arena.

### Slutsats och fortsatt process

Utredningen visar att fastigheten har stor potential för att iordningställas för idrottsverksamhet. Detta kan på ett positivt sätt påverka möjligheterna att utveckla kommunens och regionens idrott. Fastigheten hyrs i sin helhet, etapp 1 och etapp 2.

För den fortsatta processen behöver beslutas om utökad driftbudget för kultur- och fritidsnämnden, beslut i kultur-och fritidsnämnden om utökad verksamhetsinriktning och beslut i KIFAB om investerings-och hyresnivåer (KS har godkänt ny investeringsram för KIFAB, dnr KS 2016/0307 där bl a omställning av fastigheten Släggan 3 ingår).

### Överläggning

Vice ordförande Karl Holst anser att hanteringen av ärendet kring KIFAB-Arena har behandlats under all kritik, då det faller på kultur- och fritidsförvaltningen och dess nämnd att leda och besluta om frågor som rör sitt verksamhets- och ansvarsområde.

Med anledning av detta deltar inte ledamöter och ersättare för Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna i beslutet.

Ordförande yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut och det är förvaltningens förslag

### Omröstning

Ordförande frågar om nämnden vill bifalla förvaltningens förslag, och finner att nämnden bifaller förvaltningens förslag. Ledamöter och ersättare för Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna deltar inte i beslutet.

**Kultur- och fritidsnämnden****UTDRAG**

Sammanträdesdatum  
2016-05-19

**Beslut**

Kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Kommunfullmäktige godkänner förslag till ny arena för idrottsverksamhet på fastigheten Släggan 3.

Kommunfullmäktige beslutar att i verksamhetsplan med budget 2017 utöka kultur- och fritidsnämndens driftbudget med totalt 4 miljoner kronor/år för budgeterade hyreskostnader i fastigheten Släggan 3. Om verklig entreprenadkostnad avviker för etapp 1 påverkas hyran proportionellt med 80 % av avvikelsen.

Kommunfullmäktige beslutar att i verksamhetsplan med budget 2017 utöka kultur- och fritidsnämndens driftbudget för personal och driftkostnader för ny verksamhet med 800 000 kr/år.

**Protokollsanteckning**

”I Kalmar kommun har fullmäktige beslutat att ha ett antal nämnder som leder arbetet i sina respektive förvaltningar. Dessa nämnder och förvaltningar har av fullmäktige fått sina verksamhets- och ansvarsområden.

I hanteringen av ärendet kring KIFAB-Arena har denna ansvarsfördelning kringgått på ett sätt som vi anser är under all kritik. Det faller på kultur- och fritidsförvaltningen och dess nämnd att leda och besluta om frågor som rör sitt verksamhets- och ansvarsområde.

Vi anser att kommunledningen bör använda den kompetens och specifika ämneskunskaper som kultur- och fritidsförvaltningen besitter när satsningar gällande exempelvis idrott planeras, projekteras och diskuteras.

Med anledning av detta vill vi ledamöter och ersättare för Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna, lägga till protokollet att vi ej deltar i beslutet.”

**Sekreterare**

Pia Axeheim

**Justeras**

Marianne Dahlberg

Helena Olsson

**Kultur- och fritidsnämnden**

**UTDRAG**

Sammanträdesdatum  
2016-05-19

ordförande

Handläggare  
Ola Johansson

Datum  
2016-05-06

Kommunfullmäktige

## **Ny arena för idrottsverksamhet – KIFAB Arena**

### **Förslag till beslut**

Kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Kommunfullmäktige godkänner förslag till ny arena för idrottsverksamhet på fastigheten Släggan 3.

Kommunfullmäktige beslutar att i verksamhetsplan med budget 2017 utöka kultur- och fritidsnämndens driftbudget med totalt 4 miljoner kronor/år för budgeterade hyreskostnader i fastigheten Släggan 3. Om verklig entreprenadkostnad avviker för etapp 1 påverkas hyran proportionellt med 80% av avvikelsen.

Kommunfullmäktige beslutar att i verksamhetsplan med budget 2017 utöka kultur- och fritidsnämndens driftbudget för personal och driftkostnader för ny verksamhet med 800 000 kr/år.

### **Bakgrund**

Kalmar kommun befinner sig i en positiv utveckling med en ökande befolkning och stor framtidstro. Idrotten kan på ett påtagligt sätt bidra till att öka kommunens attraktivitet och att Kalmar är en bra kommun att bo, arbeta och leva i. En viktig förutsättning för idrottens möjligheter att utvecklas är tillgången på bra och ändmålsenliga anläggningar. Kommunen har under den senaste 10-årsperioden genomfört ett flertal ny- och renoveringsinvesteringar i idrottsanläggningar, till den sammanlagda kostnaden av ca 300 miljoner kronor. Utöver dessa gjorda investeringar finns behov av ytterligare anläggningsinvesteringar.

