

Förstudie

Utveckling av Bahcohallen

2025-08-29



Utbyggnader i vita volymer. Illustration: TOL arkitekter AB

1. Sammanfattning.....	4
1.1 Syfte	4
1.2 Avgränsning.....	5
2. Bakgrund.....	6
3. Rekommendationer.....	7
3.1 Verksamhetsförvaltningar som berörs av uppdrag.....	7
4. Utgångsfaktorer.....	9
4.1 Kommunövergripande mål.....	9
4.2 Mål från verksamhetsförvaltning	9
4.3 Mål från teknik- och serviceförvaltningen	10
4.4 Investeringsplan och budget.....	10
4.5 Hållbarhet	10
4.6 Förbundskrav.....	11
5. Åtgärdsalternativ - Placering och platsförutsättningar	12
5.1 Möta omgivningen och intilliggande fastigheter	12
5.2 Befintlig byggnad	15
6. Verksamhetens lokalbehov.....	18
6.1 Projekt mål.....	18
6.2 Lokalprogram.....	18
6.3 Samband och flöden.....	18
6.4 Volymskiss och åtgärdsförslag	18
7. Byggnadstekniska förutsättningar	26
7.1 Byggnad	26
7.2 Energi	26
8. Ekonomi.....	27
9. Tidplan.....	28
10. Risker	30

Teknik- och serviceförvaltningen
Agneta Brändström
0171-62 66 16
agneta.brandstrom@enkoping.se

Ärendenummer
KS2025/600

10.1 Om åtgärden ej genomförs.....	30
Bilagor.....	30

Deltagare i förstudien

Projektledare förstudie	Rickard Westlöf
Lokalsamordnare	Ebba Gordon Hultsjö
Verksamhetsrepresentant	Christopher Hoerschelmann (Verksamhetschef)
Fastighetsförvaltare	Pia Smede
Projektenhetschef	Rickard Westlöf
Allmän plats /trafik	Andrey Edemskiy
Allmän plats /park	Yvonne Högberg
Energi	Joakim Sjödahl
Arkitekt	Barbro Titti Eriksson, TOL Arkitekter AB
Landskapsarkitekt	Stina Hellqvist, Nivå Landskapsarkitektur AB
Bygglov	Gustaf Monie

Dokumenttyp Förstudierapport

Beslutad av

Gäller f.om.

Gäller t.om.

Ersätter

Gäller för

Ansvarig funktion

Reviderad

1. Sammanfattning

Bahcohallen är en av Enköpings ishallar byggd 1983. Intill hallen ligger Sandbrohallen som stod klar 2017 och är anpassad för parahockey och konståkning. Bahcohallen är hemmabas för ESK Hockey och föreningen har under flera år fått dispens för att spela matcher i Hockeyettan i hallen. Beroende på vilken nivå laget spelar i ställs olika krav på anläggningen. Bahcohallen klassas idag som en förbundshall, vilket är kravet för matcher i Hockeyettan, men saknar vissa delar gällande exempelvis säkerhet och separation av besökare. Det finns risk att dispensen inte kan förlängas i många år till och därför behöver vissa åtgärder genomföras för att säkerställa en bättre och mer säker besöks- och arbetsmiljö.

Upplevelseförvaltningen och föreningen har även sett behov av andra ombyggnationer och utbyggnader för att underlätta bokningar, samnyttjande, samt förbättra arbetsmiljön. Bahcohallen föreslås därför att byggas om, samt att byggas ut med en entrébyggnad och länkbyggnad mellan Bahcohallen och Sandbrohallen.

Utveckling av Bahcohallen har under ett antal år legat som ett investeringsprojekt i Upplevelsenämndens lokalbehovsplan, och det är även inlagt i kommunens lokalförsörjningsplan. I Investeringsplan 2025-2034 lades det 2024 in markeringsbelopp för tre olika etapper under åren 2025-2027. I förstudien föreslås det att åtgärder genomförs i två etapper under 2026, samt 2027-2028.

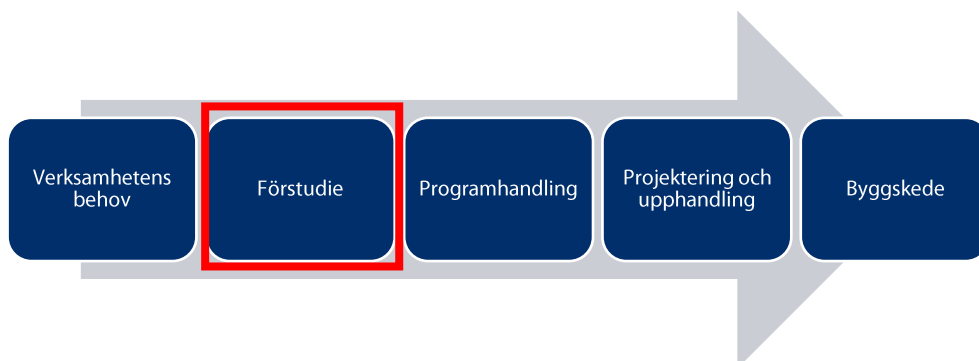
Aktuell rapport samlar det som gjorts under förstudieperioden. Förstudien rekommenderar att gå vidare med ombyggnationer och utbyggnadsförslag då de bedöms ge störst koncernnytta utifrån verksamhetsbehoven, ekonomiska samt miljömässiga fördelar. Preliminärt färdigställande och verksamhetsstart av alla delar bedöms möjligt under hösten 2028.

1.1 Syfte

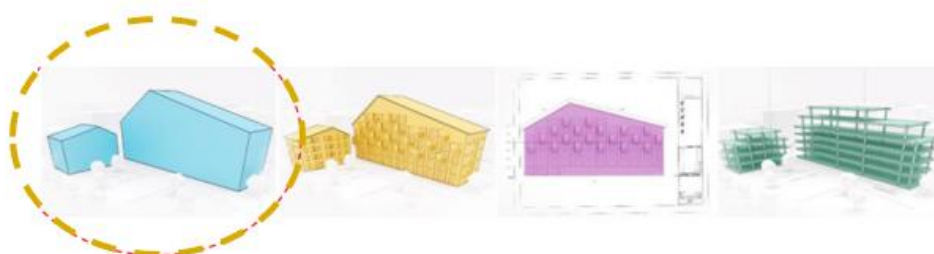
Syftet med förstudierapporten är att beskriva det arbete som har gjorts i förstudien för att ge underlag till fortsatt process. Det innebär att bedöma om föreslaget projekt är genomförbart eller inte och/eller att jämföra olika alternativa lösningsförslag inför beslut om vilken lösning som bör gå vidare. Rapportens slutsats innebär en rekommendation av ett huvudalternativ inför beslut om eventuell investering. Kalkyler är baserade på nyckeltal.

Aktuellt projekt syftar på ett övergripande plan till att säkra en isanläggning som klarar spel i serienivåer för förbundshall genom att förbättra arbetsmiljö, besöksmiljön, samt säkerheten för funktionärer, spelare, och besökare.

Föreslagna åtgärder bedöms vara det alternativ som ger störst concernnytta. De nya lokalerna ska bidra till ett hållbart och miljömedvetet samhälle genom effektivt användande och tekniska klimatsmarta lösningar.



Figur 1: Förstudien som del av lokalbyggnadsprocessen



Figur 2: Nivå av detaljeringsgrad i förstudien.

1.2 Avgränsning

Ingen specifik avgränsning är aktuell för det här projektet, utan projektet följer den ordinarie förstudierutinen.

Projektet kom in som ett behov innan den nya lokalförsörjningsprocessen och har därför ingen politisk förstudiebeställning från upplevelsenämnden. Behoven är framtagna i dialog med upplevelseförvaltningen och grundar sig i upplevelsenämndens lokalbehovsplan, kommunstyrelsens lokalförsörjningsplan, samt kompletterande VBU och lokalprogram inför förstudien.

Notera att förstudie med efterföljande byggprojekt endast avser åtgärder på aktuell fastighet. Andra tekniska försörjningar och strategisk planering måste säkerställa resurser för åtgärder i närområdet (utanför aktuell fastighet). Det innebär att eventuella åtgärder i vägnät, ledningsnät och nya detaljplaner behöver bemannas, planeras och genomföras av respektive ansvarig verksamhet. Detta inkluderar att säkerställa budget och resurser för nödvändiga åtgärder.

