

Bilaga 4 Undersökt lokalisering i Fisksätra eller Saltsjöbaden

Alternativ nybyggnation Näckenbadet

Tillgänglighet

Området kring Näckenbadet har brister utifrån tillgänglighetsperspektivet. Framst gäller det möjligheten att ta sig till och från simhallen med kollektivtrafiken.

Funktion

Möjligheterna till fortsatt samlokalisering med idrottsplatsen och upprätthållandet av en mötesplats för idrott och friskvård. Området är sedan länge en väletablerad plats för utövandet av bland annat friidrott, fotboll, och simning.



Genomförbarhet

Ingen ny detaljplan krävs. Ny simhall skulle kunna vara i drift tidigast år 2018/2019.

Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kommer storleksmässigt att omfatta ca 2 500 kvm med en projektkostnad som utifrån erfarenhet ligger på 35-40 tkr/kvm, exklusive markanskaffningsvärde och inklusive normal grundläggning. En av Sweco framtagen projektkalkyl skattar den samlade projektkostnaden till 95 mkr.

Nuvarande Näckenbad hade år 2014 ett driftsnetto på -5.8 mkr som skall jämföras med ett driftsnetto på ny simhall som byggs i egen regi på -7.2 mkr enligt nedan.

Nuvarande anläggning är på ca 1600 kvm och en ny anläggning får ca 2500 kvm med ett större innehåll enligt bilaga 1

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för FRN om ca 10.8 mnkr och intäkter på ca 3,6 mnkr vilket medför ett driftsnetto ca -7,2 mnkr (år 1). Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

Risker/Möjligheter

Stor risk att den nuvarande simanläggningen måste stänga inom 5-6 år men senaste uppgifter indikerar att denna period kan justeras till så nära i tid som 2-3 år. En plan för att hantera det scenariot måste tas fram. Går kommunen vidare med förslaget behöver en evakueringsstrategi upprättas för ombyggnadsperioden.

Alternativ nybyggnation i Fisksätra



Illustration Fisksätra centrum

Tillgänglighet

I programmet för Fisksätra finns ett område B (4 000 kvadratmeter) som kommunen äger och i dagsläget används som parkering. I programmet för Fisksätra bedöms området kunna användas för bebyggelse i 4-8 våningar, förslagsvis bostäder eller verksamheter som har fördel av närheten till museet och marinan. Parkering kan antingen lösas på samma fastighet, eller på mark intill som i programmet tidigare var avsedd för parkering till Fisksätra station, men som inte längre anses vara nödvändig.

En lokalisering av simhall till Fisksätra centrum är möjlig då det finns en god tillgänglighet med Saltsjöbanan som har Fisksätra station och med buss. Cirka 8 00 personer bor i Fisksätra, vilket gör det till Sveriges mest folktäta område och många bor på gång- och cykelavstånd till badhuset. Området är lätt att nå genom både buss och Saltsjöbanan dessutom finns det flera skolor och förskolor i området som badhuset skulle betjäna.

Funktion

I Fisksätra finns möjlighet att koppla simhall till centrum, museet, idrottsplatsen och kommande kustpromenad.

Simhallen skulle kunna bli ett landmärke och symbolbyggnad för Fisksätra och förstärka dess attraktivitet.



Genomförbarhet

En ny detaljplan för området krävs. En simhall skulle kunna vara i drift senast 2020.

Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kan storleksmässigt vara ca 3 700 kvm med en projektkostnad som utifrån erfarenhet ligger på 35-40 tkr/kvm. En av Sweco framtagen projektkalkyl skattar den samlade projektkostnaden till 120 mkr. Tidigare uppgifter säger att ingångsvärdet för marken, d.v.s. om kommunen säljer och upplåter som bostäder är uppskattningsvis mellan 28 – 40 mnkr.

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för kommunen om ca 13,6 mnkr och intäkter på ca 3,6 mnkr vilket medför ett driftnetto ca -10.0 mnkr år 1, exklusive ingångsvärde på marken och tillkommande parkeringsplatser. Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

Risk/Möjligheter

Kräver samordning med SL och Stena fastigheter som kommer att starta upp projekt i direkt anslutning till tomten. Fisksätra ligger geografiskt och kollektivtrafikmässigt relativt nära både ett Näckenbad och Nacka badhus.

Ytterligare alternativ som utretts men avfärdats

Följande alternativa lokaliseringar har utretts i mindre omfattning utanför det ursprungliga uppdraget. Syftet var att utreda om det fanns förutsättningar för alternativa lokaliseringar i närområdet.

Saltsjöbadens centrum

Programarbetet har startat upp för Saltsjöbadens Centrum, programgruppen består av nya fastighetsägaren (NREP) och anlitate EQATOR arkitekter som jobbar på en framtida utveckling av centrumet. Bland annat är möjligheten till att etablera en simhall kring centrumet med i arbetet, något som skulle kräva en ny detaljplan.

Något konkret förslag finns just nu inte framtaget som möjliggör en analys utifrån ett tillgänglighets-, funktions-, genomförande-, ekonomi och risk perspektiv. Eventuell möjlighet att analysera detta kan ske först under hösten 2015.

Tattby Samskola

Det finns bra kollektivtrafik genom Saltsjöbanan som har en station i Tattby, däremot är underlaget begränsat vad gäller personer som har gångavstånd till en eventuell simhall. Simhallen skulle få närhet till elever från Samskolan men ett omfattande arbete med parkeringslösningar kommer behövas. Förslaget har inte jobbats vidare med.

Gröna dalen

Tillgänglighetskraven innebär problem för Gröna Dalen, bland annat otillgänglig för kollektivtrafik, bilister, gående och cyklister. Omfattande investeringar inom infrastruktur i området från kommunen skulle krävas. Även trygghetsaspekten på kvällstid måste ses över. Kräver ny detaljplan