I samverkan med kultur och fritidsförvaltningen och KIFAB har möjligheter för nya idrottslokaler utretts för i första hand innebandyverksamhet men även förslag på andra idrotter som i samverkan kan nyttja framtida tillkommande lokaler.

Kalmarsundsregionens innebandyverksamhet har utvecklats positivt i regionen. Föreningen FBC Kalmarsund som bildats i samverkan med Färjestadens IBK och Calmare Lindsdal 98 som idag har sin arena i Kalmar Sportcenter har behov av en ny och mer anpassad anläggning för sin verksamhet.

KIFAB i Kalmar AB äger fastigheten Släggan 3 (Bränslehuset). Hyresavtalet med nuvarande hyresgäst kommer att upphöra och fastighetens förutsättningar för anpassning till idrottsverksamhet är goda. I samverkan med KIFAB har en utredning genomförts för ett ställningstagande och beslut om att i etapper iordningställa fastigheten för idrottsverksamhet. I en första etapp är det aktuellt att iordningställa delar av fastigheten för innebandyverksamhetens tränings- och tävlingsverksamhet med publikarena. Ett styrande och vägledande dokument i detta arbete är Svenska innebandyförbundets kravspecifikation för Svenska superligan.

### Fastigheten Släggan 3

Fastigheten Släggan 3 är en industrifastighet som består av två byggnader som uppfördes 1965. Den ena byggnaden är kontor och den föreslagna aktuella byggnaden är en lagerbyggnad. Lagerbyggnaden är av enkelt slag med asfaltgolv och till 60% isolerad. Den totala ytan är c:a 6 200 m<sup>2</sup> (155x40m) med en takhöjd till takbalkar på 7,30 m. Fastigheten har ett strategiskt läge c:a 3,5 km från centrum och c:a 0,7 km från Hansa City. Fastigheten omges av stora asfalterade ytor som ger goda möjligheter att ordna säkra angöringar och parkeringsplatser för besökare.

Eftersom fastigheten har en konstruktion med en helt öppen yta utan bärande pelare eller väggar finns det goda förutsättningar att iordningställa och nyttja fastigheten för idrottsverksamhet. Det är dock viktigt att påpeka att fastigheten från början har byggts för industriändamål. För att tillgodose de verksamhets- och myndighetskrav som ställs på en modern idrottsanläggning krävs ombyggnationer. Fastighetens läge med öppna omgivande asfalterade ytor är positiva faktorer för idrottens tränings- och tävlingsverksamhet. Det finns möjlighet att ordna goda logistiska förhållanden för besökarna både i samband med träning och vid större publika arrangemang.

### Centrum för innebandy

Det finns goda förutsättningar att i den del av anläggningen som är isolerad kunna etablera en arena för regionens innebandyverksamhet. Här kan iordningställas en modern tävlingsarena med de faciliteter och den status som krävs för spel på högsta nationella nivå. Arenan kan vid tävlingsmatcher få en publikkapacitet på c:a 1500 åskådare varav c:a 1300 sittplatser på läktare. Etableringen kan också tillgodose de behov som finns för tränings- och breddverksamhet. Även utbildnings- och kursverksamhet kan lokaliseras till anläggningen.

FBC Kalmarsund har vid ett flertal tillfällen under de senaste åren uppvaktat kommunen och beskrivit de anläggningsbehov som finns för att verksamheten ska kunna utvecklas på alla plan. Föreningen har medverkat i utredningen med en referensgrupp. Referensgruppens representanter ser mycket positivt på en etablering i anläggningen.



## Övrig idrottsverksamhet

I kultur och fritidsförvaltningens egen utredning ”Inomhushallar i Kalmar kommun” från 2015-11-26, konstateras att Kalmar Sportcenter idag är en flaskhals måndagar – torsdagar och att ledig kapacitet inte finns i anläggningen i särskilt stor utsträckning. En ny idrottshall/publihall, skulle frigöra många timmar i Sportcenter och ännu bättre kunna tillgodose föreningslivets efterfrågan om tider i inomhushallarna. I utredningen framhålls också att ”Ska en ny hall byggas för inomhussporternas behov i Kalmar kommun, bör en hall anläggas i centrala Kalmar”

En ny idrottshall/publihall skapar bättre förutsättningar för elitidrotts-evenemang och andra evenemang. Idag är det innebandyn som önskar bättre förutsättningar för sina matchevenemang. I framtiden kan det vara andra inomhusidrotter som också har behov av de förutsättningar en ny idrotts hall/publihall kan erbjuda.