2. Bakgrund

Bahcohallen är en av Enköpings ishallar byggd 1982. Vid byggnationen byggdes själva Bahcohallen, samt en konstfrusen utomhusisbana placerad intill. 2017 ersattes utomhusbanan med en ny ishall, Sandbrohallen, som är anpassad för parahockey och konståkning.

Isanläggningar delas in i fem kategorier och krav på anläggningen ställs utifrån vilket seriesystem laget spelar i. Att gå upp i serien ställer krav på både anläggningen där matcherna spelas och på organisationen runt omkring. Sen hallen byggdes på 1980-talet har kraven på anläggningen och matcherna skärpts, främst utifrån fokus på arbetsmiljö, besöksmiljö och säkerhet för funktionärer, spelare, och besökare.

Arena	Förbundshall	Publikhall	Tr hall	Isyta
SHL/HA				
SDHL, HE, DHA, J20 Nat, J18 Nat				
Herr Div 2-3, Dam Div 1, J20 Reg, J18 Reg-Div 1, U16				
Herr Övr, Dam Övr, J20 Övr, J18 Övr, Ungdom helplan				
Ungdom anpassade spelformer				

Figur 3: Indelning av isanläggningar.

Ishockeylaget i Enköping, ESK Hockey, har sin hemmabas i Bahcohallen och spelar för tillfället matcher i Hockeyettan vilket sätter krav på en förbundshall. Bahcohallen klassas idag, enligt förbundet, som en förbundshall med dispens vilket möjliggör för matcher i Hockeyettan. Delar som ej uppfylls är exempelvis en separat läktare med egna toaletter och kiosk för supportrar, mediarum för pressträffar, för lite servering och pausutrymmen, samt för lite fri höjd till belysning. I dialog med förbundet kan kravet på fri höjd till belysning bortses från då det skulle innebära en för stor kostnad att höja taket. Om övriga åtgärder ej genomförs för att tillgodose de krav som ställs så riskerar hallen att tappa sin klassning som förbundshall och matcher för ESK Hockey i Hockeyettan måste spelas på annan ort.

I den senaste lokalbehovsplanen för upplevelsenämnden, Lokalbehovsplan 2024, version 2, och i Lokalförsörjningsplan 2025 beskrivs åtgärdsförslaget att se över hur Bahcohallen skulle kunna utvecklas i om- och utbyggnation.

Bahcohallen är också i stort behov av både planerat underhåll så som av förbättring av fasad samt energieffektiviserande åtgärder, vilket tas hänsyn till och koordineras tillsammans med föreslagen etapputveckling. Då hallen är av äldre modell så finns behov av att se över både skalskydd och teknisk infrastruktur för att skapa en anläggning som ska hålla i många år till. Detta behöver tas i hänsyn under utvecklingen och användningen av anläggningen.

3. Rekommendationer

Teknik- och serviceförvaltningen och upplevelseförvaltningen har i samarbete tagit fram förstudie för utveckling av Bahcohallen. Rekommendationen är att projektet genomförs enligt den framtagna förstudien.

Verksamhet fastighets bedömning är att tidplan och resurser för att genomföra uppdraget är möjligt.

3.1 Verksamhetsförvaltningar som berörs av uppdrag

3.1.1 Upplevelseförvaltningen

Enköpings kommun ansvarar genom upplevelsenämnden för att främja fysisk aktivitet bland kommunens alla invånare och att tillgodose behovet av ändamålsenliga anläggningar och lokaler för idrottsverksamhet. En del i detta är att uppfylla barnkonventionen artikel 31 som beskriver barnens rätt till vila, fritid, lek och rekreation anpassad till barnets ålder. För att uppfylla uppdraget måste förvaltningen ha en tät dialog med föreningslivet för att se hur lokalerna uppfyller sin ändamålsenlighet och blir tillgängliga för kommunens invånare. Att utveckla Bahcohallen för att skapa en mer tillgänglig och säker miljö samt säkerställa att föreningen kan fortsätta med sin verksamhet i lokalerna bidrar till att kommuninvånarna, i det här fallet både besökare, spelare och personal, kan utveckla sitt bästa jag i enlighet med kommunens övergripande vision. Upplevelseförvaltningen rekommenderar att starta projektet för utveckling av Bahcohallen i enlighet med förstudiens rekommendationer.

3.1.2 Teknik- och serviceförvaltningen

Lokalförsörjning

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Lokalförsörjningen omfattar investeringar i lokaler och inhyrning. Prioriterade investeringsprojekt bereds och när kommunstyrelsen fattat beslut om att genomföra, går ansvaret att verkställa och slutredovisa projektet över till tekniska nämnden.

Aktuellt projekt är inkluderat i verksamhetsnämndens lokalbehovsplan samt i kommunstyrelsens lokalförsörjningsplan och syftar till att skapa en bra arbetsmiljö och besöksmiljö för funktionärer, spelare, och besökare. För att hålla nere kommunens kostnader eftersträvas åtgärder som ger störst nytta för kommunkoncernen i relation till kostnad. Den rekommenderade lösningen i denna förstudie bedöms ge störst koncernnytta.

Teknisk förvaltning på fastighetsavdelningen

Byggnaden har kartlagts i Enoff-projekt och en investering kommer genomföras för att förbättra energianvändningen.

I samband med anpassningen av anläggningen till gällande krav kommer även byggnadens klimatskal ses över med avsikt att bättre klara av längre säsonger med kyla och is.

3.1.3 Övriga tekniska försörjningar (Teknik- och serviceförvaltningen)

Teknisk försörjning inom fastigheten inkluderas i projektet. Utredning av behov av åtgärder i närområdet (utanför aktuella fastigheter) och genomförande av sådana åtgärder, behöver budgeteras av respektive verksamhet.

Allmän plats (trafik & park)

Trafik- och parkenheten på verksamheten för Allmän plats har informerats om den förändring gällande utemiljön rapporten föreslår. Flera alternativ har presenterats och utvärderats. Enheten förespråkar föreslagen dragning av ny serviceväg för att minska påverkan på gång- och cykeltrafik samt befintliga grönytor.

Vid fortsatt projektering kommer dessa enheter ingå i referensgrupp för Allmän plats.

VA

Det förstudierapporten föreslår innebär ingen förändring i VA-leveransen och har därför inte utretts.

3.1.4 Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan & exploatering

Föreslagen utveckling av Bahcohallen ryms inom ramen för befintlig detaljplan för fastigheten.

Bygglov

Då ombyggnationen är så pass omfattande är ärendet bygglovspliktigt. Detta ställer krav på den befintliga byggnaden gällande exempelvis tillgänglighet. Bahcohallen är idag tillgänglig för besökare då det finns både tillgängliga besöksplatser och RWC. I förstudiens föreslagna åtgärder så tillkommer även RWC till restaurangen, mer permanenta platser för besökare i rullstol, samt en RWC vid omklädningsrummen. Det som inte anpassas för tillgänglighet är omklädningsrummen då isbanan inte är tillgänglig för spelare i rullstol. Intilliggande hall är helt tillgänglighetsanpassad.

Bygglovsenheten har informerats om de olika förändringar som rapporten föreslår och har meddelat att krav inte kommer att ställas på att tillgängliggöra isbanan då det finns en tillgänglig isbana bredvid.

4. Utgångsfaktorer

4.1 Kommunövergripande mål

Projektet syftar till att uppfylla kommunens övergripande mål genom att:

- Utveckla Enköpings föreningsliv och underlätta samt förbättra för breddidrott som uppmuntrat till god hälsa och välbefinnande enligt ett av de prioriterade målen i FN:s globala mål, Mål 3: God hälsa och välbefinnande.
- Utveckla Enköpings föreningsliv och underlätta för idrott med högre satsningar vilket hjälper till att utveckla stoltheten och Enköpings kommun som besöksmål.
- Skapa en mer trygg, säker miljö och arbetsmiljö för besökare, funktionärer och spelare, och underlättar för dem att känna sig trygga och utveckla sitt bästa jag på fritiden och arbetet.
- Bidra till måloppfyllelse avseende kommunens övergripande vision där attraktiv kommun är ett delmål, genom att behålla och utveckla kommunen för besökare (tillresande publik) vilket gynnar näringslivet på orten.

