

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till Idrotts- och fritidsnämnden**

Datum:  
2025-03-31

Diarienummer:  
IFN-2025-00036

Handläggare:  
Vili Yrjänä

## **Ny modell för arenaledning och uthyrning på Studenternas fotbollsarena**

### **Förslag till beslut**

Idrotts- och fritidsnämnden beslutar

1. **att** inleda en pilot av modellen för arenaledning och uthyrning 2025-2026,
2. **att** uppdra åt biträdande förvaltningsdirektör att underteckna avtalet gällande utveckling och uthyrning av Studenternas fotbollsarena i bilaga 2 samt,
3. **att** återkomma med deluppföljning efter fotbollssäsongen, i slutet av 2025, samt en slutgiltig utvärdering i slutet av 2026 för att se om modellen är aktuell att tillämpas på flera arenor.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade den 18 oktober 2024 (§ 282) att uppdra till kommunledningskontoret att i samverkan med idrotts- och fritidsnämnden och Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB att se över dagens modell för uthyrning av Studenternas fotbollsarena och ta fram en pilot enligt modell Arena management anpassad till Studenternas fotbollsarena och elitfotboll att tillämpas i närtid.

Den utredning som genomförts inom ramen för uppdraget föreslår ett stegvis införande av en ny modell för uthyrning och arenaledning på Studenternas fotbollsarena under år 2025 och 2026. Utredningen delrapporterades till kommunstyrelsen den 5 mars 2025. Kommunstyrelsen beslutade då att dels ställa sig bakom de föredragna principerna i modellen för arenaledning och uthyrning, och dels att påbörja en pilot av modellen på Studenternas fotbollsarena under 2025 under förutsättning att idrotts- och fritidsnämnden och Uppsala kommun arenor och fastigheter AB under våren fattar nödvändiga beslut för införandet.

Efter att ärendet har hanterats av idrotts- och fritidsnämnden ska rapporten i bilaga 1 godkännas av kommunstyrelsen under våren 2025. Därefter ska de ekonomiska konsekvenserna av en fullt genomförd övergång till den nya arenaledningsmodellen för Studenternas fotbollsarena hanteras inom ramen för beredningen av mål och budget 2026–2028.

### **Beredning**

Ärendet har beretts av kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen tillsammans med kommunledningskontoret, Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB samt berörda föreningar.

Jämställdhetsperspektivet är beaktat som en del av en risk- och konsekvensanalys där risken att den nya uthyrningsmodellen gynnar manligt idrottande identifierades och lösningsförslag togs fram.

Utifrån ett näringslivsperspektiv har den föreslagna förändringen potential att påverka näringslivet positivt. Arenan kan utvecklas i en riktning som blir fördelaktig för kommersiella aktörer som vill erbjuda service till arenans besökare och möjligheterna för kommersiella arrangörer att hyra arenan för t.ex. konserter förbättras.

Barnperspektivet är inte relevant för detta ärende.

### **Föredragning**

Behovet att se över uthyrningsmodellen för Studenternas fotbollsarena utgår från att elitverksamhet har andra behov och drivs utifrån andra villkor och förutsättningar än breddidrott. Idrottens elitverksamhet drivs alltmer på kommersiella villkor. Föreningarna behöver i allt högre utsträckning lägga fokus på att genomföra attraktiva evenemang parallellt med att prestera idrottsligt för att affärsmodellen ska fungera. Utvecklingen förutsätter en snabbhet i hantering av exempelvis hyresgäst Anpassningar på arenorna och affärsmässighet i de olika avtal som kringgärdar verksamheten. Det ställer nya krav på arenorna och deras ägare samtidigt som utvecklingen ger parterna möjligheter till ökade intäkter.

Studenternas fotbollsarena ägs idag av Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (UKAF) som hyr ut hela anläggningen till kommunstyrelsen som i sin tur hyr ut arenan till idrotts- och fritidsnämnden (IFN). UKAF ansvarar för planerat underhåll på fastigheten och IFN ansvarar för inventarier och anläggningsdriften av arenan, en tjänst som köps av UKAF.

Kommunens nuvarande hyresmodell för Studenternas fotbollsarena, med flera parter och olika avtalsregleringar, medför trögheter och gränsdragningsproblem i driften och utvecklingen av arenan. Detta särskilt i förhållande till de villkor som elitverksamheten verkar under. Med utgångspunkt i hur flera andra arenor i Sverige anpassat sig till utvecklingen föreslås att en förändrad modell för uthyrning och ledning testas på Studenternas fotbollsarena.

Den föreslagna modellen för arenaledning bygger på ett ändrat förhållningssätt till hur evenemang, arenor och mötesplatser kan organiseras och drivas. Modellen har mer fokus på affärsmässighet och ökad självfinansieringsgrad än nuvarande modell på Studenternas arena. Modellen innebär en anpassning av uthyrningen av kommunalt ägda arenor till föreningar med egen ekonomisk bärkraft och förutsättningar att driva en kommersiell verksamhet. Ett stort fokus läggs på att skapa stordriftsfördelar och

göra processer tydligare och enklare, både internt i kommunkoncernen och för elitidrottsverksamheterna som kunder på arenorna.

Ett införande av den nya arenaledningsmodellen på Studenternas fotbollsarena kan inledas vid halvårsskiftet 2025 men behöver genomföras stegvis. Från årsskiftet 2025/2026 kan piloten genomföras fullt ut.

I ett första steg upprättas nya avtal mellan arenabolaget UKAF och idrotts- och fritidsnämnden där delar av ansvaret för arenan överförs mellan parterna (Bilaga 2). Avtalet omfattar att UKAF sköter kioskerna genom en upphandlad operatör och ger UKAF möjlighet att hyra ut arenan till andra evenemang, exempelvis konserter. Avtalet ger UKAF tillåtelse att bygga om delar av arenan i syfte att förbättra arbetsmiljö, möjliggöra konserter, förbättra kundflöden, utveckla koncept i kiosker med mera. Förändringar av arenan sker i nära dialog med IK Sirius och IK Uppsala som har match- och hemvistavtal på arenan. Utgångspunkten är att införandet av arenaledningsmodellen ska bli kostnadsneutralt i förhållande till år 2024 för idrotts- och fritidsnämnden, samt att föreningarna får motsvarande eller bättre ekonomiska jämfört med 2024. Villkoren för breddidrotten att nyttja arenan behålls oförändrade och all uthyrning av arenan ska fortsättningsvis ske i befintligt bokningssystem i enlighet med gällande bokningsregler och fördelningsprinciper.

I ett andra steg från och med årsskiftet 2025/2026 avslutas hyresavtalet mellan arenabolaget och kommunstyrelsen varefter UKAF tar fullt ansvar för verksamheten på Studenternas fotbollsarena. Det nuvarande kommunbidraget till idrotts- och fritidsnämnden kvarstår som grundfinansiering av arenan men delas i dels ett driftbidrag från kommunstyrelsen till UKAF (den övervägande delen) som motsvarar större delen av den hyra IFN tidigare betalat, dels ett fortsatt kommunbidrag till idrotts- och fritidsnämnden för att köpa tid (av UKAF) till övriga föreningar som kan hyra arenan till markeringsavgift likt i dagens modell.

För att arenaledningsmodellen ska införas enligt ovanstående plan behöver idrotts- och fritidsnämnden och Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB under våren fatta beslut om att gå in i modellen från sommaren 2025, och i övrigt fatta nödvändiga beslut kring avtalen enligt ovan. Kommunstyrelsen behöver säkerställa att införandet av modellen tas in i budgetberedningen för Mål och Budget 2026–2028.

Den utredning som genomförts inom ramen för kommunstyrelsens uppdrag har sett över konsekvenser av införandet av modellen ur flera perspektiv.

Den övergripande och strategiska styrningen på området kommer kommunfullmäktige, nämnder och bolag fortsatt svara för genom exempelvis Mål och budget, Idrottspolitiska programmet, Elitidrottsprogrammet och Näringslivsprogrammet. Det gäller även styrning som fördelningsprinciper och bokningsregler som idrotts och fritidsnämnden svarar för. Driftbidraget som kommunstyrelsen och idrotts- och fritidsnämnden ger till Arenor och fastigheter AB för att driva arenan kan villkoras.

Risken för undanträngningseffekter genom införandet av modellen är små eftersom fotbollsarenan endast används för en idrott och av få föreningar. Matchkalendrarna för de föreningar som har matchavtal med UKAF är styrande för om andra evenemang kan planeras in på arenan. För träningar som kan behöva flyttas till följd av annan verksamhet finns viss ersättningskapacitet (framför allt för lag som tränar dagtid) exempelvis på Löten, som är utpekad som ersättningsarena i matchavtalen idag. På kort sikt kan ersättningstiderna vara ett större problem eftersom det under 2025 och

2026 pågår flera ombyggnationer på befintliga fotbollsplaner vilket gör att bland annat Lötens konstgräsplan är hårt belastad.

