



2015-03-03

PM
Fastighetsutvecklingsenheten
Anders Ahlén

Simhallsutredning

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
1.1	Uppdraget.....	3
2	Syfte och mål	3
3	Analys av förutsättningar	4
3.1	Omvärldsanalys närområde.....	4
3.1.1	Besöksstatistik	5
3.2	Lokaliseringsanalys.....	5
3.2.1	Simhall i Fisksätra eller Saltsjöbaden.....	5
3.2.1.1	Rekommendation nybyggnation Näckenbadet.....	6
3.2.2	Simhall i Orminge/Boo.....	6
3.2.2.1	Rekommendation Campus Myrsjö.....	7
3.2.3	Ny simhall Järlahöjden (Centrala Nacka).....	8
4	Finansieringsformer (alternativa driftformer).....	8
5	Slutsatser och fortsatt arbete.....	9
6	Bilagor	10

I **Bakgrund**

Nacka Kommun har idag två simanläggningar, Näckenbadet i Saltsjöbaden och Nacka badhus på Järlahöjden, båda är kommunalägda anläggningar och fram till nyligen sköttes även den operativa verksamheten av kommunen.

Näckenbadet i Saltsjöbaden är närmare 45 år gammalt och börjar bli väldigt slitet med stora problem avseende fukt och bristande vattenreningskapacitet vilket medför att besökskapaciteten i anläggningen är nådd under tider av högre belastning.

Mot bakgrund av riskerna så sker en kontinuerlig uppföljning av Näckenbadets betongkonstruktion, takkonstruktion och arbetsmiljö (fukt som resulterar i mögel). Genomförda undersökningar rapporterar om en stor risk att verksamheten måste stängas inom de kommande fem till sex åren¹. Nyligen inkomna rapporter visar dock på ett påskyndande och bedömningen för stängning av Näckenbadet är nu så snart som de kommande två till tre åren.

I Nacka badhus finns en liknande problematik avseende vattenreningskapacitet och läckage i barnbassängen. Situationen i Nacka badhus är däremot inte lika långt gången som den i Näckenbadet och bedömningen är en återstående livslängd för Nacka badhus uppskattas till max 10 år. Det här bör också ses i relation till att området kommer genomgå en omfattande befolkningsökning i samband med att Nacka bygger stad.

I.1 **Uppdraget**

Fritidsnämnden gav Fastighetsutvecklingsenheten (dåvarande Byggenheten) uppdraget att utreda tre alternativa lösningar för Näckenbadet (ombyggnation/nybyggnation/nyetablering)². Sedermera kom uppdraget att utökas till att även omfatta prioriteringar och finansieringsalternativ för en ny simhall i Orminge³.

2 **Syfte och mål**

Syftet med denna rapport är att informera om status på den pågående utredningen och en vägledning till rekommendation för hur att gå vidare med simhallslösningarna inom kommunen.

¹ Beslut om att utvidga förstudie om Näckenbadet – med prioritering och finansieringsalternativ för simhall i Orminge (FRN 2013/132-822)

² Förstudie ombyggnad av Näckenbadet och alternativa förslag (FRN 2013/132-822)

³ Beslut om att utvidga förstudie om Näckenbadet – med prioritering och finansieringsalternativ för simhall i Orminge (FRN 2013/132-822)

3 Analys av förutsättningar

Sedan hösten 2014 har ett lokalprogram (se bilaga 1) framarbetats som svarar på Nackas kommuns kommande behov av lokaler fram till år 2030 och den stora befolkningsökningen som väntas.

Ett grundantagande under arbetet har varit att respektive föreslagen simhall ska ses som komplement till varandra snarare än konkurrent. För att bedöma vilken kapacitet och funktionalitet som är rimlig vid specialanläggningar så som simhallar har ProMa och PP-arkitekter anlåtats, vilka båda har lång erfarenhet av sådana uppdrag. För att skatta antalet framtida besökare har man utgått från dagens besöksfrekvens per invånare och räknat om dessa i enlighet med förväntat befolkningsmängd år 2030 (se bilaga 2).

Samtliga alternativ till anläggningar som har undersökts är anpassade efter de senaste reglerna rörande tillgänglighet, bland annat lyftplan till bassängerna och separata omklädningsrum.

I simhallsutredningen har även hänsyn tagits till den simhall som planeras att uppföras år 2030 (etapp 3) i programhandlingen Centrala Nacka⁴. I behovsanalysen genomförd 2013 i anslutning till den dåvarande stängningen av Näckenbadet framkommer att Nacka kommun redan sedan utredning 2008 är i behov av tre simhallar⁵.