4.2 Mål från verksamhetsförvaltning

Upplevelseförvaltningens övergripande mål är att

- Främja goda möjligheter till fysisk aktivitet.
- Tillgodose kommunen med ändamålsenliga anläggningar och lokaler för idrottsverksamhet.
- Utveckla befintliga mötesplatser enligt nämndplan 2024 med plan för 2025–2026.

Förvaltningens bedömning är att en ombyggnad och utbyggnad av Bahcohallen enligt förstudiens rekommendation är en bra lösning för att uppfylla målsättningarna.

Verksamhetens effektmål redovisas i verksamhetens beslutsunderlag (VBU), se bilaga 1.

4.3 Mål från teknik- och serviceförvaltningen

Att erbjuda en kostnadseffektiv lösning på upplevelseförvaltningens lokalbehov som innebär en god ekonomisk och ekologisk hushållning med kommunens resurser. Detta innebär att erbjuda rätt kapacitet, vid rätt tid och till rimlig kostnad, samt att hållbarhetsprinciperna ska uppfyllas så långt det är möjligt och rimligt.

- Verksamhetsanpassningar, renovering, om- och utbyggnad är genomfört och lokalerna har tagits i bruk av verksamheten.
- Byggnadens livslängd är på ett betryggande sätt förlängd och energiförbrukningen är sänkt till en godtagbar nivå.
- Anläggningen uppfyller gällande krav för avsedd verksamhet

4.4 Investeringsplan och budget

Det aktuella projektet finns med i Enköpings kommuns investeringsplan och budget.

4.5 Hållbarhet

Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet styr det kommande byggprojektet på såväl lång som kort sikt.

4.5.1 Ekonomisk hållbarhet

Synergier och hög nyttjandegrad är viktigt för rimlig hyresnivå så att verksamhetens kostnader kan hållas nere. Ytorna utformas så att de kan nyttjas av både interna och externa bokningar.

4.5.2 Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet avser materialflöden, god luft, ljud- och ljuskvalitet, klimatanpassningar, vatten- och energiförbrukning, hållbara transporter, mm. Detta projekt ska utföras enligt Enköpings kommuns verksamhet fastighets riktlinjer gällande klimat och energi.

- I befintlig byggnad anpassas ambitionsnivån till byggnadens förutsättningar.

4.5.3 Social hållbarhet inklusive barnkonsekvensanalys

Att spela eller åka på isen, jobba i hallen, eller besöka en match ska vara en trygg och säker miljö där risker för konflikter och olyckor minimeras. Det är därför viktigt att hallen uppnår de krav och utgår ifrån, i den mån det är möjligt och rimligt, de rekommendationer som förbundet ger för anläggningen.

Byggnaden ska kännas välkommande och vara en anläggning som både Enköpings kommuns invånare samt besökare ska känna sig stolta över.

En stor del av verksamhet är barn- och ungdomsorienterad samt att besökare kan vara barn och unga. Det är därför viktigt att skapa en trygg och säker miljö utifrån barnens perspektiv.

Trygghet är en viktig aspekt för social hållbarhet. Byggnads placering och utemiljöns utformning ska i den mån det är möjligt bidra till god överblickbarhet och trygg miljö både för besökare, spelare och personal. I nästa utredningsskede (under projektering) kan metoder såsom problem- och platsanalys för trygghetsskapande och brottsförebyggande fysiska insatser göras (enligt av Boverket föreslagna metoder).

En övergripande **barnkonsekvensanalys** har gjorts med fokus på bedömning av om barnets bästa uppnås, dvs barnperspektiv. Projektet syftar till på en övergripande nivå att uppfylla barns bästa enligt barnkonventionen (Artikel 3: Barnets bästa ska komma i främsta rummet). Att säkerställa en trygg besöksmiljö genom separerade läktare bidrar till att barnen skyddas från våld (Artikel 19: Barn ska skyddas mot alla former av fysiskt eller psykiskt våld ...).

Barnets perspektiv (barnets åsikt) ingår inte i förstudien. En fördjupad barnkonsekvensanalys utifrån barnets perspektiv förväntas genomföras i det fortsatta arbetet (nästa skede, dvs under projekteringen).

4.6 Förbundskrav

De olika idrottsförbunden ställer olika krav på hur anläggningar där deras respektive sport spelas ska se ut. Det här är för att eftersträva en likhet mellan alla matcher och användarupplevelser runt om i landet. Beroende på vilket seriesystem laget spelar i så ställs olika krav på anläggningen. Anläggningen behöver vara certifierad/godkänd från respektive förbund för att kunna arrangera förbundens och/eller regions-/distriktsförbundsmatcher. Besiktningar genomförs för att säkerställa nivån.

Kraven på anläggningarna ses över regelbundet för att säkerställa en säker miljö och arbetsmiljö för besökarna, spelare och personal och uppdateras vid behov. Det här innebär att en anläggning behöver förändras om kraven för en specifik anläggning förändras.

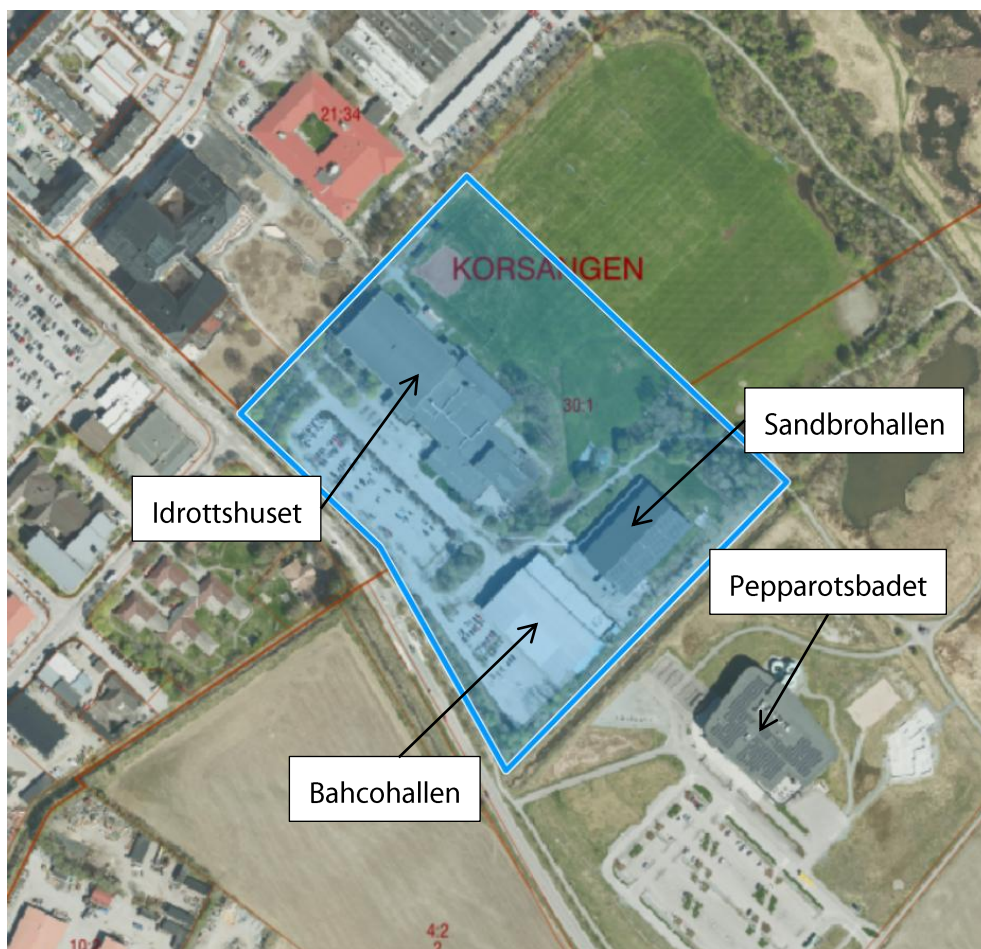
Situationen kan även vara att ett specifikt lag inom kommunen har möjlighet att flytta upp en division i sin serie, men att lokaler med de specifika kraven ej finns tillgängliga för att spela de nödvändiga matcherna på hemmaplan. Föreningen kan då bli tvungen att spela i en annan stad än Enköping om inte kraven uppfylls för den högre serien i de befintliga lokalerna.