Många av fördelarna med modellen har att göra med ökade intäkter från publik och besökare till arenan. Även om den föreslagna övergången av ansvar för uthyrning och utveckling av arenan i sig är kostnadsneutral, finns det i kalkylen är post för tillkommande kapitalkostnader på cirka 5 miljoner kronor årligen för nu pågående färdigställande och utveckling av arenan, som ännu inte har en klarlagd finansiering. UKAF står för investeringarna själva, och tanken är att den typen av kostnader i framtiden ska kunna finansieras genom ökade intäkter. I ett tidigt skede av införandet modellen finns det dock en osäkerhet gällande hur stor potentialen på ökade intäkter är, och därmed är det också osäkert hur stor del av arenautvecklingen kan finansieras genom externa intäkter.

I kommunstyrelsens beslut att ta fram en pilot enligt modell Arena management anpassad till elitfotbollen och Studenternas fotbollsarena ingick uppdraget att redovisa hur Arena management kan användas för andra arenor och idrotter i Uppsala. Redovisningen av det uppdraget föreslås avvakta införandet av arenaledningsmodellen på Studenternas fotbollsarena så att erfarenheter av modellen kan tillvaratas. Efter utvärderingen finns det möjlighet att gå tillbaka till dagens modell för uthyrning och arenaledning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ärendet har inga direkta ekonomiska konsekvenser med föreliggande förslag till beslut. Arbetet med införandet av arenaledningsmodellen sker inom befintlig ekonomisk ram för de berörda parterna.

De ekonomiska konsekvenserna av en fullt genomförd övergång till den nya arenaledningsmodellen för Studenternas fotbollsarena hanteras inom ramen för beredningen av mål och budget 2026–2028.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 31 mars 2025
- Bilaga 1, Slutrapport uthyrning Studenternas
- Bilaga 2, Avtal gällande utveckling och uthyrning av Studenternas fotbollsarena

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen

Magnus Jansson  
Biträdande  
förvaltningsdirektör

Kommunledningskontoret  
**Slutrapport**

Datum:  
2025-03-25

Diarienummer:  
KSN-2024-02835

Handläggare:  
Arbetsgruppen

Version/Dokument ID: 1.3

# Översyn av ansvar och modell för uthyrning av Studenternas arena

## Innehåll

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning.....                                         | 2  |
| Uppdragets organisation och upplägg .....                   | 3  |
| Avgränsning.....                                            | 3  |
| Definitioner och begrepp .....                              | 4  |
| Problembild.....                                            | 5  |
| Historik.....                                               | 6  |
| Exempel från andra arenor .....                             | 7  |
| Arena management.....                                       | 8  |
| Ansvar och gränsdragningar.....                             | 9  |
| Avtal och ekonomiska flöden .....                           | 11 |
| Arenans förutsättningar och påverkan på breddidrotten ..... | 12 |
| Pilot på Studenternas arena.....                            | 14 |

## Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 18 oktober 2024 (§ 282) att uppdra till kommunledningskontoret att i samverkan med idrotts- och fritidsnämnden och Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (UKAF) se över dagens modell för uthyrning av Studenternas arena och att ta fram en pilot enligt modell arena management anpassad till Studenternas fotbollsarena och elitfotboll att tillämpas i närtid.

Behovet att se över uthyrningsmodellen för Studenternas fotbollsarena utgår från att elitverksamhet har andra behov och drivs utifrån andra villkor och förutsättningar än breddidrott. Idrottens elitverksamhet drivs alltmer på kommersiella villkor. Föreningarna behöver i allt högre utsträckning lägga fokus på att genomföra attraktiva evenemang parallellt med att prestera idrottsligt för att affärsmodellen ska fungera. Utvecklingen förutsätter en snabbhet i hantering av exempelvis hyresgäst Anpassningar på arenorna och affärsmässighet i de olika avtal som kringgärdar verksamheten. Det ställer nya krav på arenorna och deras ägare samtidigt som utvecklingen ger parterna möjligheter till ökade intäkter.

Sirius fotboll hade enligt egna uppgifter ett publiksnitt på över 7 000 besökare på 15 matcher under säsongen 2024. Matcherna är i praktiken evenemang som kan jämföras med de större konserterna som hållits i Botaniska trädgården de senaste åren. Med rätt förutsättningar har verksamheten på arenan en stor potential att utvecklas. En ny modell för uthyrning och ledning av verksamheten på Studenternas fotbollsarena skulle ge elitfotbollslagen bättre förutsättningar att driva och utveckla sin verksamhet.

Studenternas fotbollsarena ägs idag av UKAF som hyr ut hela anläggningen till kommunstyrelsen (KS) som i sin tur hyr ut arenan till idrotts- och fritidsnämnden (IFN). UKAF ansvarar för planerat underhåll på fastigheten och IFN ansvarar för inventarier och anläggningsdriften av arenan, en tjänst som köps av UKAF.

Den föreslagna modellen för arenaledning bygger på ett ändrat förhållningssätt till hur evenemang, arenor och mötesplatser kan organiseras och drivas. Modellen har mer fokus på affärsmässighet och ökad självfinansieringsgrad än nuvarande modell på Studenternas arena. Modellen innebär en anpassning av uthyrningen av kommunalt ägda arenor till föreningar med egen ekonomisk bärkraft och förutsättningar att driva en kommersiell verksamhet. Ett stort fokus läggs på att skapa stordriftsfördelar och göra processer tydligare och enklare, både internt i kommunkoncernen och för elitidrottsverksamheterna som kunder på arenorna.

Ett införande av den nya arenaledningsmodellen på Studenternas fotbollsarena kan inledas vid halvårsskiftet 2025 men behöver genomföras stegvis. Från årsskiftet 2025/2026 kan modellen genomföras fullt ut.

## Uppdragets organisation och upplägg

Arbetet har utförts av en arbetsgrupp som bestått av personer från kommunledningskontoret (ekonomistaben, fastighetsstaben och kommunikationsstaben), idrotts- och fritidsnämndens kansli och Uppsala arenor och fastigheter. I uppdraget ingick att

1. Se över dagens modell för uthyrning av Studenternas fotbollsarena
2. Ta fram en pilot enligt modell Arena Management anpassad till Studenternas fotbollsarena och elitfotboll för att tillämpa i närtid
3. Redovisa hur en sådan modell kan användas för andra arenor och idrotter i Uppsala och konsekvenserna av ett genomförande av modellen.

Arbetet har organiserats enligt följande:

### Styrgrupp

Birgitta Pettersson, stadsdirektör

Ola Hägglund, bitr. stadsdirektör & ekonomidirektör

Ingela Hagström, bitr. stadsdirektör & utvecklingsdirektör

### Operativ projektägare

Hannes Vidmark, senior advisor kommunledningskontoret

### Arbetsgrupp

Sofie Blomgren, gruppansvarig, UKAF

Claes Enskär, UKAF

Magnus Claesson, UKAF

Tuija Kulma, KIF

Vili Yrjänä, KIF

Martin Halvarsson, KLK Ekonomi

Freya Sharifpour, KLK Fastighet

Fredrik Medin, KLK Kommunikation

Utöver arbetsgruppen har flera personer varit delaktiga i olika delar av arbetet.

Den 5 mars fick presidierna i de olika styrelserna som kan komma att beröras möjlighet att ställa frågor samt komma med inspel i en workshop.

## Avgränsning

I kommunstyrelsens beslut att ta fram en pilot enligt modell Arena management anpassad till elitfotbollen och Studenternas fotbollsarena ingick uppdraget att redovisa hur Arena management kan användas för andra arenor och idrotter i Uppsala. Redovisningen av det uppdraget föreslås avvakta införandet av arealedningsmodellen på Studenternas fotbollsarena så att erfarenheter av modellen kan tillvaratas.

Ekonomi, avtal och liknande i rapporten redogör för lokaler kopplade till arenarummet och de lokaler som är kopplade till verksamheten i arenarummet, ej till kommersiella kontor och butiker i byggnaden.

## Definitioner och begrepp

Följande definitioner och begrepp är de vi utgått från i arbetet med denna rapport.

### Anläggning

En plats eller lokal särskilt iordningställd och avsedd för ett eller flera särskilda syften med inriktning på idrott (träning och tävling) eller för andra fritidsaktiviteter.

### Arena management

Även kallat arenaledningsmodell. En metodik som effektiviserar och organiserar evenemang och arenor för att öka intäkterna och möjliggöra vidare utveckling.

### Breddidrott

Idrott som inte är elit. I Riksidrottsförbundets definition av breddidrott är hälsa, trivsel och välbefinnande normgivande, även om prestation och tävlingsresultat ofta tjänar som sporre.

### Elitidrott

Inom idrotten innebär elit de individer eller lag som finns bland de bästa inom sina idrottsgrenar, men det finns dock inte på nationell nivå någon vedertagen definition av begreppet elitidrott. Uppsala kommuns program för elitidrott använder följande definition:

Elitidrotten finns inom begreppen utövar-elitidrott, åskådar-elitidrott och professionell idrott. Utövar-elitidrott innebär att det genom själva idrottsutövningen utkristalliserar en viss grupp av idrottare som genom sin skicklighet och upprepade prestationer framstår som elit inom sin idrott. Åskådar-elitidrott innehåller dessutom en ekonomisk utveckling genom intäkter från publik, sponsorer etc. till följd det allmänna och mediala intresse som finns runt idrotten. Inom såväl utövar-elitidrott och åskådar-elitidrott finns idrottare som utövar sin idrott på professionell nivå. Kommunens förhållningssätt till elitidrott och grund för kommunens prioriteringar av arenor, anläggningar och samverkan med elitidrotten är baserat på de positiva värden som elitidrotten tillför.