3.1 Omvärldsanalys närområde

Stockholmsområdet är inget undantag vad gäller utveckling och investeringar i nya badanläggningar. Stockholms stad har ett digert ombyggnadsprogram för sina anläggningar där Farsta sim- o sporthall nyligen färdigställts och simhallar i Åkeshov, Vällingby och i Västertorp står närmast på tur. De senaste nya baden i Stockholms stad är Eriksdalsbadet och Husbybadet, båda anläggningarna är drygt tio år gamla.

I Storstockholmsområdet har tre nya anläggningar byggts de senaste sex åren: I Tyresö stod Tyresö Aquarena klar år 2012, Värmdö kommun invigde Gustavsbergsbadet år 2008 och i Upplands Väsby invigdes Vilundabadet år 2009. Samtliga anläggningar är av kategorin familjebad med bra utrymmen för motionssim och simundervisning. Anläggningarna i Värmdö och Tyresö är också de två anläggningar som ligger närmast Nacka.

I Stockholmsområdet planeras idag nya bad i Järfälla, Täby och Lidingö kommuner med färdigställande inom tre till sex år (se bilaga 5 – Omvärldsanalys för utförligare analys och lista på nybyggda simhallar).

⁴ Detaljplaneprogram Centrala Nacka, Samrådshandling november 2014

⁵ Föreningslivets och allmänhetens behov av simhall i Saltsjöbaden (dnr FRN 2013/153)

3.1.1 Besöksstatistik

Som jämförelse i besöksstatistiken kan nämnas att Tyresö Aquarena under 2013 hade 210 000 besökare. I Tyresö bor cirka 45 000 personer, det ger ett besökstal på cirka 4,7 besök per innevånare/år.

Gustavsbergsbadet hade under år 2013 totalt 196 000 besökare. Med cirka 40 000 innevånare i kommunen ger det ett besökstal på nästan fem besök per innevånare och år. Gustavsbergsbadet hade en totalintäkt år 2013 på 15 683 000 kronor, det ger en genomsnittsintäkt per besök på 80 kronor. Detta ska ses i relation till Näckenbadet som har cirka 40 000 besökare per år och Nacka badhus cirka 100 000 besökare per år.

3.2 Lokaliseringsanalys

Lokaliseringsanalysen är en utredning om var det sammantaget är gynnsammast att placera simhallarna utifrån ett antal parametrar. De parametrar som har beaktats i lokaliseringsanalysen av simhallar är följande:

Tillgänglighet – Möjlighet att ta sig till och från simhallen för gående, de med funktionsnedsättning, via kollektivtrafik och med bil samt avståndet till bostadsområden (upptagningsområden).

Funktion – Simhallens funktion i egenskap av mötesplats, landmärke, symbolbyggnad, vad den tillför folkhälsan och simkunnigheten samt vilka förutsättningar som finns för samnyttjande och samverkan med andra aktörer och verksamheter.

Genomförbarhet – Främst tidsaspekten vid ett genomförande.

Ekonomi – Drift- och projektekonomi.

Risk och Möjligheter – Synliggör frågeställningar som måste finnas med vid utvärderingen.

3.2.1 Simhall i Fisksätra eller Saltsjöbaden

En ny simhall i området Fisksätra/Saltsjöbaden ska fungera som ersättningsanläggning för det slitna Näckenbadet. Utifrån behovsutredningen är en mindre simhall anpassad för cirka 60 000 besökare/år lämplig. Anläggningen utrustas för motionsimning, simträning och en multibassäng som även fungerar som barnbad. Här kan även en mindre avdelning för avkoppling inrymmas i alternativet Näckenbadet.

Fastighetsutvecklingsenheten har utifrån ovan antagna förutsättningar utrett alternativen utifrån lokaliseringsanalysens kriterier (se bilaga 3 Undersökning lokalisering Fisksätra Saltsjöbaden). De alternativ som utretts är nyetablering Fisksätra, renovering Näckenbadet, nybyggnation Näckenbadet. Dessutom har förutsättningar för nyetablering Saltsjöbadens centrum, nyetablering Tattby samskola och Gröna dalen.