5. Åtgärdsalternativ - Placering och platsförutsättningar

Utifrån beskrivet behov i Lokalbehovsplan, Lokalförsörjningsplan, VBU och lokalprogram har förstudien tagit fram förslag på utbyggnader och ombyggnationer av Bahcohallen. Ut- och ombyggnationerna är uppdelade i olika delar som möter olika behov. Alla delar visar i sin helhet det önskvärda resultatet.

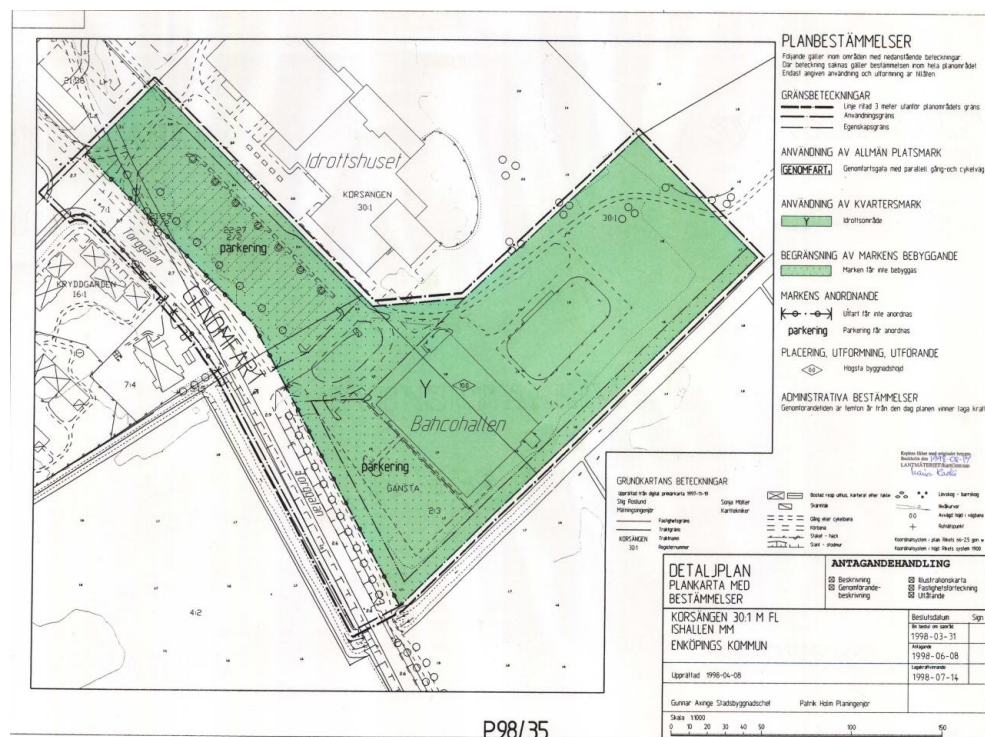
5.1 Möta omgivningen och intilliggande fastigheter

Fastigheten Korsängen 30:1 innehåller flera av Enköpings idrottsanläggningar: Idrottshuset med hallar i olika storlekar, bowling och Fritidsbanken, Bahcohallen och Sandbrohallen. Idrottshuset invigdes 1975. Bahcohallen med intilliggande utomhusanläggning invigdes 1983. 2017 byggdes utomhusanläggningen om till en ny ishall, Sandbrohallen. På tomten intill i söder ligger kommunens badhus, Pepparotsbadet, som invigdes 2021. Norr om byggnaderna ligger Korsängsfältet med olika konstgräsplaner och anläggningar.



Figur 4: Fastighet Korsängen 30:1.

5.1.1 Detaljplan



Figur 5: Detaljplan 334.

Bahcohallens utbredning finns markerad i detaljplanen från 1998. Området får användas som idrottsområde. Utbyggnation är begränsad av prick-mark norr, väster och söder om byggnaden.

Ett av kraven för förbundshall från ishockeyförbundet handlar om att isbanan ska ha fri höjd på 7m till undre konstruktionsdel (ex belysningen). Bahcohallen har idag ca 6m fri höjd från golv till undre del på takbalkarna. För att uppfylla kravet från förbundet skulle hela det befintliga taket behöva höjas. I dialog med förbundet kan föreningen fortsatt få dispens för detta krav då det skulle innebära för stora kostnader att höja taket och skillnaden i fri höjd är marginell.

Föreslagna utbyggnader och förändringarna av lokalerna håller sig därmed inom detaljplanens begränsningar.

5.1.3 Markförhållanden

Marken ägs av kommunen.

Geoteknik: Eftersom marken på den tillkommande ytan är obebyggd, behöver markens geotekniska förutsättningar (bärighet, dräneringsbehov, etc.) preciseras i projekteringskedet.

Hydrologi / Dagvatten: I projekteringsskedet behöver regelverk avseende klimatförändringar och lämpliga lösningar för att god grönfaktor, god avrinning och motverka framtida översvämningsrisker utredas.

Föroreningar: Inga kända markföroreningar på fastigheten.

5.1.4 Infrastruktur: trafik och ledningar

Trafik, parkering och logistik



Figur 6: Befintlig situationsplan Bahcohallen med omkringliggande byggnader.

Bahcohallen omges av en parkering i sydväst och huvudentré i nordväst med en vändzon framför. Huvudentré för Bahcohallen och Sandbrohallen markeras med gul pil i figur 6, och entré för funktionärer och spelare markeras med blå pil. Funktionärer, besökare, spelare och deltagare till Sandbrohallen använder samma entré.

Mellan Bahcohallen och Sandbrohallen finns en passage som används för begränsad trafik för personalparkeringar, leveranser till undercentral samt serviceväg för ismaskinen. Den övre delen av passagen används till tre tillgängliga parkeringar.

Norr om Bahcohallen och Sandbrohallen ligger ett entrétorg med konstverk och cykelparkeringar. Norr om det torget går en vältrafikerad gång- och cykelväg.

Länkbyggnaden mellan Bahcohallen och Sandbrohallen i förslaget blockerar befintlig transportväg samt tar bort platser för tillgängliga parkeringar. Väg ersätts bakom Bahcohallen, se kapitel "6.4.4 Länkbyggnad".

EI

Bedömningen är att energieffektiviserande åtgärder gör att befintlig kapacitet för elförsörjning är tillräcklig.

5.1.5 Kultur och miljö m.m.

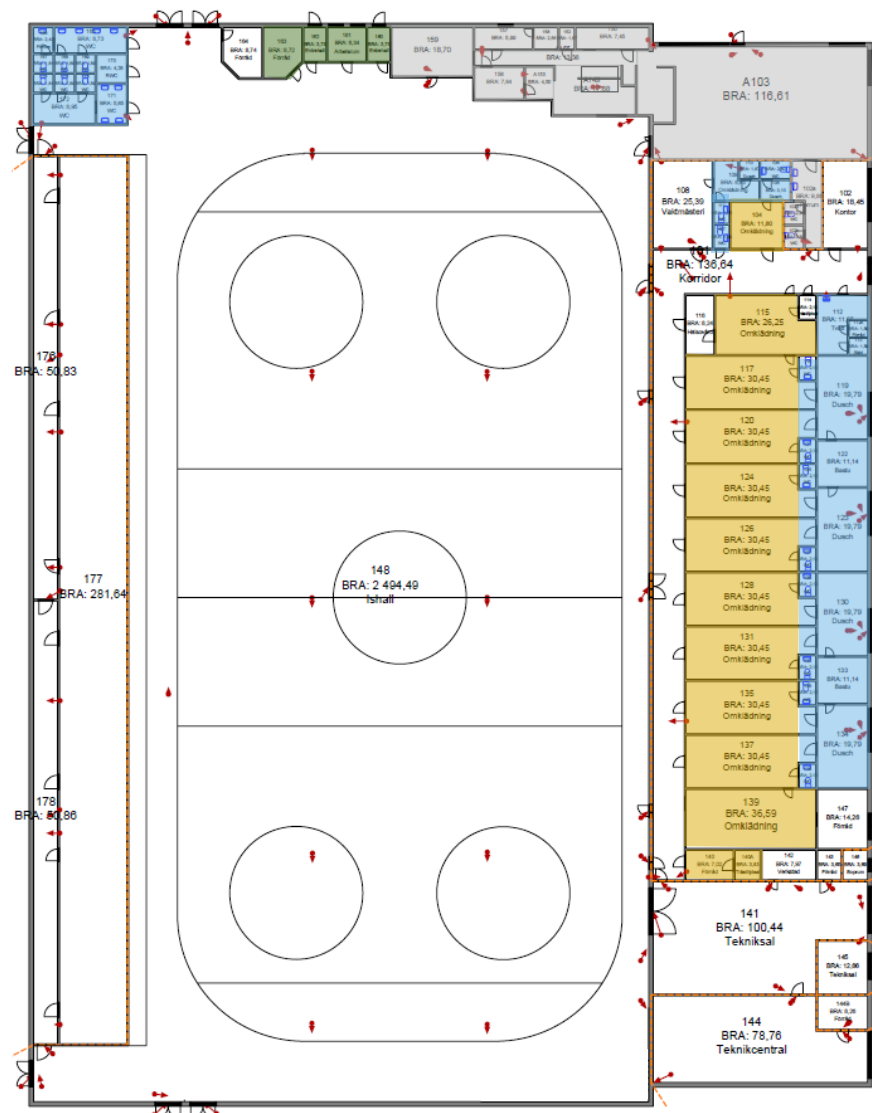
Ett offentligt konstverk står på entréytan framför Sandbrohallen.