### Evenemang

Ett evenemang är en aktivitet som är avgränsad i tid och rum. Det har ett program, en arrangör, åskådare och/eller deltagare. Definitionen kan komma att revideras i arbetet med Målbild och riktning för evenemang, men det är denna definition vi utgått från i detta arbete.

### Evenemangsidrott

Idrott som lockar mycket publik och som genererar stora intäkter. Kan även kallas för åskådar-elitidrott. Det finns ingen skarp gräns för när idrott räknas som evenemangsidrott eller åskådar-elitidrott.

### Folkhälsa

Ett mått på befolkningens samlade hälsotillstånd. Det övergripande målet med folkhälsa är att ”skapa samhällseliga förutsättningar för god hälsa på lika villkor för hela befolkningen”.

### Jämställdhet

När flickor/kvinnor och pojkar/män har samma möjligheter att påverka sina egna liv och samhället.

### Jämlikhet

Fördela resurser jämt över flera olika grupper.

## Problembild

Studenternas fotbollsarena ägs av Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (UKAF) som hyr ut hela anläggningen till kommunstyrelsen (KS), som i sin tur genom internhyresavtal överlåtit ansvaret för anläggningen till idrotts- och fritidsnämnden (IFN). UKAF ansvarar för planerat underhåll på fastigheten och IFN ansvarar för inventarier och anläggningsdriften av arenan, en tjänst som köps av UKAF. För aktiva elitföreningar på arenan blir detta upplägg otydligt när det gäller dialoger, behov av hyresgästanpassningar och liknande.

Uppsala har ett rikt och levande föreningsliv inom både kultur- och idrottsområdet. Det innebär att det också är en stor spridning på behov och förutsättningar mellan olika föreningar. En del av elitverksamheten har andra behov och drivs utifrån andra villkor och förutsättningar än vad exempelvis breddidrotten gör. Mycket elitverksamhet inom idrotten drivs på kommersiella villkor och förutsätter en snabbhet i hantering av exempelvis hyresgästanpassningar och en affärsmässighet i olika avtal för att kunna bedriva verksamheten på ett bra sätt. Många elitföreningar saknar också kompetens och resurser för att både leverera idrottsliga prestationer på toppnivå och väl genomförda och säkra evenemang. Detta skulle kräva två organisationer, en som fokuserar på det idrottsliga och på att laget ligger på en bra placering i tabellen samt en evenemangsorganisation med personer som kan allt från evenemangssäkerhet, drift av kiosker, kompetens kring logistik och flöden samt bemanning av dessa olika funktioner. Som exempel kräver en hemmamatch med Sirius ca 150 värddar på plats under evenemanget.

I maj 2024 presenterade IK Sirius fotboll (Sirius) och Svensk Elitfotbil (SEF) ett antal områden där samverkan mellan kommunens och Sirius kan utvecklas. Sirius lyfter bland annat att det behövs en tydligare rollfördelning mellan KS, UKAF och Idrotts- och fritidsnämnden (IFN) och att föreningen vill att alla elitfotbollsfrågor samlas under en huvudman inom kommunkoncernen (s.26, bilaga 2).

En ny hyresmodell på Studenternas arena skulle ge elitföreningen Sirius bättre förutsättningar av driva och utveckla sin verksamhet. Sirius hade, enligt egna uppgifter, under säsongen 2024 ett publiksnitt på över 7 000 besökare under 15 matcher. Det går att jämföra med flera av de största konserterna som varit i Botaniska trädgården de senaste åren. För att behålla och öka antalet besökare måste publikupplevelsen vara lika mycket i fokus som själva idrottsprestationen. Detta kan särskilt bidra till att locka nya målgrupper som idag inte besöker arenan. Publikupplevelsen startar när besökaren köper matchbiljetten hemma i soffan och slutar när hen kommit hem igen.

Servicen till publiken på arenan i samband med matcher regleras idag separat genom flera avtal. UKAF har avtal med privat operatör för VIP-loungen, för terrass-kiosken och för restaurangen Brasserie 21. IFN har till och med den 31 december 2024 haft ett eget avtal med en operatör för kioskerna inne på arenan med en separat överenskommelse om en ersättning till Sirius baserad på kioskomsättningen i kioskerna och på publikantalet. För att operatören skulle gå med på att förlänga avtalet under 2024 krävdes att IFN garanterade en minimiomsättning. IFN ersätter idag också UKAF för förstärkt anläggningsdrift av arenan i samband med match.

Flera parter och olika avtalsregleringar innebär tröghet och gränsdragningsproblem för utveckling av arenan och för driften, i synnerhet i samband med elitmatcher. Om till exempel en förening behöver, eller önskar, en anpassning av arenan, även små

förändringar, tar kommunkoncernens hantering av frågan extra tid och resurser då den måste hanteras i flera led.

Det har även konstaterats ett antal fysiska begränsningar och problem med arenan. När arenan byggdes valdes en del funktioner och faciliteter bort av ekonomiska skäl, som till exempel vatten och värme i kioskerna. Det påverkar både kvaliteten på kioskverksamheten och är en arbetsmiljöfråga för de som bemannar kioskerna under match. Ett annat exempel är att utrymningsvägarna från innerplan inte är dimensionerade för publik på innerplan, och att arenan därmed inte kan användas för konserter. Detta är exempel på begränsningar som i nuvarande modell inte kunnat hanteras. Är det hyresgästanspassningar som föreningarna eller operatören ska beställa? Ska kostnaden för att åtgärda det läggas på hyran? Eller ska fastighetsägaren eller beställaren av arenan, fastighetsstaben, ta kostnaden och se det som något som behöver åtgärdas då arenan inte är färdigbyggd? Det finns olika svar på detta beroende på vem som får frågan.

## Historik

Kommunfullmäktige beslutade i mars 2014 att uppdra till Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB (numera UKAF) att utreda förutsättningarna för nya arenor vid Studenternas idrottsplats och återkomma till kommunstyrelsen i februari 2015. Under perioden mars 2014 till hösten 2015 genomfördes ett antal översyner kring flera idrottsanläggningar i Uppsala som resulterade i att fullmäktige i november 2015 fattade beslut om att uppföra en renodlad fotbollsarena på Studenternas idrottsplats, med tillhörande kommersiella lokaler. IFN beslutade den 16 december 2015 (IFN-2013-0118) om ett behovsprogram för ny fotbollsarena på Studenternas IP.

När planeringen av arenan påbörjades bildades IK Uppsala Fotboll som en renodlad dam- och flickfotbollsförening (2016), Dalkurd FF flyttade sin verksamhet till Uppsala (2017) och Sirius gick upp i Allsvenskan 2017. Föreningarna hade önskemål om att få "hemvister" på arenan och undertecknade intentionsavtal för förhyrning av lokaler.

Fotbollsarenan invigdes den 12 juni 2020 och föreningarna hyrde hemvister i arenan från mars 2020.

Under åren 2015 - 2021 ändrades IFN:s uthyrningspolicy angående egna lokaler som föreningar ville hyra. De föreningar som i nybyggnationer önskade egna lokaler för sin verksamhet skulle få betala "självkostnadshyra". Det innebar att de föreningar som ville ha "hemvister" på Studenternas fotbollsarena fick betala 2 400 kronor/kvadratmeter och år för sina lokaler. Sedan tidigare hade IFN beslutat (IFN-2012-0160) om enhetshyra för förhyrning av förråd och omklädningsrum i befintliga anläggningar. Alla föreningar skulle få betala 250 kronor/kvadratmeter och år för kallförråd, 400 kronor/kvadratmeter och år för varmförråd samt 500 kronor/kvadratmeter och år för omklädningsrum.

I hyran för hemvisterna ingår även träningstiderna för elitlagen. Hyresavtalen är inte indexerade vilket innebär att föreningarna betalar relativt sett mindre än självkostnadshyra ju längre tiden går från när de började hyra. Idag har Dalkurd FF flyttat ut från Studenternas, IK Uppsala FK har en avbetalningsplan för del av hyran och Sirius betalar sin hyra. IK Uppsala FK och Sirius hyr även förråd till förrådstaxa.

## Exempel från andra arenor

Uthyrningsmodellerna som används på andra elitfotbollsarenor runt om i landet varierar mellan privat, kommunalt och föreningsägande samt olika blandningar av ägande, verksamhetsdrift och uthyrning. Det finns även stor variation i nyttjande, där vissa fotbollsarenor nyttjas i stor utsträckning av barn- och ungdomsidrott med kommunal subvention, medan andra arenor bygger finansieringsmodellen på kommersiella intäkter från evenemang och annan kommersiell uthyrning.