Utifrån ett tillgänglighetsperspektiv är en nybyggnation i Fisksätra det bästa alternativet. Vad gäller funktion så bedöms en nybyggnation i Fisksätra något bättre än en nybyggnation av Näckenbadet. Däremot vad gäller genomförande och ekonomi så är Näckenbadet det bättre alternativet, anläggningen skulle kunna stå i drift redan 2018/2019 då området redan är planlagt för ändamålet. I Fisksätra leder ingångsvärdet på marken och behovet av upprättandet av parkeringsplatser i anslutning till simhallen att projektet blir dyrare.

Möjligheten till renovering av Näckenbadet i nuvarande form kräver en stängning och evakuering av anläggningen under ett år. Bedömda åtgärdskostnader var ursprungligen minst cirka tio mnkr⁶, men efter tillkommen information om att hela takkonstruktionen behöver åtgärdas och att nya tillgänglighetskrav måste uppfyllas leder till väsentligt högre projektutgifter. Vidare ger en sådan lösning svårigheter att finna en entreprenör som är villig att lämna fullgoda garantier då det är ett renoveringsprojekt snarare än ett nybyggnadsprojekt.

3.2.1.1 Rekommendation nybyggnation Näckenbadet

Utifrån en sammanvägning av ovanstående kriterier bedömer Fastighetsutvecklingsenheten att Näckenbadet och Fisksätra är de bästa förslagen och vi rekommenderar att inte gå vidare med Saltsjöbadens centrum, Tattby samskola och Gröna dalen. Fastighetsutvecklingsenheten ser inte heller renovering av Näckenbadet som ett alternativ utifrån tidigare beskrivning av förutsättningar för, och konsekvenser av, en renovering.

Fastighetsutvecklingsenheten förordar en nybyggnation av Näckenbadet där riskfaktorn kring Näckenbadets fortsatta verksamhet, tillsammans med behovet av framtida simhallar för evakuering - tidsfaktorn - leder till att det är den bättre lösningen för Nackaborna på kort sikt. Även på längre sikt har ingångsvärdet på marken, möjligheten att skapa nya bostäder i kommunen och behovet av nya parkeringsplatser beaktas och tolkats som fördel Näckenbadet.

För utförligare drift- och projektkostnadskalkyl (se bilaga 3 Undersökt lokalisering Fisksätra Saltsjöbaden).

3.2.2 Simhall i Orminge/Boo

Planerna för den nya simhallen i Orminge är att jämföra med en simhall i en mellanstor svensk kommun. Här finns bra utrymmen för motionssimning och simträning, multibassäng samt ytor för friskvård. Simhallen dimensioneras för cirka 120 000 besökare per år och en befolkning i Boo på cirka 40 000 invånare år 2030.

Fastighetsutvecklingsenheten har utifrån ovan antagna förutsättningar utrett alternativen utifrån lokaliseringsanalysens kriterier (se bilaga Undersökt lokalisering Orminge). De alternativ som utretts är nyetablering Orminge centrum och en nyetablering Myrsjö campus. Myrsjö campus är benämningen av området runt Myrsjöskolan, där skola, förskola, sporthall, bollhall för tennis bordtennis, badminton, judo, innebandy, bmx-bana, skate-park. En 11-manna fotbollsplan är beslutad och byggs under år 2015. Framtida funktioner är troligen ytterligare sporthallskapacitet, samt att det finns möjlighet att tillskapa motionsspår.

Tillgängligheten i de båda föreslagna alternativen är god där Orminge centrum är något bättre än Campus Myrsjö. Orminge centrum har dessutom ett större upptagningsområde för samtliga målgrupper (boende, besökare, fotgängare, kollektivtrafikanter, rörelsehindrade etc) än Campus Myrsjö.

⁶ Handlingsalternativ för Näckenbadet (dnr KFKS 2013/635-292))

Valet av lokalisering är valet mellan två olika typer av mötesplatser. En simhall i Orminge centrum är en lokalisering i en stadsmiljö och en lokalisering i Campus Myrsjö är en lokalisering i ett sport- och friskvårdskluster.

Koppling till friskvård, friluftsliv och folkhälsa är ett genomgående tema för Campus Myrsjö medan en simhall i Orminge centrum skapar en mötesplats som tillför centrum nytt folkliv. Båda förslagen ger stora möjligheter till samlokalisering och samverkan med andra aktörer. En simhall på Campus Myrsjö möjliggör en ny mötesplats i Boo förutom redan etablerade Orminge centrum.