Föreslagen tillskapande av tillgängliga parkeringar har tagit hänsyn till konstverkets placering och omkringliggande miljö.

5.2 Befintlig byggnad

För att bättre förstå ombyggnationerna, utbyggnaderna, flöden och samband ges en övergripande beskrivning av befintliga byggnader för Bahcohallen och Sandbrohallen i detta kapitlet.

5.2.1 Bahcohallen



Figur 7: Befintlig byggnad, Bahcohallen, med zoner i grova drag.

Blått – toaletter, dusch, wc till omklädningsrum och besökare

Grönt – huvudentré för besökare och kiosk

Grått – restaurang

Gult – omklädningsrum

Ej markerat – ishall, läktare, administrativa ytor (sjukvårdsrum, förråd, sliprum, kansli etc), teknikrum

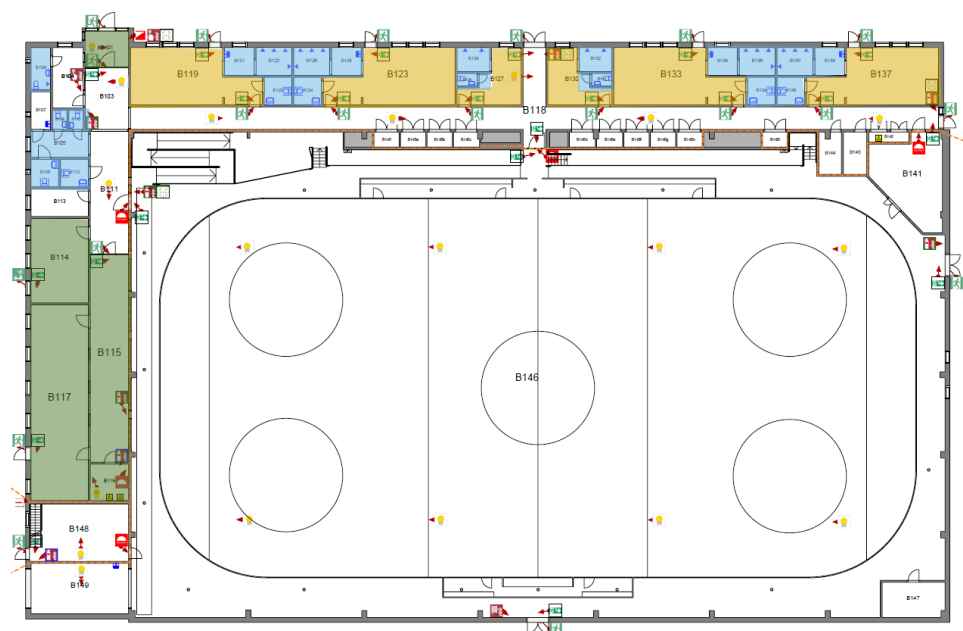
Huvudentrén för publik i den befintliga byggnaden är placerad längs ena kortsidan. Vid entrén finns hallens pausyta, kiosk och toaletter. Pausytan har direkt koppling till restaurangen i hörnet.

Längs själva planens långsida går hallens läktare som har plats för ca 1500 besökare. Förråd för de olika lagen finns under läktaren.

Längs Byggnadens andra långsida ligger administrativa utrymmen, omklädningsrum och teknikutrymmen. Lagen A-laget, J18 och J20 har egna omklädningsrum, och resterande är bokningsbara. Duschutrymmena delas mellan två omklädningsrum, och mellan vissa duschar finns bastus.

Hallen är tillgänglighetsanpassad för besökare och funktionärer utanför isen och båsen, men ej för spelare och funktionärer som ska beträda isen.

5.2.1 Sandbrohallen



Figur 8: Befintlig byggnad, Sandbrohallen, med zoner i grova drag.

Blått – toaletter, dusch, wc till omklädningsrum och besökare

Grönt – huvudentré för besökare, konferensrum, gym, uppvärmningsyta

Gult – omklädningsrum

Ej markerat – ishall, läktare, administrativa ytor (sjukvårdsrum, förråd, sliprum, kansli etc), teknikrum

Befintlig huvudentré delas av alla i hallen och är placerad i det norra hörnet. Från entrén kan du gå till vänster till omklädningsrummen eller rakt fram för att antingen nå ishallen eller ytor för gym, uppvärmning och konferens.

Det finns ett sliprum i hallen, men det för allmänheten är placerad i Bahcohallen vilket gör att verksamheten i Sandbrohallen behöver gå emellan hallarna. Även vissa föreningar förvarar sin utrustning i Bahcohallen.

Hallen är anpassad för konståkning och parahockey vilket gör den fullt tillgänglig både för spelare och för besökare.

6. Verksamhetens lokalbehov

6.1 Projekt mål

Övergripande projekt mål är att beslutad byggnation är genomförd. Verksamhetens effektmål redovisas i VBU (Verksamhetens beslutsunderlag), se bilaga 1.

6.2 Lokalprogram

Upplevelseförvaltningen preciserar sina behov i VBU och lokalprogram, vilka ingår som bilagor till denna förstudierapport, se bilaga 1 och 2.

Lokalprogrammet har sin utgångspunkt i kravställda ytor från ishockeyförbundet samt önskemål från verksamheten. Lokalprogrammet har sen utvecklats i samband med förstudien och befintliga förutsättningar.

6.3 Samband och flöden

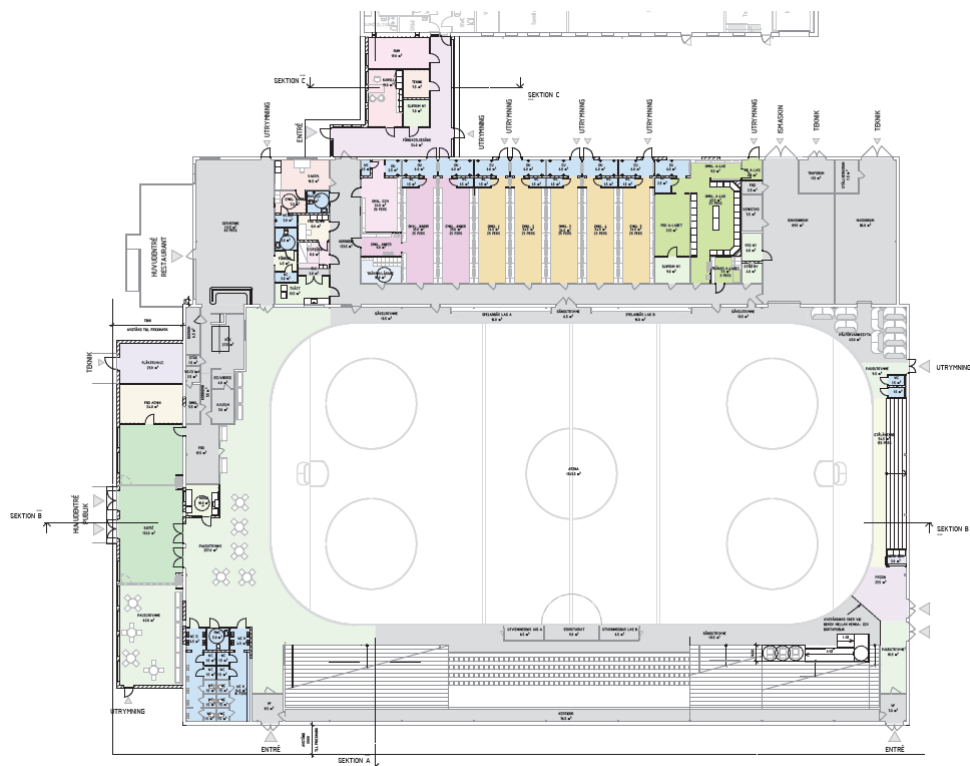
För att skapa en säker miljö är det viktigt att separera vissa flöden. Det finns även behov av att tillskapa flöden för att underlätta samnyttjande.

