

2015-03-03

PM

Fastighetsutvecklingsenheten  
Anders Ahlén

## Simhallsutredning

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
1.1	Uppdraget.....	3
<b>2</b>	<b>Syfte och mål .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Analys av förutsättningar .....</b>	<b>4</b>
3.1	Omvärldsanalys närområde.....	4
3.1.1	Besöksstatistik .....	5
3.2	Lokaliseringanalys.....	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
<b>4</b>	<b>Finansieringsformer (alternativa driftformer).....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Slutsatser och fortsatt arbete.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Bilagor .....</b>	<b>10</b>

## 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 åren<sup>1</sup>. 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 dock 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.I Uppdraget

Fritidsnämnden gav Fastighetsutvecklingsenheten (dåvarande Byggenheten) uppdraget att utreda tre alternativa lösningar för Näckenbadet (ombyggnation/nybyggnation/nyetablering)<sup>2</sup>. Sedermera kom uppdraget att utökas till att även omfatta prioriteringar och finansieringsalternativ för en ny simhall i Orminge<sup>3</sup>.

## 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.

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

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

<sup>3</sup> 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 anlitats, 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 Nacka<sup>4</sup>. 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 simhallar<sup>5</sup>.

### **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 anläggningarna 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).

<sup>4</sup> Detaljplaneprogram Centrala Nacka, Samrådshandling november 2014

<sup>5</sup> 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 invånare/år.

Gustavsbergsbadet hade under år 2013 totalt 196 000 besökare. Med cirka 40 000 invånare i kommunen ger det ett besökstal på nästan fem besök per invånare 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 Lokaliseringanalys**

Lokaliseringanalysen är en utredning om var det sammantaget är gynnsammast att placera simhallarna utifrån ett antal parametrar. De parametrar som har beaktats i lokaliseringanalysen 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 lokaliseringanalysens 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 mnkr<sup>6</sup>, 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 lokaliseringanalysens 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.

<sup>6</sup> 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 friskvårdsområde.

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 byggarbetssplats under ett antal år samtidigt som infartsparkering och butiker måste fungera.

Beträffande Campus Myrsjö har olika alternativ studerats vilket ger olika genomförandestategier. 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 ”Idrottsakademien” 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 marknadsperspektiv.

Orminge centrum kommer att bli en mycket tung byggarbetssplats 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 riskfyllt än i Campus Myrsjö.

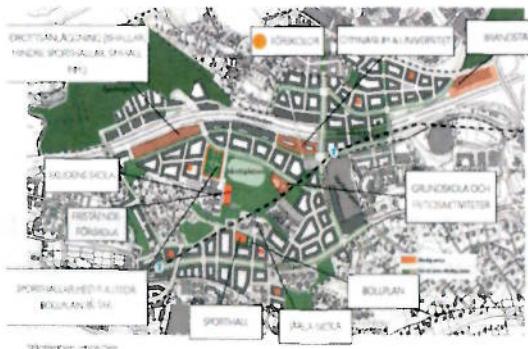
Mot den bakgrund är Fastighetsutvecklingsenhetens rekommendation att förorda Campus Myrsjö som lokalisering av ny simhall.

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 simhallas 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 ursprungsuppdagget 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 familjebad<sup>7</sup> (äventyrsbad) på cirka 550 kvm. Det är något större än likvärdiga anläggningar i de närliggande kommunerna med Gustavsbergsbadet 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 undersöks 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

<sup>7</sup> 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 simhallar<sup>8</sup>. 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 nya 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 stänga. 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).