En simhall i Orminge Centrum är nu planerad i etapp 1 och skulle kunna vara i drift tidigast 2020/2021. Genomförandet kräver stor samordning med andra intressenter i området då området kommer vara en stor byggarbetsplats under ett antal år samtidigt som infartsparkering och butiker måste fungera.

Beträffande Campus Myrsjö har olika alternativ studerats vilket ger olika genomförandestrategier. En driftsatt simhall i skulle kunna vara i drift tidigast 2020/2021. Det krävs ett antal utredningar kring mediaförsörjning (el/värme), logistiken i området och en möjlig samverkan med KFUM BOO och fotbollsverksamheten för att få till en bra och tydlig och genomförandeprocess. KFUM BOO är en stiftelse som bedriver omfattande idrottsverksamhet i området, bland annat badminton, bordtennis, judo, innebandy, tennis och klättring för alla åldrar. Stiftelsen driver också en idrottsskola "Idrottsakademin" som riktar sig till barn i åldrarna tre till sju år.

En Simhall i Orminge Centrum bedöms att kosta mer än en simhall vid Campus Myrsjö. Ett antal faktorer såsom högre markvärde, ökade grundläggningskostnader och krav på tillkommande parkeringsplatser i fastigheten bidrar till detta.

Ett simhallsprojekt i Orminge Centrum blir ett delprojekt i huvudprojektet Orminge Centrum med många beroendevariabler och oklarheter. Dessa finns identifierade i bilaga 3 under kapitlet "risker/möjligheter" men någon strategi finns inte framtaget för detta.

Campus Myrsjö är mer avgränsat och definierat, även om det även där finns frågeställningar kvar att klargöra.

3.2.2.1 Rekommendation Campus Myrsjö

Båda alternativen Campus Myrsjö och Orminge Centrum har förutsättningar att utvecklas till goda mötesplatser och kan tillföra Orminge många mervärden ur ett stadsutvecklingsperspektiv. Båda alternativen behöver utredas vidare utifrån ett genomförande- och ett marknads perspektiv.

Orminge centrum kommer att bli en mycket tung byggarbetsplats under ett antal år, vilket kräver en konsekvensanalys för hur infartsparkeringar, den kommersiella verksamheten och andra faktorer kan påverka produktionsgenomförandet. Vidare måste en övergripande parkeringsstrategi fastställas för området. Fastighetsutvecklingsenhetens bedömning är att en simhallsprocess i Orminge Centrum är mer komplicerat och riskfylld än i Campus Myrsjö.

Mot den bakgrund är Fastighetsutvecklingsenhetens rekommendation att förorda Campus Myrsjö som lokalisering av ny simhall.

För utförligare drift- och projektkostnadskalkyl, se bilaga 4 Undersökt lokalisering Orminge.

3.2.3 Ny simhall Järlahöjden (Centrala Nacka)

Eftersom en ny simhall planeras inom programmet för Centrala Nacka (Järlahöjden) och att analysen pekar på ett behov av tre simhallar för Nacka kommun har den anläggningen ingått i simhallsanalysen. I dag står Nacka badhus i området, en anläggning med stora brister bland annat i sin reningskapacitet. Bedömningen är att anläggningen inom en tioårsperiod kommer behöva evakueras för åtgärder. Med två nya Boo i Orminge och Fisksätra/Saltsjöbadet färdigställda inom 10 år finns möjlighet att evakuera verksamheten och friställa marken för att genomföra i programmet för Centrala Nacka tänkt verksamhet. Inkluderingen av simhall Järlahöjden har varit en utgångspunkt för att kunna dimensionera simhallarna i Boo och Fisksätra/Saltsjöbaden. Simhallen i Järlahöjden ingår inte i ursprungsuppdraget och redovisas endast för kännedom om bakgrundsförutsättningar snarare än ett konkret förslag till hur att gå vidare.

I Lokalprogrammet är tanken att den nya simhallen i Centrala Nacka blir huvudanläggning i Nacka kommun. Här finns, förutom de traditionella sim- och multibassängerna även ett familjebad⁷ (äventyrsbad) på cirka 550 kvm. Det är något större än likvärdiga anläggningar i de närliggande kommunerna med Gustavsbergbadet i Värmdö och Aquarena i Tyresö.



Här planeras också den största simbassängen som håller mått godkända för nationella simtävlingar. Läktarkapacitet för 300 personer föreslås och simhallen dimensioneras för en besöksfrekvens på 280 000 besökande per år utifrån en befolkning på cirka 70 000 invånare på Sicklaön inklusive Älta och Kvarnholmen.