En ny idrottshall/publihall, skulle också avlasta och vara ett alternativ till Kalmar Sportcenter som evenemangsarena inomhus i Kalmar, där en rejäl ökning av antalet arrangemang skett de senaste åren. Att arrangemangen har ökat i omfattning och i antal i Sportcenter har, för föreningarna som bedriver sin träning där, inneburit mer och mer störningar i föreningarnas träningsverksamhet. En ökning i antalet avbokade träningar för föreningarna är en effekt av ökade antal arrangemang i Sportcenter. Genom en ny idrottshall/publihall, kommer störningar i föreningarnas träningsverksamhet att minska. En etablering i anläggningen borde bli ett efterfrågat lokaltillskott som på ett påtagligt sätt kommer att få många positiva effekter för Kalmar idrotten. Innebandyn kommer att få goda förutsättningar att kunna utvecklas på alla plan. Dessutom kan vissa tränings- och matchtider i Kalmar Sportcenter frigöras och hyras ut till andra hyresgäster.

## Annan verksamhet

Frågan om möjligheten att använda anläggningen till annan verksamhet än idrott har diskuterats. Utredningen ser en möjlighet att i innebandydelen arrangera konserter och andra scenuppträdanden för en större publik. Genom att nyttja innebandyarenans läktarkapacitet och komplettera med ytterligare stolar på golvet kan anläggningen vid dessa tillfällen få en publikkapacitet på c:a 1 500 åskådare. Det bör också vara möjligt att i mindre omfattning kunna arrangera olika utställningar och liknande. Avgörande är dock vilka tekniska förutsättningar som anläggningen har i form av golvkonstruktion, ventilation och dylikt.

## Ekonomi

I en första etapp kan den del av fastigheten (c:a 2000 m<sup>2</sup>) som är isolerad iordningsställas till en modern tävlings- och träningsarena för innebandyverksamhet. Arenan kan få en status och de faciliteter som krävs för tävlingsmatcher på högsta nationella nivå. Asfaltgolvet tas bort och ersätts med gjutet betonggolv. En spelyta på 20 x 40m anläggs med omgivande läktare. Total läktarkapacitet c:a 1500 åskådare. Omklädningsrum med duschar, domarrum, toaletter och grupprum byggs. Ny belysning och ventilation installeras. Brandmyndighetens krav på bl.a. utrymningsvägar tillgodoses. En restaurangavdelning för c:a 65 gäster iordningsställs.

## Kostnader

Hyreskostnaden för etapp 1, innebandyarena beräknas till 2,9 mnkr/år. Om verklig entreprenadkostnad avviker påverkas hyran proportionellt med 80% av avvikelserna. Utöver redovisad hyreskostnad har anläggningen behov av utrustning och inventarier. Som exempel kan nämnas resultatavla, möbler och innebandyrink.

Under förutsättning att erforderliga samråd, myndighets- och finansieringsbeslut kan tas under våren 2016 så bör det vara möjligt att iordningställa anläggningen med verksamhetsstart hösten 2017.

Resterande del av fastighetens etapp 2 får fortsatt utredas. Hyreskostnad för etapp 2/ouppvärmad lokal exkl. ventilation inkl. ny LED -belysning och brandskyddstekniska åtgärder beräknas till 1,1 mnkr/år.

Som jämförelse är fastighetens ytor (6 200 kvm) jämförbara med ca 4 sport-hallar och kapital och driftkostnader för dessa exklusive bemanning från kultur- och fritidsförvaltningen beräknas till ca 7 mnkr/år. Kultur- och fritidsförvaltningens personalkostnader för skötsel/bemanning tillkommer i denna jämförelse.

KIFAB som fastighetsägare äger rätten till arenanamnet KIFAB Arena.

## Slutsats och fortsatt process

Utredningen visar att fastigheten har stor potential för att iordningställas för idrottsverksamhet. Detta kan på ett positivt sätt påverka möjligheterna att utveckla kommunens och regionens idrott. Fastigheten hyres i sin helhet, etapp 1 och etapp 2.

För den fortsatta processen behöver beslutas om utökad driftbudget för kultur- och fritidsnämnden, beslut i kultur- och fritidsnämnden om utökad verksamhetsinriktning och beslut i KIFAB om investerings- och hyresnivåer (KS har godkänt ny investeringsram för KIFAB, dnr KS 2016/0307 där b l a omställning av fastigheten Släggan 3 ingår).

Ola Johansson

Bilaga  
Skiss