Några viktiga flöden och samband som har tagits hänsyn till är:

- Separera bortasupportrar och övriga besökare.
- Separera bortalag, hemmalag och domare från omklädningsrum till planen.
- Tillskapa en inomhuspassage för att möjliggöra rörelse mellan de två ishallarna inomhus.
- Säkra trafikflöden för biltrafik till tillgängliga parkeringar, för service samt leveranser.

6.4 Volymiskiss och åtgärdsförslag

Behoven beskrivna i lokalprogrammet och VBU kan tas hänsyn i olika om- och utbyggnationer. De olika delarna är uppdelade i fyra stycken delar. Respektive del och vilka behov de möte är beskrivna nedan.



Figur 9: Ombyggnad och utbyggnad av Bahcohallen.

Bildkälla: TOL Arkitekter, bilaga 3.

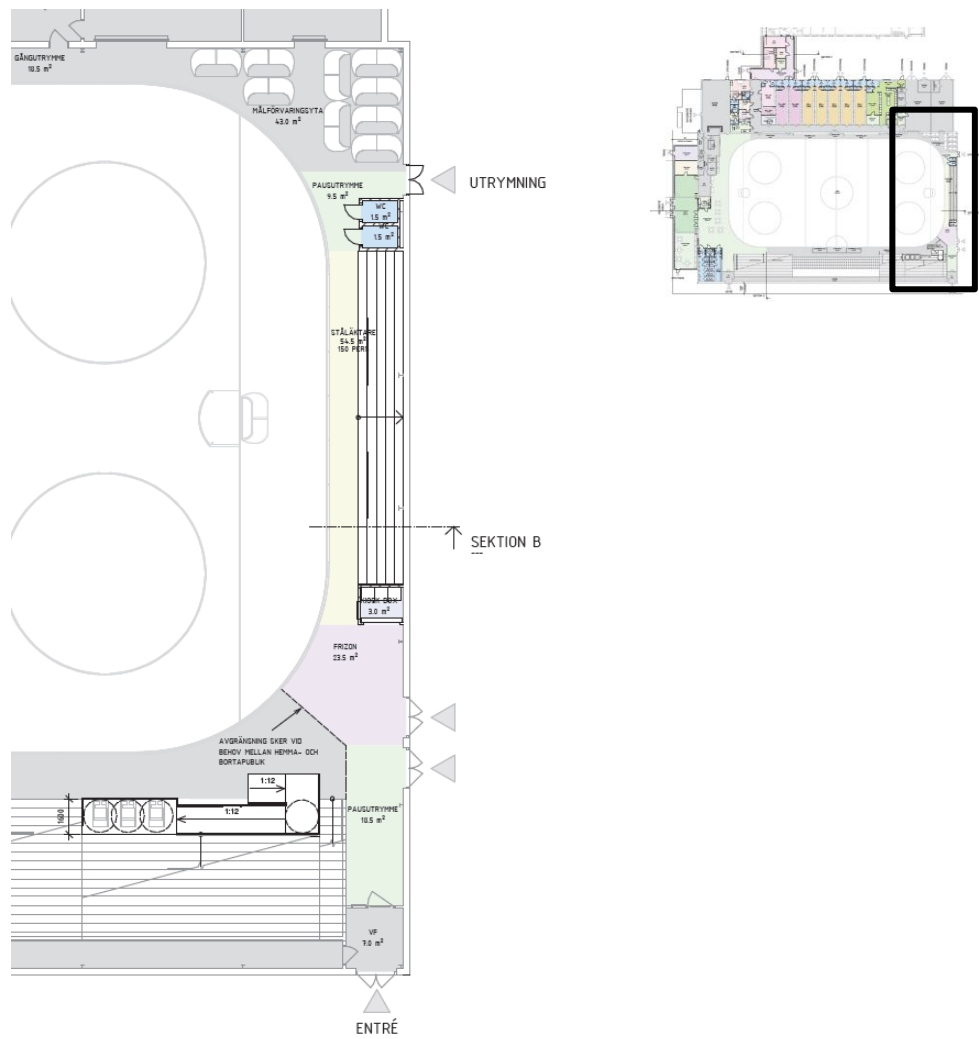
För mer detaljerade ritningar och beskrivningar, se bilaga 3 och 4.

6.4.1 Läktare bortasupportrar

För att skapa en säker miljö för besökare ställer ishockeyförbundet krav på att delen av läktaren som är till för bortasupportrar behöver separeras från övriga besökare. Läktaren ska kunna ta emot minst 150 besökare. I närheten ska det finnas kiosk för enklare tilltugg och dryck, egna toaletter samt pausutrymme. Delen av hallen ska vara helt avgränsad från övrigt pausutrymme och avgränsningen ska vara så att besökarna inte kan komma åt varandra. Entrén till detta område ska vara separerat från övriga besökare.

I förstudien har detta utrymme tillskapats längs med kortsidan av ishallen. Entré för bortasupportrarna sker i hörnet. Läktaren är placerad så att den kan utnyttjas som en vanlig läktare på matcher där krav på separerade flöden inte finns.

Ombyggnationen avser byggnation av läktare, två toaletter, ett kioskås samt ny utrymningsväg. Avgränsningar mot läktare för övriga besökare och förvaringsutrymme ses över mer i detalj i senare skede (projektering).



Figur 10: Inzoomning på ombyggnation för nya läktare för bortasupportrar.
Bildkälla: TOL Arkitekter, bilaga 3.