Elitfotbollsarenorna går sällan runt rent ekonomiskt och därmed finansieras de helt eller delvis med skattemedel. Detta ger en blandning av olika sätt att få ihop totalekonomin av elitarenor. Kombinerat nyttjande med barn- och ungdomsidrott ger mervärden kopplat till folkhälsa medan en nyttjandemodell som bygger på evenemang ger ekonomiska mervärden i form av turistekonomisk omsättning i hela staden samt potentiella immateriella värden kopplat till en attraktiv stad.

### Göteborg

I Göteborg drivs ett antal elitarenor, inklusive Ullevi där IFK Göteborg spelar sina matcher, av det kommunala bolaget Got Event AB. Got Event jobbar både med ren drift av alla arenor, och med uthyrning och med såväl externa som egna evenemang. Arenorna hyrs ut till både elitidrott och andra evenemang men även till subventionerad breddidrott vilket finansieras av ett kommunbidrag. Kommunbidraget för hela Got Events verksamhet (nio arenor) uppgår maximalt till halva omsättningen enligt ägardirektivet. Got event har full rådgivning över uthyrningen och prissättningen men subventionerar både breddidrotten och elitidrotten med lägre kommersiell potential, bl.a. damelit och mindre idrotter, med hjälp av kommunbidraget.

Det är ett separat kommunalt fastighetsbolag som äger fastigheterna och därmed ansvarar för planerat underhåll men Got Event investerar själva i arenautvecklingsåtgärder med kommersiell bäring i form av ökade intäkter. På detta sätt kan Got Event äga mycket av rättigheterna och tillhörande intäkterna och skriva avtal direkt med hyresgästerna (bl.a. IFK Göteborg).

### Stockholm

Arenorna på globenområdet i Stockholm, t.ex. 3Arena där Hammarby och Djurgården spelar sina hemmamatcher, ägs och förvaltas av ett kommunalt fastighetsbolag och hyrs ut till ett privat bolag, Stockholm Live, som driver själva verksamheten inklusive uthyrning. Det finns ingen uthyrning till breddverksamheten i någon större omfattning utan verksamheten fokuserar på evenemang och kommersiell uthyrning.

Strawberry arena i Solna ägs av ett arenabolag som från början ägdes delvis av Solna stad men som numera är ett kommersiellt bolag men har flera olika ägare. Värt att nämna är dock att Svenska fotbollförbundet fortfarande äger en del av bolaget och har därmed viss rådgivning över verksamheten. Driften och uthyrningen sköter Stockholm Live på kommersiell basis utan bredduthyrning.

### Linköping

Bilbörsen Arena Linköping, är privatägd men hyrs ut till kommunen som hyr ut till föreningar och andra hyresgäster samt står för driften. Fastighetsägaren står för planerat underhåll och eventuella utvecklingsåtgärder bekostas genom hyrestillägg.

Arenan nyttjas även för breddidrott, evenemang förekommer sällan. Kommunens andel av finansieringen är därmed väldigt stor.

## Arena management

### Definition

Arena management är en modell som handlar om hur man organiserar och driver evenemang, arenor och mötesplatser med större fokus på affärsmässighet och ökad självfinansieringsgrad.

Målet med att införa modellen i Uppsala kommun är att öka intäkterna och därmed självfinansieringsgraden för att kunna utveckla både arenan och verksamheten vidare. Metoden fokuserar på att skapa stordriftsfördelar och göra processer tydligare och enklare, både internt och för kunder. Det gör organisationen mer flexibel och snabb.

Arena management-modellen handlar inte om övergripande strategisk styrning eller organiseringen av själva driften av arenan.

Modellen innebär en anpassning av samarbetet med föreningar med en stor ekonomisk bärkraft och som kan anses driva en kommersiell verksamhet.

De övergripande principerna för modellen utgår från att

- IFN även fortsatt ansvarar för att tillhandahålla lokaler för icke kommersiell idrott genom att hyra in anläggningar (breddarenor) för föreningslivets nyttjande till subventionerad taxa (markeringsavgift).
- På elitarenor utpekade för evenemangsidrott kan IFN köpa plats åt föreningslivet där det är rimligt utifrån hållbarhet och ekonomi.
- Arenor och fastigheter får verksamhetsbidrag för att bedriva Arena management på elitarenor.
- Arenor och fastigheter
  - Hyr ut arenorna genom avtal med en kombination av fasta och rörliga hyror samt provision, vilket finansierar ytterligare anpassningar och utveckling av arenan.
  - Har full rådighet över avtal, försäljning av mat & dryck, rättigheter och övriga avtal runt arenan, konserter, officiella partners.
- det genom modellen skapas tydliga kopplingar mellan investeringar och intäkter.

Genom att implementera modellen på Studenternas fotbollsarena kommer det att skapas förutsättningar för större engagemang och kommersiell kraft hos föreningarna som bedriver mer kommersiell verksamhet eller vill öka den kommersiella andelen. Hur samarbetet med elitföreningar med mindre omsättning, i dagsläget primärt damelitföreningar, behöver arbetas fram tillsammans med dessa klubbar utifrån deras unika förutsättningar. Utgångspunkten är att dessa föreningar erbjuds ett avskalat matchavtal inom arena management-modellen där det finns möjligheter att växla upp de kommersiella inslagen vartefter.

Samarbetet med övrig idrott bedrivs alltså fortsatt enligt den modell som finns idag, där IFN är motparten till föreningarna.

## Strategisk styrning

Enligt definitionen av modellen omfattar den inte övergripande strategisk styrning. Den strategiska styrningen står de förtroendevalda inom kommunfullmäktige, nämnder och bolag för genom exempelvis Mål och budget, Idrottspolitiska programmet, Elitidrottsprogrammet, Näringslivsprogrammet och andra styrdokument som styr de fördelningsprinciper som idrotts- och fritidsnämnden utarbetar samt boknings- och ordningsregler i idrotts och fritidsanläggningar. Om det behövs ytterligare styrning kan också driftbidraget, som kommunstyrelsen skulle betala till UKAF för att driva arenan, villkoras.

## Ansvar och gränsdragningar

När Arenor och fastigheter bildades 2021 skedde en verksamhetsövergång av den operativa förvaltningsorganisationen under idrotts- och fritidsnämnden till bolaget.

De kvarvarande delarna av idrottsförvaltningen, som exempelvis hanterade bidrag till föreningsliv och svarade för lokalförsörjning, hade ett likartat civilsamhällesnära uppdrag och ansvar kring barn och ungas fria tid som fanns i kulturförvaltningen. Under 2022 samorganiserades därför förvaltningsstödet till kulturnämnden och idrottsnämnden i en gemensam kultur- och idrottsförvaltning. Breddidrotten tar stor plats i verksamheten men idrotts- och fritidsnämnden har även relationer med elitidrottslagen.

Program för elitidrott med tillhörande handlingsplan antogs 2020 av KF, men ansvaret flyttades efter beslut i programuppföljningen år 2022 från idrotts- och fritidsnämnden till kommunstyrelsen. Detta gjordes utifrån att elitidrottens stora värde ligger i Uppsala som varumärke och att elitidrotten ökar attraktiviteten för invånare och besökare. Framtagandet av Program för elitidrott utgick från ett uppdrag i det idrotts- och fritidspolitiska programmet år 2015, där programmet även skulle tas fram med utgångspunkten att "evenemangs/elitidrotten" för kommunen primärt är en fråga om upplevelseutbudet och en varumärkesfråga.

Enligt Uppsala kommuns reglemente ansvarar Idrotts- och fritidsnämnden för

1. kommunens idrotts- och fritidsverksamhet, utom den fritidsverksamhet för vilken kulturnämnden ansvarar,
2. upplåtelse av inhyrda och egenägda lokaler och anläggningar för idrotts- och fritidsverksamhet,
3. att ta ett särskilt ansvar för folkhälsa utifrån perspektivet fysisk aktivitet.

I Mål och budget anges följande ansvarsområde för idrotts- och fritidsnämnden:

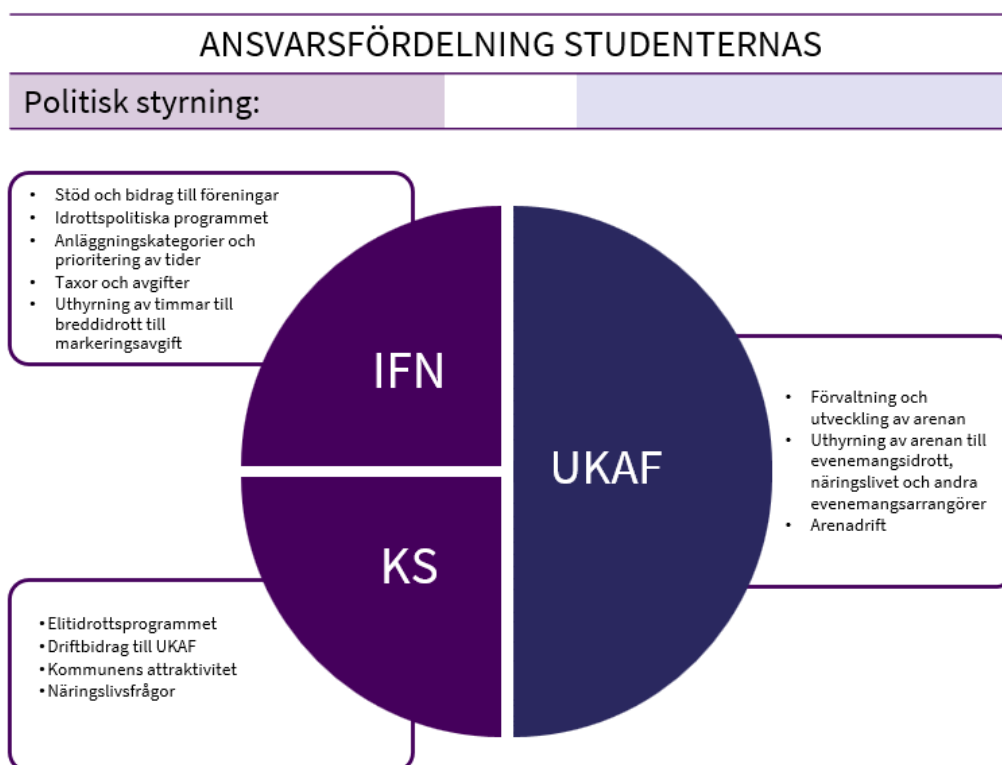
Idrotts- och fritidsnämnden ansvarar för att främja folkhälsa genom att göra det möjligt att idrotta och ha en aktiv fritid i livets alla skeden. Nämnden ger föreningslivet möjlighet att bedriva idrotts- och fritidsverksamhet för barn, ungdomar och äldre genom föreningsbidrag. Nämnden ansvarar även för att tillgodose behovet av lokaler och anläggningar för barn- och ungdomsidrott liksom bredd-, elit- och paraidrott samt fritidsverksamhet. Nämnden hanterar upplåtelse av inhyrda och egenägda lokaler och anläggningar för idrotts- och fritidsverksamhet. Samverkan sker med föreningar och andra aktörer inom nämndens ansvarsområde som en del i arbetet med att forma och upprätthålla riktlinjer och mål för föreningsstöd inom nämndens ansvarsområde.

Uppsala arenor och fastigheter ska enligt de bolagsspecifika ägardirektiven bland annat

- Bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att på affärsmässig grund och med kunden i fokus äga, förvalta, bygga och utveckla arenor och fastigheter i Uppsala stad och landsbygd.
- Vara en sammanhållen, proaktiv och professionell part i kontakter med Uppsalas föreningsliv såväl bredd som spets och elit, näringsliv och besöksnäring i alla frågor som handlar om nyttjande av arenor och fastigheter.
- Genom sin verksamhet främja livfulla mötesplatser i den växande kommunen och därmed bidra till att stärka Uppsala som en attraktiv kommun att besöka, leva och verka i.
- I sina roller och uppdrag medverka i arbetet för en ökad jämlik folkhälsa och utveckla Uppsala som evenemangsplats.

De styrdokument som idag reglerar ansvar för och användning av Studenternas är följande. Se bilaga 4 för övergripande styrning på evenemangs- och idrottsområdet.

- Program för elitidrott med tillhörande handlingsplan.  
Ansvarig nämnd: Kommunstyrelsen
- Idrottspolitiskt program med tillhörande handlingsplan.  
Ansvarig nämnd: Idrotts- och fritidsnämnden
- Anläggningskategorier och prioritering av tider  
Ansvarig nämnd: Idrotts- och fritidsnämnden
- Taxor och avgifter 2025  
Ansvarig nämnd: Idrotts- och fritidsnämnden, beslutad av KF

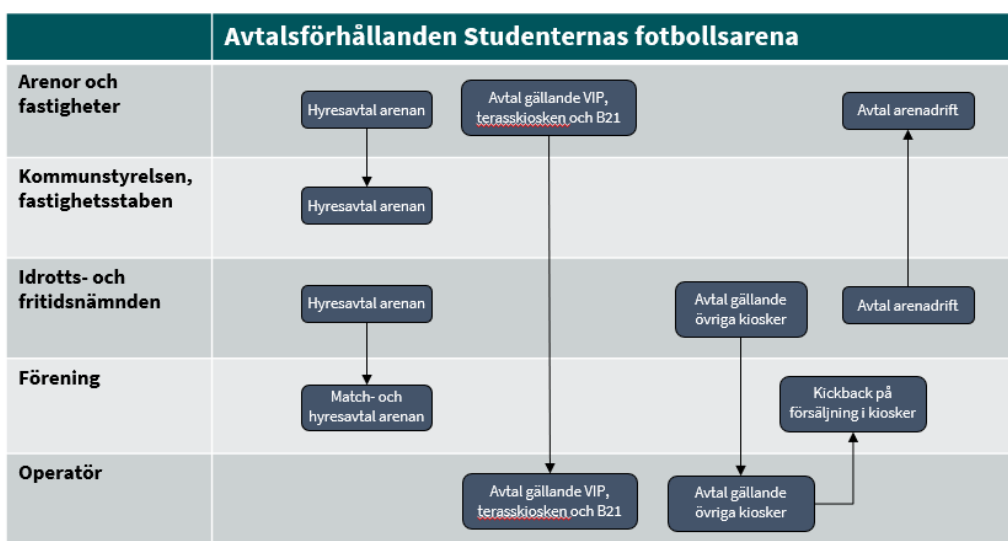


Figur 1. Bilden visar ansvarsfördelningen för verksamheten på Studenternas fotbollsarena när arenaledningsmodellen tillämpas.

## Avtal och ekonomiska flöden

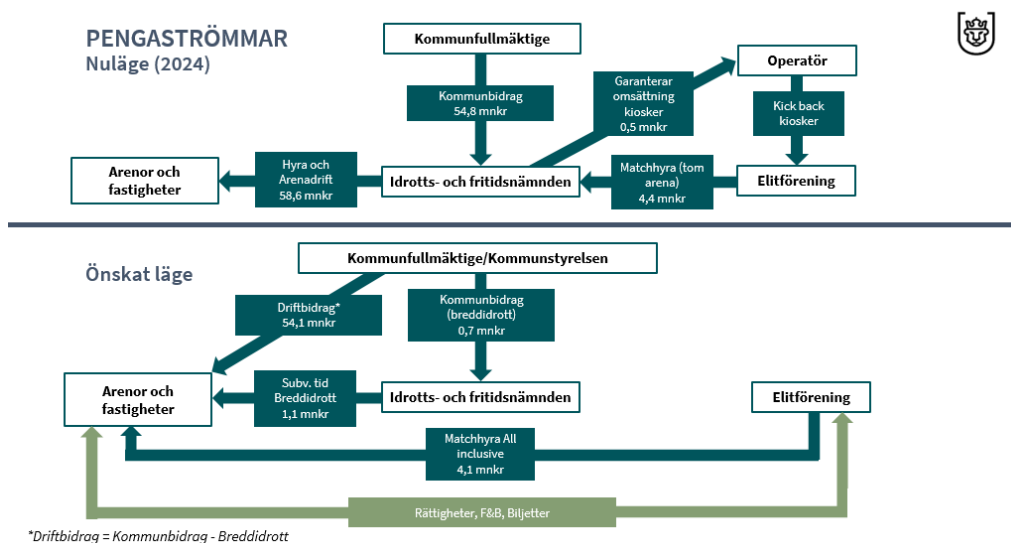
Avtalsförhållandena på arenan idag är i huvudsak mellan IFN och föreningar samt mellan IFN och operatör. UKAF hyr ut arenan till KS/Fastighetsstaben som i sin tur hyr ut anläggningen till IFN, se figur 2.

Om föreningarna som är på arenan exempelvis vill sätta upp en skylt i arenarummet eller göra en justering i kioskerna ska de prata med IFN:s kansli. Om det gäller hyresgästanspassningar går det sedan en beställning till fastighetsstaben som skickar vidare frågan till UKAF. UKAF tar fram kostnadsunderlag etc. och skickar tillbaka till fastighetsstaben som sedan skickar till IFN:s kansli som meddelar föreningen förutsättningarna för anpassningen. Det är IFN som har alla tillstånd kopplat till exempelvis kameraövervakning och liknande. Målet är att förenkla de olika avtalsförhållandena och minska antalet avtalsparter.



Figur 2. Illustration av avtalsförhållandena på arenan under 2024.

Modellen för arena management innebär förändrade avtal och ekonomiska flöden och kan illustreras enligt figur 3:



Figur 3. Summorna i modellbilden är preliminära. Se även affärsupplägg och kalkyler på s. 15.

Avtalsupplägget och hyresmodellen skapar incitament för alla parter att jobba för bättre lönsamhet och locka mer publik till matcher och evenemang. Om det kommer fler besökare, som dessutom spenderar mer pengar under sitt besök på arenan, genereras ökade intäkter till både föreningen och UKAF. Intäkterna som UKAF får går till utveckling av arenan. På så sätt är också Sirius med och betalar för ytterligare arena-utveckling, vilket i sin tur genererar mer intäkter osv.