4 Finansieringsformer (alternativa driftformer)

Uppdraget från fritidsnämnden till Fastighetsutvecklingsenheten innefattade även att undersöka möjliga finansierings och driftformer av simhall i Orminge-/Boo. För det ändamålet har generella (tillämpbara oavsett anläggning) former för simhallsdrift undersökts och följande former har identifierats:

- 1 Att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi
- 2 Att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi
- 3 Att både bygga, äga och driva anläggningen i privat regi (OPS – Offentlig Privat Samverkan)
- 4 Att både bygga och äga i privat regi samtidigt som vi separat frågar på driftoperatör

⁷ Se bilaga 5 – Omvärldsanalys, kapitel trender för definition av familjebad

Väljer kommunen alternativ 1, att båda bygga och driva anläggningen i kommunal regi, så råder kommunen självständigt över hela processen både vid uppförande och vid den fortsatta driften. I kommunal regi så kan det uppstå problem med ”snedvridning av konkurrensen” vid eventuella samnyttjanden, ex simhall med ett kommunalt gym i anslutning riskera konkurrera med andra gym i närområdet.

Kommunal regi kräver också rätt kompetens inom kommunen och att man dessutom avsätter tillräckligt med resurser under hela uppförandetiden. Nya anläggningar kommer kräva nyrekrytering av personal. Ett badhus i kommunal regi är den vanligaste driftformen i Sverige.

Alternativ 2, kommunen bygger och äger men drivs i privat regi, gäller idag där vi äger samtidigt som operatören Medley driver verksamhet i våra simhallar⁸. Vid byggnation enligt detta alternativ bör en operatör vara upphandlad som deltar och kommer med råd under projekteringsfasen, eftersom operatören har kunskap om vad som fungerat bra och mindre bra i andra simhallar. I detta fall står Nacka kommun risken med ägandet och verksamheten sköts av operatören som finansierar det genom ett driftbidrag från Nacka kommun och entréavgifter.

Vid val av alternativ 3 som är en OPS flyttas dels ägandet men också den tekniska förvaltningen av anläggningen till operatören. Det medför att det kommunala bidraget till operatören blir större eftersom operatören tar risken med uppförande, ägandet och förvaltningen av anläggningen. Ett antal projekt av det här slaget finns i närområdet, bland annat i Tyresö och Järfälla kommer simhallar att uppföras på det här sättet. Kännetecknande för projekten är att kommunen ställer krav på viss mängd eget kapital men ställer upp som borgenär för att hålla nere eventuella lånekostnader. Upphandlingar har skett i formen konkurrenspräglad dialog. Antalet aktörer på marknaden för simhallsdrift är idag få.

Att genomföra alternativ 4 är innebär en möjlighet att få in fler anbud än i alternativ 3, eftersom en aktör kan erbjuda sig att bygga, äga och förvalta anläggningen och en annan handlas upp att driva verksamheten.

5 Slutsatser och fortsatt arbete

Nacka kommun behöver två ny simhallar inom tio år för att hantera den fortsatta simverksamheten i Nacka. Näckenbadet kommer att behöva stängas snart, senaste bedömningen har minskat tiden från fem till sex år till så snart som två till tre år framåt i tiden innan det måste stängas.

Fastighetsutvecklingsenheten rekommenderar därför att:

- Omgående projektera och söka om bygglov för nybyggnation av Näckenbadet. Upphandla en entreprenör som kan avropas då Näckenbadet måste stängas. På så vis är kommunen förberedd för att hantera en stängning av Näckenbadet samtidigt som dörren är öppen för det fall att en annan lösning än Näckenbadet visar sig mer attraktiv efter fortsatt utredning. Utgift 4-5 miljoner kronor (projekteringsutgifter).

⁸ FRN 2013/67

- Besluta om inriktning (inriktningsbeslut) för Campus Myrsjö. Upprätta ett program och förfrågningshandling för Campus Myrsjö. Uppskattad utgift, två miljoner kronor.
- En statusbesiktning av Nacka badhus behöver genomföras för att bättre kunna bedöma återstående livslängd på anläggningen. Bedömd utgift, 100 000 kronor.

6 Bilagor

Bilaga 1 Lokalprogram

Bilaga 2 Besöksprognos

Bilaga 3 Undersökt lokalisering Orminge

Bilaga 4 Undersökt lokalisering Fisksätra Saltsjöbaden

Bilaga 5 Omvärldsanalys

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar