

2025-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2022-00561

Nya Näckenbadet - Tilläggsbeslut

Projektnummer: 90000321

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beviljar en utökad projektbudget på 12,8 miljoner kronor för kostnadsökningar inom pågående fastighetsprojekt Nya Näckenbadet.

Sammanfattning av ärendet

En ny simhall ska uppföras på samma fastighet där det befintliga Näckenbadet i Saltsjöbaden tidigare låg.

Investeringsmedel om sammanlagt 338,6 miljoner kronor har tidigare beslutats för genomförandet av den nya simhallen samt 34,3 miljoner i driftkostnader.

Under det senaste året, när projektet har gått in i full produktion, har det visat sig att markens förutsättningar har varit sämre än förutsett, vilket har lett till ökade saneringskostnader samt utökade kostnader för bergvärme. Även indexkostnader har stigit över tidigare beräknad budget. Detta beror delvis på ett osäkert omvärldsläge.

Tidigare beviljade medel behöver således öka med 12,8 miljoner kronor.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 21 september 2015 (§ 206) att bevilja en investeringsram om 5,0 miljoner kronor för förstudie avseende ny simhall. Den 17 juni 2019 (§ 256) beviljade kommunfullmäktige investeringsmedel om 20,0 miljoner kronor, för projekteringen av Nya Näckenbadet. Den 16 november 2020 beslutade kommunfullmäktige, genom Mål och budget att bevilja investeringsmedel om 274,0 miljoner kronor, för genomförandet av Nya Näckenbadet (§ 343).

Den 13 juni 2022 beslutade kommunfullmäktige, genom Mål och budget att bevilja utökad investeringsram om 39,6 miljoner kronor, för genomförandet av Nya Näckenbadet (§ 203).

Nya Näckenbadet ska uppföras på samma fastighet där det befintliga Näckenbadet nyligen rivits. Simhallens placering vid Saltsjöbadens IP ligger alldeles intill havet och naturen, men med nära anslutning till kollektivtrafik och kommer att förses med förbättrad gång- och cykelvägsförbindelse.



Projektstatus

Den 29 augusti 2022 genomfördes ett ”första spadtag” för att uppmärksamma starten av projektet genom rivning av den gamla simhallen. Rivningen av husöverbyggnaden färdigställdes under oktober 2022. Kontrakt skrevs sedan med PEAB 2023-02-06 för rivning av resterande grundkonstruktion samt byggnation av den Nya Näckenbadet simhallen.

Under 2024 genomfördes rivning av den gamla poolen samt sanering av fastighetsmark. Under 2025 har stomme och invändiga arbeten påbörjats. Projektet beräknas vara klart till sommaren 2026.

Uppdaterad kostnadskalkyl

Under produktion har det visat sig vara en mer omfattande sanering som behövt genomföras inom fastigheten eftersom förekomsten av sulfidjord varit betydligt större än beräknat. Då projektet är en utförandeentreprenad och projekteringen färdigställdes flera år innan produktion, har också delar av projekteringen blivit inaktuell med dagens standarder. Några exempel på uppdateringar som behöver genomföras är nytt 5G telefonisystem, styrsystem för generell drift.

Beräknad effekt i förfrågningsunderlag för befintligt berg var inte tillräcklig för att möta anläggningens energibehov. En uppdimensionering av bergvärmeanläggningen har därför varit nödvändig och kostnader för detta har ökat mot prognos med cirka 3,4 miljoner kronor.

Kostnaderna för byggindex har också ökat mer än prognostiserat sedan kontraktsskrivning. Ökat index ger en kostnadspåverkan på cirka 3,5 miljoner kronor.

Uppskattad sammanställning av kostnadsökningar:

Utökade saneringskostnader	4,5 miljoner kronor
5G telefonisystem	0,6 miljoner kronor
Styrssystem för generell drift	0,8 miljoner kronor
Utökad bergvärmeanläggning	3,4 miljoner kronor
Byggindex	3,5 miljoner kronor

Kommunfullmäktige föreslås tilldela ytterligare 12,8 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet, då prisbilden förändrats sedan tidigare beslutade investeringsmedel.

Tidigare beslutade investeringsmedel tillsammans med investeringsmedel för utökade kostnader om 12,8 miljoner kronor medför en total projektkostnad på 385,7 miljoner kronor.

Bild över tillkommande medel, miljoner kronor

Mnkr	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Nya Näckenbadet	0,0	-372,9	-372,9	0,0	-12,8	-12,8	0,0	-385,7	-385,7
Summa	0,0	-372,9	-372,9	0,0	-12,8	-12,8	0,0	-385,7	-385,7

Bild över förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	2026			2027			2028			Årsprgnos 2029=>			Totalt 2026-2029=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Nya Näckenbadet	0,0	-12,8	-12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-12,8
Summa	0,0	-12,8	-12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-12,8

Bild över tillkommande årliga kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (AAAAAMM)
Nya Näckenbadet	-0,4	-16,1	0,0	0,0	2026-08-01
Summa	-0,4	-16,1	0,0	0,0	

Bild över tillkommande engångsdriftskostnader, miljoner kronor

Mnkr, Projekt	2026	2027	2028	2029	2030=>
Sanering	-4,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	-5,0	0,0	0,0
Flyttkostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tillfälliga paviljonger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Evakuering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hyreskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Montage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Demontage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten intäkt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten kostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-4,5	0,0	-5,0	0,0	0,0

Enheten för byggprojektlednings utredning och bedömning

Ekonomiska konsekvenser

Tilläggsinvestering Nya Näckenbadet 12,8 miljoner kronor, varav drift 4,5 miljoner kronor.

Kapitaltjänstkostnader år ett: 0,4 miljoner kronor

Avskrivningstid: 50 år = 0,2 miljoner kronor per år

Ränta år ett: 2,75 procent = 0,2 miljoner kronor

Inga tillkommande driftskostnader

Risikanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kommer Nya Näckenbadet inte att kunna byggas enligt gällande bygglovshandlingar. Nedlagda kostnader kommer belasta fritidsnämnden. Vid eventuell försenad investering senareläggs projektets sluttid.

Alternativa lösningar för investeringen

Det finns inga alternativa lösningar för projektet.

Påverkan på annan nämnd

När Nya Näckenbadet är klar kommer fritidsnämnden att hyra lokalen genom fastighetsenheten. Det uppstår en hyrespåverkan för fritidsnämnden. Den preliminära hyran beräknas till 18,3 miljoner kronor per år.

Investeringsprojektets gränsdragningslista genererar även en engångskostnad för fritidsnämnden om cirka 6,0 miljoner kronor för inventarier och system.

Konsekvenser för barn

Nya Näckenbadet ger föreningar, skolor och allmänheten ökad tillgång till idrott och rörelse på fritiden.

Konsekvenser för klimat och miljö

Projektet är projekterat att följa miljöbyggnad Silver samt Guld gällande energianvändning. De förändringar som behövt genomföras för att uppfylla dagens standarder kommer till viss del att ge bättre energistandard då produkter blivit mer energieffektiva.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 augusti 2025.

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Micaela Björklund
Controller
Controllerenheten

Micaela Björklund
Controller
Controllerenheten

Markus Ekbohm
Enhetschef
Enheten för byggprojektledning

~~Markus Ekbohm~~
~~Byggprojektledare~~
Enheten för byggprojektledning

Andreas Godenius
Byggprojektledare
Enheten för byggprojektledning

Beslutet ska skickas till:

- -