Modellen syftar till att öka volymer och uppnå stordriftsfördelar. Detta kommer inte uppnås i ett första steg, alltså under piloten, då det bygger på att flera arenor och evenemang ingår i modellen. Fler arenor och evenemang som ingår i modellen skapar i sin tur möjlighet att upphandla leverantörer till flera arenor, till exempel biljettsystem och kassasystem.

## **Arenans förutsättningar och påverkan på breddidrotten**

### **Nyttjandetid på konstgräset begränsar**

Arenan uppfyller UEFA:s klass 3 (UEFA:s näst högsta nivå) och är Uppsalas enda anläggning som tillåter fotboll på internationell nivå. Arenans konstgräsplan har en livslängd på ca 6 000 timmar som behöver bytas ut var tredje år för att planen kontinuerligt ska uppfylla kraven. Detta medför att tillgången till gräsplanen är begränsad till cirka 2 000 timmar per år. Av dessa 2 000 timmar används ca 1 500 timmar till elit- och akademiverksamhet och ca 500 timmar per år till övrig idrott.

Begränsningen av nyttjandetiden på konstgräset i kombination med den höga produktionskostnaden (kopplat till arenans matchstandard och stora publikkapacitet) medför att grundkostnaden per timme för en tom arena blir betydligt högre än kostnaden på andra fotbollsplaner. Den årliga kostnaden utslaget på 2 000 timmar per år är ca 27,5 Tkr/timme. Till det tillkommer direkta driftkostnader för de tider gräsplanen används (värme, el, skötsel, städ mm) som uppgår till ca 2,1 Tkr/timme.

Genom att bredda användningen av anläggningen med verksamhet som inte sliter på konstgräset sjunker kostnaden kraftigt per nyttjandetimme. Genom att nyttja arenan till mer än bara fotboll minskar också risken för minskade intäkter ifall någon av elitklubbarna som idag har matchavtal på arenan skulle dra mindre publik.

### **Risk för undanträngningseffekter?**

Beredningen har tittat på om det finns det en risk att det uppkommer undanträngningseffekter liknande den situation som flera idrottsföreningar uppfattar på Fyrishov. Slutsatsen är att den risken är mycket liten. Enligt kommunens fördelningsprinciper går det som benämns som kategori 3 (tävling-match-kommersiellt) före kategori 2 (skolidrott) och 1 (träning och enklare matcher). Det innebär att evenemang går före träning. Förutsättningarna på Studenternas är också helt andra än de som finns på Fyrishov. De föreningar som drabbas hårdast av ombokningar på grund av kategori 3-evenemang på Fyrishov har ofta specifika behov, som till exempel extra takhöjd i hallen eller möjlighet att använda klister. På Studenternas fotbollsarena utövas en idrott av ett fåtal föreningar. När det planeras in andra evenemang än fotboll ska matchkalendrarna för de föreningar som har matchavtal på arenan styra. Val av datum för exempelvis konserter kommer ske i dialog med föreningarna. Vidare är det också enklare att flytta fotbollsträningar till

andra anläggningar då det under träningar inte finns förbundskrav på hur gräset ska vara, de kraven gäller endast under match. Vid behov av ersättningsyta vid match är fotbollsplanen på Lötan utpekad som ersättningsarena i matchavtalen.

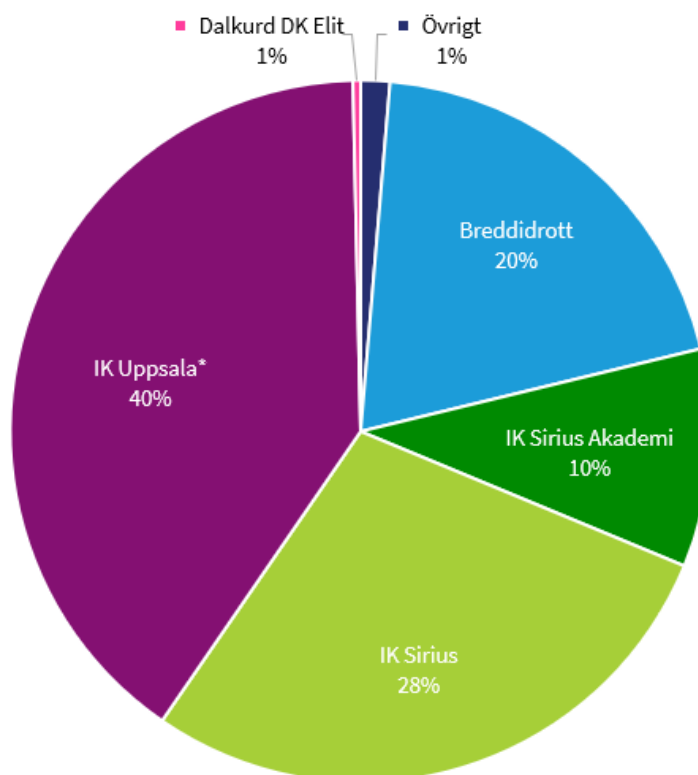
### Ökad nyttjandegrad av arenan

Med ett tydligt uppdrag att fokusera på att öka nyttjandegraden av arenan med en ökad självfinansieringsgrad skapas möjligheter att ta ett helhetsgrepp för hela anläggningen. Där har också UKAF som bolag möjlighet att ha ett vidgat perspektiv. Som exempel planeras det en upphandling av ett kassasystem som kan nyttjas av både föreningar och arrangörer. Systemet ska hantera betalningar digitalt vilket i sin tur kan skapa "enkla jobb" på arenan som kan fyllas tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen. Vi ser ett antal möjligheter till samarbeten inom kommunkoncernen för att vidga användningen, där ett exempel är att tillsammans med kulturförvaltningen skapa ytor för konstutställningar och liknande.

### Olika föreningar på arenan

Under 2024 var det ett tiotal olika föreningar som tränade eller spelade match på Studenternas. Det går inte att helt urskilja vad som är breddidrott, vad som är skolidrott och vad som är elitidrott ur bokningssystemet. Figuren visar ungefärlig fördelning mellan de olika utövarna på Studenternas under 2024.

Förutsättningar för de föreningarna att fortsätta vara på arenan i samma utsträckning förändras inte genom att arena management-modellen införs. IFN har fortsatt ansvar för breddidrotten och kommer köpa timmar för föreningar och skolor på arenan.



\*IK Uppsalas akademiverksamhet är ej särredovisad.

Figur 4. Fördelning över olika föreningarnas bokningar av arenan under 2024.

## Pilot på Studenternas arena

KS har uppdragit till kommunledningskontoret att tillsammans med UKAF och kultur, idrotts- och fritidsförvaltningen ta fram ett förslag till en pilot att tillämpa i närtid på Studenternas. Utfallet av piloten ska vara grund för kommande beslut om utökning till andra anläggningar i kommunen.

Beredningen har landat i att genomförandet av en pilot behöver ske i två steg för att kunna införas i närtid (från och med andra halvan av fotbollssäsongen 2025). Under 2025 görs en hybridlösning som från årsskiftet 2025/2026 kan slå igenom fullt ut.

**Steg 1.** Ett avtal upprättas mellan UKAF och IFN. I och med detta överlåter IFN ansvaret för kioskerna till UKAF, som kommer arbeta med en upphandlad operatör. Avtalet ger också UKAF möjlighet att under 2025 hyra ut arenan till andra evenemang, till exempel konserten i september. Avtalet ger vidare UKAF tillåtelse att bygga om delar av arenan i syfte att förbättra arbetsmiljö, flöden, utveckla koncept i kiosker med mera. Detta sker i nära dialog med IK Sirius och IK Uppsala som har matchavtal på arenan med IFN under 2025. Utgångspunkten i de ekonomiska delarna gällande detta är att det ska bli kostnadsneutralt i jämförelse med 2024 för IFN och att föreningarna får motsvarande ekonomiska villkor eller bättre som under 2024. Villkoren för breddidrotten att nyttja arenan är oförändrade.

**Steg 2.** Från och med årsskiftet 2025/2026 avslutas hyresavtalet mellan UKAF och kommunen och UKAF tar fullt ansvar för verksamheten på Studenternas. Större delen av nuvarande kommunbidrag till IFN förs över till UKAF som grundfinansieringen av arenan men delas i två pengaströmmar. Dels ett driftbidrag från kommunstyrelsen till UKAF (den övervägande delen) som motsvarar större delen av den hyra IFN tidigare betalat. Dels ett fortsatt kommunbidrag till Idrotts- och fritidsnämnden för att köpa tid (av UKAF) till övriga föreningar som kan hyra arenan till markeringsavgift likt dagens modell.

### Ekonomisk hantering och kalkyler

Följande tabell illustrerar de ekonomiska flödena (belopp i budget 2025) enligt nuvarande modell samt uppställningen efter förändringen. Kommunbidraget för arenan läggs oförändrat (54,8 Mkr) och förändringen är kostnadsneutral för IFN.

|                                                | Nuläge         |               | Framtida läge |               |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                | IFN            | UKAF          | IFN           | UKAF          |
| <b>Kommunbidrag</b>                            | <b>54 837</b>  |               | <b>740</b>    | <b>54 096</b> |
| <b>Övriga intäkter</b>                         | <b>4 455</b>   |               | <b>335</b>    | <b>4 120</b>  |
| Vidarefakturerering föreningar                 | 1 639          |               |               | 1 639         |
| Markeringsavgift (500 timmar)*                 | 335            |               | 335           |               |
| Matchavtal/Akademiti                           | 1 386          |               |               | 1 386         |
| Hemvist/förråd                                 | 1 095          |               |               | 1 095         |
|                                                | <i>timmar</i>  | <i>kr/h</i>   |               |               |
| <b>Subv breddidrott (timmar)</b>               | <b>500</b>     | <b>2 150</b>  | <b>-1 075</b> | <b>1 075</b>  |
| <b>Hyra/omkostnader</b>                        | <b>-57 666</b> | <b>56 066</b> |               | <b>-1 600</b> |
| Ansvar 4400 (Hyra, el, värme)                  | -56 066        | 56 066        |               | 0             |
| varav hyra                                     | -53 981        | 53 981        |               | 0             |
| Ansvar 4400 (Städ, vatten, rep, mtrl/tjänster) | -1 100         |               |               | -1 100        |
| Ansvar 7452 (städ, sophämtning)                | -500           |               |               | -500          |
| <b>Anläggningsdrift</b>                        | <b>-922</b>    | <b>922</b>    |               | <b>0</b>      |
| <b>Kapitalkostnader:</b>                       | <b>-704</b>    |               |               | <b>-3 204</b> |
| Överlåtna inventarier                          | -704           |               |               | -704          |
| <b>Netto</b>                                   | <b>0</b>       | <b>56 988</b> | <b>0</b>      | <b>56 988</b> |
| <b>Tillkommande kapitalkostnader:**</b>        |                |               |               |               |
| Färdigställande arenan (Studan 2.0)            |                |               |               | - 5000        |

\* Beräknat på bokningar 2024 utöver IK Sirius FK och IK Uppsala och på timpriset enligt kat. 1 (703 kr/tim).

\*\* Hanteringen av kapitalkostnader för färdigställande av arenan är inte slutligt fastställt. Påverkar inte IFN utan är en fråga mellan UKAF och KS. Ska tas upp på styrgupp v14.

## Bilaga 1, Risk- och konsekvensanalys

- 
- Risk:** Att affären inte utvecklas i önskvärd riktning, innehåll och takt.  
**Sannolikhet att risken inträffar:** Mellan  
**Kort beskrivning av konsekvensen:** Missnöje bland föreningar, operatör, allmänhet och kommunen. Dåligt ekonomiskt utfall.  
**Åtgärd/kommentar:** Skapa en flexibel organisation, tydliga avtal och avtalsstruktur, och nödvändiga stödsystem för affären/affärsprocessen. Skapa processer för löpande uppföljning av verksamheten för att snabbt upptäcka brister och kunna åtgärda dessa.
- 
- Risk:** Sirius tappar ekonomisk styrka pga. till exempel minskad publiktillströmning eller nedflyttning i seriesystemen  
**Sannolikhet att risken inträffar:** Låg till mellan  
**Kort beskrivning av konsekvensen:** Vi har en arena som inte används fullt ut. Minskade intäkter, självfinansieringsgraden minskar. Offentlig debatt om hur arenan används, slöseri. Minskat förtroende.  
**Åtgärd/kommentar:** Hitta alternativa intäktsströmmar och användningsområden. Utifrån det kommunen har rådighet över, skapa bästa möjliga förutsättningar för föreningarna på arenan att locka publik.
- 
- Risk:** Det uppstår otydlighet kring avvägningar och prioriteringar utifrån idrottens perspektiv. Det kan till exempel gälla evenemangsidrottsföreningar som är på andra arenor i Uppsala.  
**Sannolikhet att risken inträffar:** Hög  
**Kort beskrivning av konsekvensen:** Missnöjda föreningar  
**Åtgärd/kommentar:** Tydlig information på kommunens webb om beslut kring prioriteringar. Tydliggör i platsplanearbetet kring anläggningsprioriteringar. Använd föreningsdialoger för att skapa förståelse hos föreningar.
- 
- Risk:** Breddidrotten upplever att de inte få tillräckligt med tider för sin verksamhet  
**Sannolikhet att risken inträffar:** Mellan  
**Kort beskrivning av konsekvensen:** Missnöjda föreningar  
**Åtgärd/kommentar:** Säkerställ att det finns alternativa ytor, där breddidrotten kan hyra in sig. Tydlig kommunikation till föreningar om vad som gäller, hur det ser ut med tillgängliga timmar och hur det ska fördelas.
- 
- Risk:** Modellen missgynnar breddidrotten  
**Sannolikhet att risken inträffar:** Låg  
**Kort beskrivning av konsekvensen:**  
**Åtgärd/kommentar:** Tydliggöra effekten. Göra ordentliga analyser. Breddidrotten hanteras inte av modellen, IFN köper tid för breddidrott. Tydliggör vad det kostar för breddidrotten att vara på arenan. Redogör för hur uthyrningen av arenan såg ut under 2024, hur mycket breddidrott var det?  
 Tvärtom, det blir fler fotbollstimmar för breddidrotten om de är på andra platser.
- 
- Risk:** Att Uppsalas finaste och nyaste arena används exklusivt för manligt idrottsutövande.  
**Sannolikhet att risken inträffar:** Mellan  
**Kort beskrivning av konsekvensen:** Ojämlighet mellan manligt och kvinnligt idrottsutövande  
**Åtgärd/kommentar:** Samarbetet med elitföreningar med mindre omsättning, i dagsläget primärt damelitföreningar, behöver arbetas fram utifrån deras unika förutsättningar. Utgångspunkten är att dessa föreningar erbjuder ett avskalat matchavtal inom arena management-modellen där det finns möjligheter att växla upp de kommersiella inslagen vartefter.  
 Vi kommer aktivt söka fler aktiviteter än manlig elitidrott (fotboll), till exempel konserter, konstutställningar och riktade verksamheter som exempelvis damcuper.  
 Driftbidraget kan villkoras från KF utifrån jämställdhet, social hållbarhet etc.
-

---

Damföreningar har möjlighet att ansöka om ett jämställdhetsbidrag hos IFN vilket syftar till att underlätta damidrottens förutsättningar.

---

- Risk:** Det blir för dyrt för många att gå på fotboll

**Sannolikhet att risken inträffar:** Mellan

**Kort beskrivning av konsekvensen:** Det blir en klassfråga att uppleva elitfotboll live.

**Åtgärd/kommentar:** Det blir ingen skillnad mot dagens system. Föreningarna styr själva över biljettpiserna. Däremot kan vi ha en dialog med föreningarna.

---
- Risk:** Att det uppstår undanträngningseffekter mellan idrott och andra evenemang liknande de som upplevs på Fyrishov.

**Sannolikhet att risken inträffar:** Låg

**Kort beskrivning av konsekvensen:** Missnöjda föreningar

**Åtgärd/kommentar:** Det är andra förutsättningar på Studenternas än de som finns på Fyrishov. De föreningar som drabbas hårdast av ombokningar på Fyrishov har ofta specifika behov, som t.ex. extra takhöjd i hallen eller möjlighet att använda klister. På Studenternas fotbollsarena utövas en idrott av ett fåtal föreningar. När det planeras in andra evenemang än fotboll ska matchkalendrarna för de föreningar som har matchavtal på arenan styra. Vidare är det också enklare att flytta fotbollsträningar till andra anläggningar då det under träningar inte finns förbundskrav på hur gräset ska vara, de kraven gäller endast under match. Vid behov av ersättningsyta vid match är fotbollsplanen på Löten utpekad som ersättningsarena i matchavtalen.

---
- Risk:** Att arrangörer inte vill lägga sina evenemang på Studenternas alternativt inte återkommer

**Sannolikhet att risken inträffar:** Låg till mellan

**Kort beskrivning av konsekvensen:** Låga intäkter. Dåligt rykte för Studenternas som arena. Ensidigt användande.

**Åtgärd/kommentar:** Aktivt arbete med att rekrytera in nya evenemang. Tänka på hur vi är organiserade för detta. Vara lyhörda för arrangörers krav och behov. Arenan är oprövad för annat än fotboll. Vi testar nu och får vara flexibla och hitta lösningar så de vill komma tillbaka

---
- Risk:** Föreningarna upplever att de förlorar intäkter

**Sannolikhet att risken inträffar:** Låg

**Kort beskrivning av konsekvensen:** Elitföreningarna upplever att de tappar intäkter eftersom kiosker hanteras av en operatör.

**Åtgärd/kommentar:** Se till att föreningarna förstår hur de gynnas av att externa operatörer hanterar evenemangen. Ha en nära dialog med berörda föreningar. Transparent prissättningsmodell.

---
- Risk:** Att det blir högre kostnader för användaren/idrotten

**Sannolikhet att risken inträffar:** Låg

**Kort beskrivning av konsekvensen:** Användaren/idrotten har inte råd att vara på arenan och avstår därför att boka.

**Åtgärd/kommentar:** Genom att bibehålla priser och uppräkning på rimlig nivå så bör man kunna undvika risken. Målsättningen är att arena management-modellen möjliggör för att evenemangsidrotten ska klara av att bära sin egen ekonomi. Kostnaden ska spegla förutsättningarna för användaren/idrotten.

---



Uppsala kommun arenor och fastigheter AB  
**Avtal gällande Studenternas arena**

Datum:  
24xx-xx-xx

Diarienummer:  
UKAF-20##-####

Handläggare:  
Sofie Blomgren & Claes Enskär

## Avtalsparter

Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB (UKAF)

Och

Uppsala kommun genom idrotts- och fritidsnämnden (IFN)

## Kontaktuppgifter

|               |                                          |
|---------------|------------------------------------------|
| Org. nr       | Uppsala kommun arenor och fastigheter AB |
| Kontaktperson | 556457 - 1452                            |
|               | Förnamn Efternamn                        |
| Org. nr       | Idrotts- och fritidsnämnden              |
| Kontaktperson | 212000-3005                              |
|               | xxxxxxxxxxxxxxxx                         |

## Överenskommelse

Parterna har kommit överens om att UKAF som fastighetsägare ska genomföra en utveckling av Studenternas fotbollsarena för att stärka arenans attraktivitet. Utvecklingen avser åtgärder som syftar till att förbättra och anpassa arenan för olika typer av evenemang. Som en del ska bland annat vattenförsörjning till kioskerna installeras och kundflöden anpassas för att möjliggöra en mer effektiv drift.

För att UKAF ska kunna genomföra de nödvändiga åtgärderna ger IFN, enligt villkoren i detta avtal, UKAF rätt att utföra ombyggnationer och andra åtgärder inom de av Uppsala kommun hyrda delarna. UKAF övertar allt ansvar både för åtgärd och kostnad enligt hyresavtalets gränsdragningslista i alla de delar där hyresgästen är ansvarig för åtgärd och kostnad.

Ombyggnationerna kan innebära att IFN:s tillgång till delar av arenan begränsas under kortare perioder under våren/sommaren 2025.

De delar som berörs av avtalet är;

1. Kioskerna
2. Ombyggnation och åtgärder på arenan
3. Arrangemang och matcher enligt kategori 3, prislistan

## **Överenskommelsen;**

### 1. Kioskerna

Parterna ser att det finns samordningsfördelar om UKAF tar ansvar för kioskerna och driften av dem, på samma sätt som för övrig mat och dryck på arenan.

UKAF får därför ta över ansvaret för driften av kioskerna från och med 1 januari 2025. Parterna är överens om att UKAF tar över ansvaret för driften av kioskerna, utan särskild ersättning för detta, vilket innebär att UKAF får rätt att själva eller genom tredje part driva kioskerna.

UKAF tar över befintliga inventarier i kioskerna som IFN köpt samt ersätter IFN för inventarierna och de byggnationer och ombyggnationer som gjorts i kioskerna, till bokfört värde per 31 mars 2025. En inventarieförteckning bifogas till avtalet, bilaga 1.

### 2. Ombyggnation och åtgärder på arenan

UKAF utför ett antal ombyggnationer och åtgärder på arenan för att arenan ska bli bättre anpassad för matcher och evenemang. De åtgärder och ombyggnationer som utförs framgår av bilaga 2.

### 3. Arrangemang och matcher enligt kategori 3, prislistan

Kommunfullmäktige i Uppsala beslutar om taxor och avgifter i prislistan, även för Studenternas fotbollsarena. Enligt prislistan har IFN rätt att för kategori 3 evenemang (för kommersiella verksamheter och arrangemang/matcher av publikt intresse) upprätta särskilda avtal. Parterna har i bilaga 3 kommit överens om hanteringen av kategori 3 evenemang.

På Studenternas fotbollsarena har enligt hyresavtalet IFN förbundit sig att inte nyttja konstgräsmattan mer än 2000 timmar årligen. Då UKAF ska genomföra egna evenemang övertar UKAF det ansvar IFN har för konstgräsmattan enligt hyresavtalet, det vill säga om konstgräsmattan nyttjas så att den behöver bytas innan livslängden för den är till ända eller om den på annat sätt förstörs helt eller delvis är UKAF ansvarig och ska stå för eventuella kostnader. Detsamma gäller för underlaget under konstgräsmattan.

Parterna är överens om att ingen särskild ersättning eller kompensation ska utgå till IFN för de begränsningar och åtgärder som genomförs i samband med ombyggnation och övertagandet av driften av kioskerna. Om direkta kostnader uppstår kopplat till åtgärderna ska UKAF ersätta IFN för dem.

## **Avtalstid**

Detta avtal träder i kraft från och med 1 januari 2025 och gäller till och med den 31 december 2025. Avtalet upphör automatiskt vid denna tidpunkt utan krav på föregående uppsägning.

Avtalet skrivs under digitalt av representanterna nedan. På avtalets sista sida kommer bekräftelse på underskrift att finnas samt ytterligare information om underskriften

---

*Förnamn Efternamn*

*Titel*

*Företag*

---

*Förnamn Efternamn*

*Titel*

*Företag*

Bilaga 1: inventarieförteckning

Bilaga 2: Åtgärder och ombyggnationer

Bilaga 3: överenskommelse gällande kategori 3-evenemang

## Bilaga 2

### Åtgärder och ombyggnation av Studenternas fotbollsarena

- **Barriärer**  
Barriärer flyttas för att få bättre förutsättningar för publika områden vad gäller mängd yta per besökare, tillgång till WC, tillgång till kiosker och tillgång till barer. Detta ger även bättre förutsättningar för utrymning och säkerhet.
- **Kiosker och centralförråd**  
Kiosker utrustas med vatten, avlopp och värme. Detta för att säkra personalens hälsa, hygien och möjlighet till effektiv försäljning. Tre nya kiosker (sattelitkiosker) etableras för att ytterligare möta besökarnas behov på rätt ställen. Ny plats för centralförråd för torra varor etableras intill centralt kylförråd. Detta för att effektivisera hantering.
- **Utökning av ”Arkens gärde”**  
På norra läktaren ska sittplatser göras om till ståplatser. Demontering av stolar ska göras, nya gradänger byggas och fallskydd monteras.
- **Säkerhetsförstärkning**  
Tre nya CCtv kameror etableras på arenan samt en ny grind för kontrollerat insläpp till södraparkeringen. Dessa åtgärder är inkomna och önskade av Polisen i Uppsala.
- **Barer**  
Tre barer möbleras och tilldelas tydliga koncept för mat och dryck. Terrassbaren ovanför Brasserie21 möbleras med loungemöbler blandat med middagssittningar och barmöbler. Besökarna på östra läktaren får tillgång till denna enhet. Supporterbaren etableras på den norra läktaren och får även den ett tydligt koncept anpassat för glada och ivriga fotbolls och konsert supportrar. Västra läktaren får ett tydligt familjekoncept med aktiviteter, mat och dryck som passar hela familjen.
- **Passage Brasserie21 och östra entréhallen**  
Utreds förutsättningar för att kunna öppna passage för besökare i markplan direkt mellan Barsseriets lokaler och östra läktarens entréområde.
- **Övergripande arenafunktioner**  
Ett antal åtgärder för att förstärka och underlätta  
Urinsepparering , vattenstationer mm
- **Skapa Konsertläge**  
Arenan anpassas för möjligheten att genomföra konserter med publik på fotbollspisten. Nya utrymningsmöjligheter och flödesförutsättningar skapas genom att installera grindar mellan läktare och innerplan. Anpassningen kräver även avstämning med brand och tillstånd för att landa i rätt kapacitetsberäkning.

UKAF ansvarar för och bekostar alla ombyggnationer och åtgärder som utförs enligt ovan. Eventuella merkostnader på grund av arbetena står UKAF för.

### Bilaga 3

#### Överenskommelse gällande kategori 3 evenemang i prislistan

Kommunfullmäktige i Uppsala beslutar om taxor och avgifter i prislistan som följer med som bilaga till beslut om Mål och Budget. Enligt prislistan har IFN rätt att för kategori 3 evenemang (För kommersiella verksamheter och arrangemang/matcher av publikt intresse) upprätta särskilt avtal.

I enlighet med kommunfullmäktigebeslutet om kategori 3 evenemang ger IFN mandat till UKAF att upprätta särskilda avtal med arrangörer av evenemang på Studenternas fotbollsarena istället för IFN, vilket avser hela arenan.

De extra kostnader som IFN får för el, värme, vatten, verksamhetsdrift, förbrukningsmaterial med mera ska ersätta av UKAF. Ersättningen ska motsvara ungefärlig faktisk kostnad baserat på antal dagar som evenemanget pågår.

Ett undantag utgör konserten under sommaren 2025. UKAF ersätter IFN med en dygnshyra uppgående till 140 164 kronor samt 4 timmars hyra á 2 448 kronor uppgående till 9 792 kronor. Totalt utgör hyran 149 956 kronor.