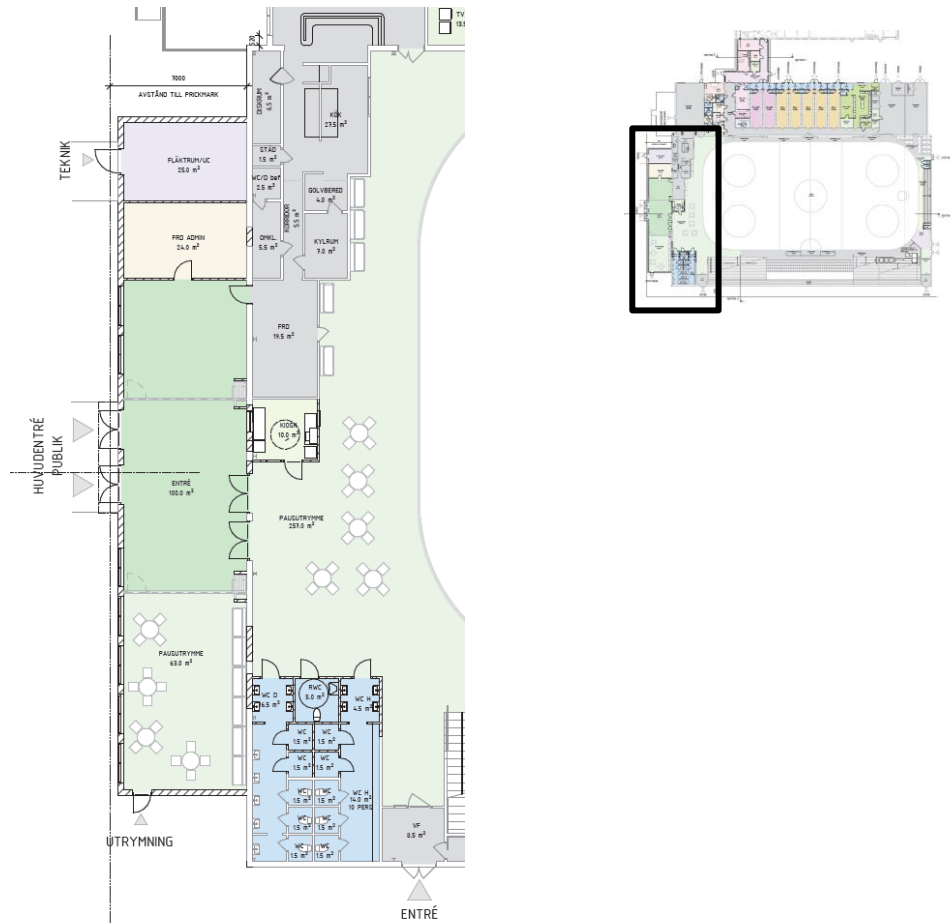
6.4.2 Entrébyggnad

I regelboken för anläggningar finns ett riktmärke för antal kvadratmeter per besökare för pausyta. Befintlig pausyta och entré är begränsad och därför finns ett behov av att förbättra utrymmet.

Befintlig logistik för entrén är relativt trång med två entréer med varsitt vändkors. Besökarna kommer sen direkt in i ishallen. För att underlätta logistiken, och förbättra besöksupplevelsen föreslås en ny entrébyggnad dit besökarna delvis kan tas in i innan de kommer in i hallen. Utbyggnaden utformas på ett flexibelt sätt för att även möjliggöra för konferens eller evenemanguthyrning när den inte används vid matcher. Den befintliga kiosken ersätts av en ny med luckor både mot ishallen och pausutrymmet i entrén.

Befintliga toaletter utökas enligt förbundets rekommendationer och anpassas enligt dagens krav på tillgänglighet.

Utbyggnadens gestaltning kommer i senare skede behöva utformas och samköras tillsammans med kommande renovering av fasaden.



Figur 11: Inzoomning på utbyggnad och ombyggnation för ny entré.
Bildkälla: TOL Arkitekter, bilaga 3.

6.4.3 Ombyggnation omklädningsrum och administration

Planlösningen för omklädningsrum och administration har setts över för att skapa en bättre arbetsmiljö och underlätta bokningen.

Genom att se över befintlig planlösning, minska ytor som inte behövs, och omfördela ytorna, har flera av behoven kunnat inrymmas inom befintligt skalskydd.

Nya funktioner jämfört med tidigare planlösning är rum för mindre administrativa uppgifter, samt ett mindre omklädningsrum för domare.

Administration och stödfunktioner

Förbättringar av ytor för administration som tillgodoses i förslaget är:

- Utökning av för små sliprum.
- Dagsljus och bättre uppsikt över entréer för vaktmästare.
- Nytt utrymme för kortare administrativa uppgifter och förråd.
- Större utrymme för städ och tvätt.
- Tillgänglig toalett till restaurangen.

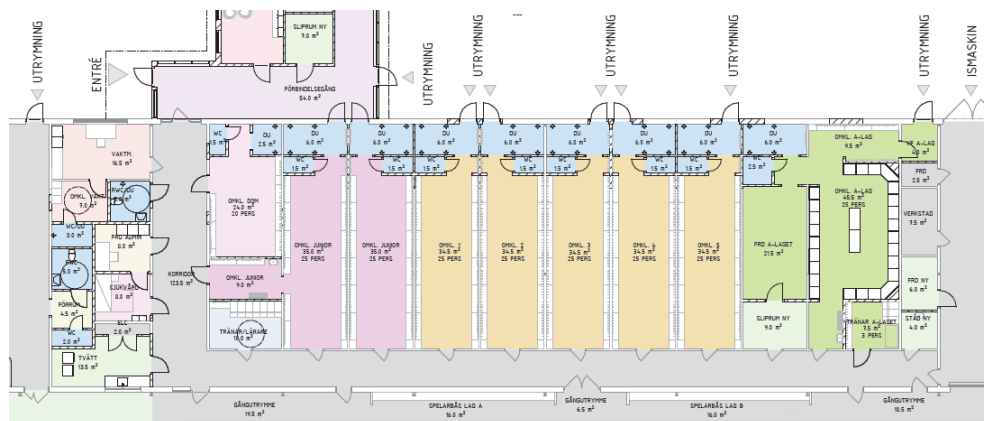
Alla administrativa funktioner ryms inte inom befintlig byggnad utan placeras i förstudiens förslag i länkbyggnaden, se 6.4.4 Länkbyggnad. Dessa är:

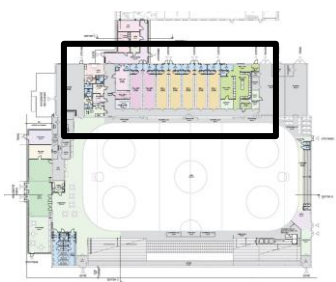
- Kansli
- Sliprum

Omklädningsrum

Behov av ytor för omklädningsrum som tillgodoses i förslaget är:

- Större omklädningsrum.
- Separerade duschar.
- Egen entré och separerat flöde från smutsigt till rent i A-lagets lokaler.
- Ett mindre omklädningsrum för domare.
- Anpassningar av rinken för att möjliggöra tre separata ingångar för bortalag, hemmalag och domare till planen.





*Figur 12: Inzoomning på ombyggnation.
Bildkälla: TOL Arkitekter, bilaga 3.*

6.4.4 Länkbyggnad

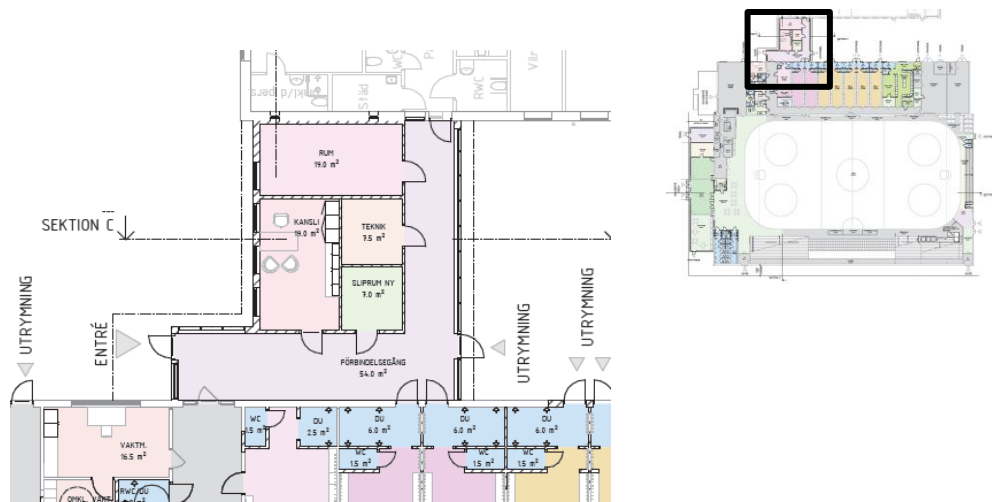
Vissa av funktionerna delas idag mellan hallarna. Detta gäller exempelvis det allmänna sliprummet, samt visst förrådsutrymme. Vaktmästarna som sitter i Bahcohallen har ansvar för båda lokalerna, men sitter i Bahcohallen. Det finns även behov av att låna omklädningsrum mellan hallarna om de är uppbokade i den ena hallen. Idag samnyttjas dessa funktioner genom att gå utomhus. För att underlätta detta samnyttjande av ytor föreslås hallarna att byggas ihop med en länkbyggnad så att passagen kan vara inomhus.

Byggnad

Länkbyggnaden innehåller en passage mellan entrén på Bahcohallen och en korridor i Sandbrohallen. Funktioner som placeras i utbyggnaden är:

- Kansli för ESK Hockey
- Sliprum som lätt kan nås från båda hallarna.
- Disponibelt rum för administration och/eller konferensrum
- Teknikförsörjning för länkbyggnaden.

Utbyggnadens gestaltning kommer i senare skede behöva utformas och samköras tillsammans med kommande renovering av fasaden.



Figur 13: Inzoomning på länkbyggnad mellan Bahcohallen och Sandbrohallen.
Bildkälla: TOL Arkitekter, bilaga 3.

Utemiljö

Länkbyggnaden påverkar befintliga trafikflöden då den placeras på befintlig yta för tillgängliga parkeringar samt stänger av passagen för leveranser och ismaskinen. Det här innebär att en ny serviceväg måste tillskapas bakom Bahcohallen. Bakom Bahcohallen finns idag tre skjulbyggnader: ett för förråd av golv till ishallen och läktare, ett med ett äldre oanvänt gym, samt ett förråd för förvaring av serviceutrustning. Byggnaderna är i sämre skick och är utdömda. För att tillgodose utrymning för bortaläktaren och en ny väg bakom Bahcohallen så rivs dessa skjulbyggnader och ersätts med en ny garagebyggnad bakom Sandbrohallen.

De tillgängliga parkeringarna på placeringen för länkbyggnaden ersätts med en tillgänglig parkering utanför entréerna till Sandbrohallen samt Bahcohallen, och fyra stycken mellan hallarna. Då Sandbrohallen är tillgänglighetsanpassad och hemmaarena för landslaget för parahockey så är det viktigt att det finns fler tillgängliga parkeringar än lagkravet säger. De fyra parkeringsplatserna mellan hallarna har infart bakom Bahcohallen och kommer främst att användas av de som spelar parahockey. För att även ha en tillgänglig parkering som är lättare att hitta placeras en parkering även vid entréerna.

Se bilaga 4 för illustrationsplan med ny väg och nya platser för tillgängliga parkeringar.

7. Byggnadstekniska förutsättningar

7.1 Byggnad

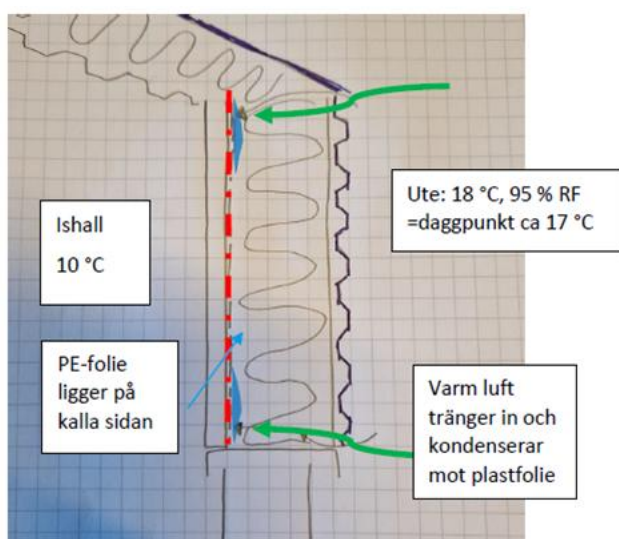
Byggnadens skick:

Bahcohallen stod klar 1983 och har sedan dess inte genomgått någon större renovering. Läktaren har kompletterats med stolar samt slipades och brandskyddsbehandlades 2024. I början av 2025 byggdes slussar vid entréerna mot parkeringen för att motverka att varm fuktig luft tar sig in. Fortsatt uppdaterar vi biljettslussarna så att de framgent kommer användas som primära entréer även då det inte är match.

Ny ventilation installerades i restaurangen 2022 och just nu renoveras restaurangköket.

Beskrivning av befintligt skalskydd:

Enkelt förklarat är Bahcohallens skalskydd konstruerat för att hålla kyla ute, det vill säga att de optimala förhållandena att ha is inne i hallen är när luften är kallare ute än inne. Hallen inte är byggd för att ha is på sommarhalvåret, således möter inte Bahcohallen dagens is-utövande sporters behov av att kunna nyttja is i hallen året om.



Figur 15: visualisering av skalskyddet

7.2 Energi

Byggnaden har kartlagts i Enoff-projekt och en investering kommer genomföras för att förbättra energianvändningen. Kostnaderna för detta ligger på ett separat projekt och inkluderas inte i förstudien.

I samband med anpassningen av anläggningen till gällande krav kommer även byggnadens klimatskal ses över med avsikt att bättre klara av längre säsonger med kyla och is.

8. Ekonomi

Kapitlet innehåller investeringskalkyl med totalekonomi för hyra och investering samt övriga kostnader tex infrastruktur, rivning, sanering m.m.

Då investeringar och kalkyler omfattas av sekretess är detta kapitel samt övriga kalkylunderlag med preliminär hyresberäkning och investeringsbelopp lagda i separata bilagor.

Se bilaga 5 för ekonomikapitlet, och bilaga 6 för kalkylunderlag med förändrad driftskostnad.

9. Tidplan

De olika åtgärdsförslagen bildar tillsammans helhetslösningen. Verksamheten bedrivs främst under vinterhalvåret med viss aktivitet även under tidig höst och sen vår. Målet med åtgärderna är att de ska påverka verksamheten i så liten utsträckning som möjligt, men viss planering kan behöva läggas om.

Projektet är i Investeringsplan 2025-2034 indelad i tre delar. Under förstudiens gång har det framkommit att enklast möjliga åtgärd är att genomföra åtgärderna i två etapper fram till start av säsongen 2028/2029. Etapperna planeras för att påverka verksamheten så lite som möjligt under byggnationen och kommer att ses över i mer detalj under senare skede (projektering).

Förstudie	Information i upplevelsenämnden juni 2025
Beslut	UPN september 2025, KS november 2025

Etapp 1

Projektering	december 2025 till januari 2026
Upphandling entreprenörer)	februari 2026 (förnyad konkurrens ramavtalade)
Byggnation	mars 2026 – augusti 2026
Verksamhetsstart	Hösttermin 2026

Åtgärder som är inkluderade i etapp 1:

- Ombyggnation av dusch och omklädningsrum, förbundskrav, inkluderar både underhåll och verksamhetsanpassning/ombyggnation.
- Ytor för bortapubliken, förbundskrav, nyinvestering.
- Väg bakom hallen och flytt av garage, lösning för att möjliggöra länkbyggnad i nästa etapp, nyinvestering.

Etapp 2

Projektering	december 2025 till september 2026
Upphandling	november 2026 – december 2026
Byggnation	april 2027 – augusti 2028
Verksamhetsstart	Hösttermin 2028

Åtgärder som är inkluderade i etapp 2:

- WC och RWC, förbundskrav, verksamhetsanpassning/ombyggnation.
- Entré med foajé för att motverka trängsel, förbundskrav, nyinvestering.
- Länkbyggnad mellan Bahcohallen och Sandbrohallen, nyinvestering i själva länkbyggnad och verksamhetsanpassning/ombyggnation i anslutande delar av befintlig byggnad / Bahcohallen.

10. Risker

Då åtgärdsförslaget är bygglovspliktigt kan byggnationen överklagas vilket kan leda till förseningar.

Beroende på vissa ombyggnationers omfattning och förutsättningar kan åtgärdsförslagen mer eller mindre påverka pågående verksamhet. Förutsättningarna utreds mer under senare skede (projektering).

10.1 Om åtgärden ej genomförs

Om åtgärdsförslagen inte genomförs riskerar föreningen att förlora sin dispens för matcher i Hockeyettan. Detta påverkar i sin tur ekonomin för föreningen samt idrottsturismen. Det blir även fortsatt problematik med bokningar och en sämre arbetsmiljö.

Om åtgärdsförslagen inte genomförs så finns det fortfarande behov av renovering av fasad i form av planerat underhåll samt energieffektiviserande åtgärder.

Bilagor

Bilaga 1: VBU - Bahcohallen

Bilaga 2: Lokalprogram - Bahcohallen

Bilaga 3: Volymstudie förstudie - Bahcohallen

Bilaga 4: Illustrationsplan förstudie - Bahcohallen

SEKRETESS Bilaga 5: Kapitel 8 Förstudierapport - Ekonomi

SEKRETESS Bilaga 6: UPN kalkylunderlag – Bahcohallen etapp 1

SEKRETESS Bilaga 7: UPN kalkylunderlag – Bahcohallen etapp 2