<sup>8</sup> 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*

## Bilaga 1 Lokalprogram

Den genomförda behovs- och omvärldsanalysen ligger till grund för de tre simhallsanläggningarna. Här nedan följer en kort förklaring av innehållet i programhandlingarna för de tre anläggningarna

	Nacka stad	Orminge	Saltsjöbaden/ Fisksätra
<b>Antalbesökare/år*</b>	<b>250 000</b>	<b>120 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Befolkning i närområdet*</b>	<b>71 000</b>	<b>39 000</b>	<b>23 000</b>
<b>Storlek 25 meter</b>	<b>25 x 21 m</b>	<b>25 x 16 m</b>	<b>25 x 10 m</b>
<b>Multibassäng**</b>	<b>25 x 6,5 m</b>	<b>17 x 6,5 m</b>	<b>10 x 6,5 m</b>
<b>Familjebad***</b>	<b>550 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Barnbad</b>	<b>***</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>**</b>
<b>Friskvårdsytor</b>	<b>860 m<sup>2</sup></b>	<b>760 m<sup>2</sup></b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>
<b>Omklädningsytor</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>

\* Bilaga 2, Besöksprognos

\*\* Multibassängen (höj och sänkbar bassäng) avser att används för bland annat barn och rehabilitering på särskilda tider. Djupet i multibassäng är varierbart mellan 0-180 cm. Multibassängen ersätter behovet av barnbad i Fisksätra/Saltsjöbaden

\*\*\* Barnbadet (Nacka stad) ingår i familjebadets yta.



## Bilaga 2 Nuläge och förväntad besöksfrekvens 2030

Invånare 2014 i respektive föreslaget upptagningsområde (simhall)



### Nacka kommun – Bad i framtiden

	Invånare idag	Besökare i nuvarande bad	Besöksfrekvens idag	Expansion av invånare
Sicklaön (inkl. Älta)	48 000	100 000	2,0	23 000
Boo (Orminge)	31 000	-	-	8 000
Saltsjöbaden / Fisksätra	19 000	40 000	2,1	4 000
Summor	98 000	140 000		35 000

	Bedömda invånare 2030	Bedömd med 2,5 bad/år	Möjliga frekvens badbesökare	Badande enligt antagen badfrekvens	30% besökarna är bara i gymmet / bad
Sicklaön (inkl. Älta)	71 000	177 500	4,0	285 000	85 500 / 200 000
Boo (Orminge)	39 000	97 500	3,0	117 000	35 250 / 81 750
Saltsjöbaden / Fisksätra	23 000	57 500	2,5	57 500	17 250 / 40 250
Summor	133 000	332 500		459 500	137 850 / 321 650

Traditionella bad brukar ha en besöksfrekvens på 1 – 3 bad/år, familjebad mellan 3 – 5 bad/år.  
Antalet besökare beror av anläggningens attraktionskraft och dess konkurrens mot andra anläggningar.



Värdeanalys

Projekt	Campus Myrsjö
Yta:	5 600 m2
Investering kr/m2:	40 179 kr
Förväntat antal besökare /år	120 000
Genomsnittligt biljettpris	60 kr
Inflation	1,00%
Kalkylränta	3,00%
Investering	225 000 000
Avskrivningstid	33 år
Driftkostnader per m2	1 100 kr

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Besökare	7 200 000	7 272 000	7 344 720	7 418 167	7 492 349	7 567 272	7 642 945	7 719 375	7 796 568	7 874 534	7 953 279	8 032 812	8 113 140	8 194 272	8 276 214	8 358 976	
Summa Intäkter	0	7 200 000	7 272 000	7 344 720	7 418 167	7 492 349	7 567 272	7 642 945	7 719 375	7 796 568	7 874 534	7 953 279	8 032 812	8 113 140	8 194 272	8 276 214	8 358 976
Kapitaltjanäckostnad (avskrivning+ränta)	13 465 909	13 261 364	13 056 818	12 852 273	12 647 727	12 443 182	12 238 636	12 034 091	11 829 545	11 625 000	11 420 455	11 215 909	11 011 364	10 806 818	10 602 273	10 397 727	
Driftkostnader	6 160 000	6 221 600	6 283 816	6 346 654	6 410 121	6 474 222	6 538 964	6 604 354	6 670 397	6 737 101	6 804 472	6 872 517	6 941 242	7 010 655	7 080 761	7 151 569	
Personalkostnader	4 000 000	4 040 000	4 080 400	4 121 204	4 162 416	4 204 040	4 246 081	4 288 541	4 331 427	4 374 741	4 418 489	4 462 673	4 507 300	4 552 373	4 597 897	4 643 876	
Summa kostnader	23 625 909	23 625 909	23 522 964	23 421 034	23 320 131	23 220 264	23 121 444	23 023 681	22 926 986	22 831 370	22 736 842	22 643 415	22 551 099	22 459 906	22 369 846	22 280 931	22 193 172
Driftnetto	-23 625 909	-23 625 909	-16 425 909	-16 250 964	-16 076 314	-15 901 964	-15 727 915	-15 554 172	-15 380 736	-15 207 612	-15 034 801	-14 862 308	-14 690 136	-14 518 287	-14 346 766	-14 175 574	-14 004 716



## Värdeanalys

Projekt	Orminge centrum														
Yta:	7 400 m <sup>2</sup>	Index:	100%												
Investering kr/m <sup>2</sup> :	40 541 kr	Lönkostnad anställd	400 000 kr												
Förväntat antal besökare /år	120 000	Antal anställda	10												
Genomsnittligt biljettpris	60 kr														
Inflation	1,00%														
Kalkylränta	3,00%														
Investering	300 000 000														
Avskrivningstid	33 år														
Driftkostnader per m <sup>2</sup>	850 kr														

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Besökare	7 200 000	7 272 000	7 344 720	7 418 167	7 492 349	7 567 272	7 642 945	7 719 375	7 796 568	7 874 534	7 953 279	8 032 812	8 113 140	8 194 272	8 276 214	8 358 976	
Summa intäkter	0	7 200 000	7 272 000	7 344 720	7 418 167	7 492 349	7 567 272	7 642 945	7 719 375	7 796 568	7 874 534	7 953 279	8 032 812	8 113 140	8 194 272	8 276 214	8 358 976
Kapitalintäktskostnad (avskrivningsränta)	17 954 545	17 681 618	17 409 091	17 136 364	16 863 636	16 590 909	16 318 182	16 045 455	15 772 727	15 500 000	15 227 273	14 954 545	14 681 818	14 409 091	14 136 364	13 863 636	
Driftkostnader	6 290 000	6 352 900	6 416 429	6 480 593	6 545 393	6 610 853	6 676 962	6 743 731	6 811 169	6 879 280	6 948 073	7 017 554	7 087 729	7 158 607	7 230 193	7 302 495	
Personalkostnader	4 000 000	4 040 000	4 080 400	4 121 204	4 162 416	4 204 040	4 246 081	4 288 541	4 331 427	4 374 741	4 418 489	4 462 673	4 507 300	4 552 373	4 597 897	4 643 876	
Summa kostnader	28 244 545	28 244 545	28 074 718	27 905 920	27 738 161	27 571 452	27 405 803	27 241 224	27 077 727	26 915 323	26 754 021	26 593 834	26 434 773	26 276 848	26 120 071	25 964 453	25 810 007
Driftnetto	-28 244 545	-21 044 545	-20 802 718	-20 561 200	-20 319 994	-20 079 103	-19 838 530	-19 598 279	-19 358 353	-19 118 754	-18 879 487	-18 640 555	-18 401 961	-18 163 708	-17 925 799	-17 688 239	-17 451 030



## Bilaga 3 Undersökt lokalisering i Orminge

### Alternativ Campus Myrsjö



### Tillgänglighet

Campus Myrsjö är lokaliserat drygt 1 km från Orminge centrum med busshållplats i anslutning till området som korsas av sex linjer. I närområdet ligger Orminge-, Myrsjö- och Sågtorpsskolan som tillsammans bildar ett skolkuster med stort upptagningsområde. Det finns även en Montessoriförskola i anslutning till området.

Separerade gång- och cykelvägar ger tillgänglighet till området från alla väderstreck till fots eller via cykel, för bilburna finns det förutsättningar att skapa ytterligare ca 150 p-platser i området

### Funktion

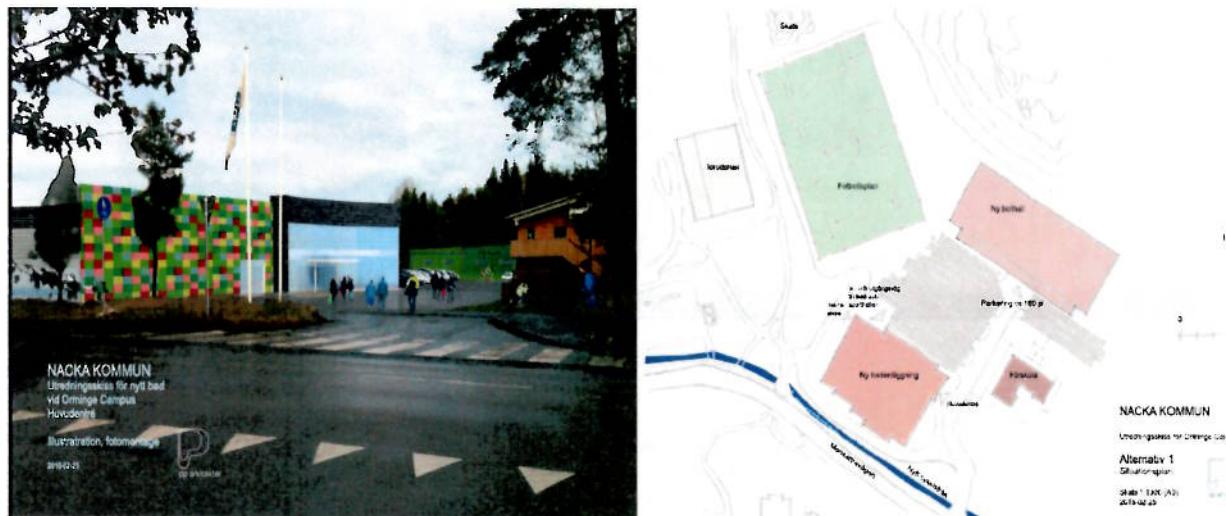
Nuvarande plats är upplevs idag som otryggt och ogästvänligt, men har goda förutsättningar för att utvecklas till en mötesplats för alla åldrar med hög tillgänglighet, trygghet och säkerhet.

I dagsläget bedriver KFUM BOO omfattande verksamhet inom området, bland annat tennis, badminton, bordtennis, judo, innebandy, föreningsliv mm. Det finns även en skateboardpark, BMX-bana och en stor konstgräsplan för fotboll kommer att skapas under 2015.

Naturreservatet i området och den övriga verksamheten ger tillsammans med ett sportkluster en koppling mellan friskvård, friuftsliv och folkhälsa som skulle bli ett starkt tillskott till utveckling och profilering av Orminge som en mötesplats för alla åldrar.

En sporthall byggs vid Myrsjöskolan, det planeras ske i nära tid med att Myrsjöskolan kommer att genomgå en omfattande ombyggnation. Koppling till framtida naturreservat med eventuella motions- och skidspår kommer att vara möjlig.

Ett samnyttjande av gemensamma funktioner såsom café/receptionsfunktioner tillsammans med andra fritidsverksamheter i området ger goda möjligheter till lönsam verksamhet och därmed ökade öppningstider och en välkomnande atmosfär som upplevs trygg och säker.



### **Illustration alternativ 1**

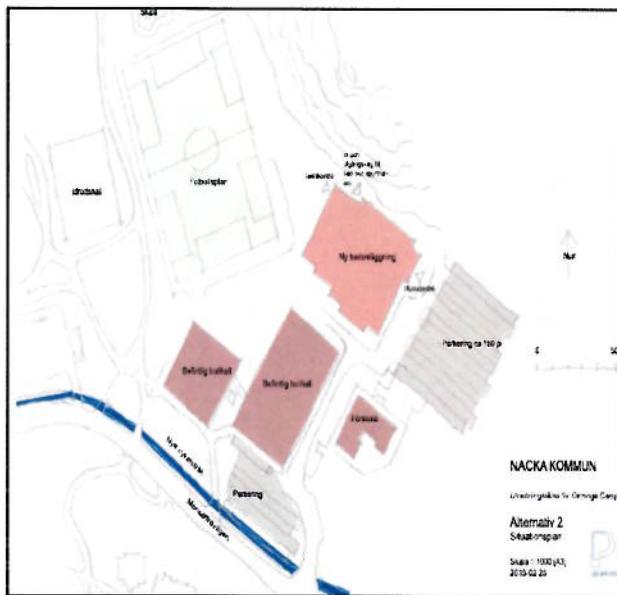
## Genomförfarbarhet

Flera utförandeförslag har studerats, varav ovanstående förslag är ett av tre möjliga, ytterligare förslag finns, men har inte bedömts praktiskt genomförbara avseende evakuering av verksamhet till annan byggnad. Förslag 1 bedöms som det bästa förslaget, utifrån genomförande och ekonomiska konsekvenser.

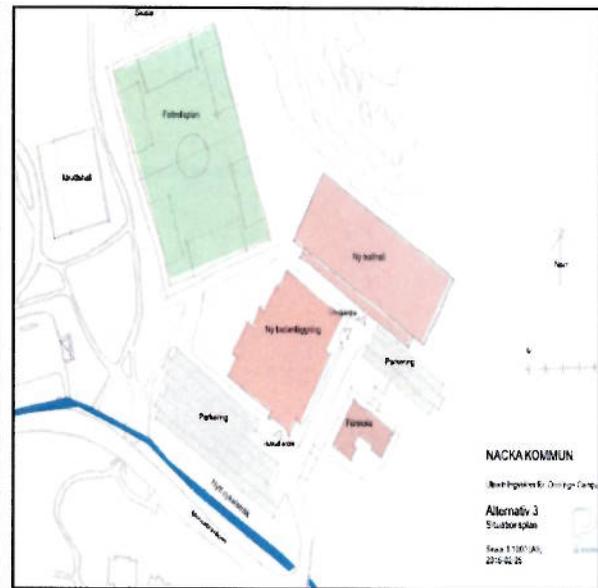
Alternativa förslag finns framtagna men behöver vidareutvecklas. Bland annat finns förslag med bibehållande av nuvarande rackethallar (alternativ 2) och ett annat förslag där parkeringsfunktionerna flytta ut mot vägen (alternativ 3). Föreslagna alternativ 1 och 3 ingår att skapa en ny byggnad för rackethallen där FRN teckna ett hyresavtal med en operatör som bedriver verksamheten.

Samtliga alternativ förutsätter en ny detaljplan där bedömningen är att en sådan finns färdig inom 2-3 år. Det medför att Campus Myrsjö bedöms möjlig att vara fullt utbyggd och driftsatt till år 2020/2021.

Underlagen kommer att ligga till grund till en förfrågan som kommer att utvecklas tillsammans med en extern aktör som bygger och äger anläggningarna med avsikten att det finns en driftoperatör för simhallen och en driftoperatör för bollhallen.



Alternativ 2



Alternativ 3

## Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kommer storleksmässigt att vara ca 5 600 kvm stor. En projektkostnad utifrån erfarenhet är 35-40 tkr/kvm exklusive markanskaffning och inklusive normal grundläggning. Den av WSP framtagna projektalkylen omfattar 225 mkr där hänsyn har tagits till de geotekniska förutsättningarna. Ingångsvärdet på marken bedöms vara låg utifrån det begränsade användningsområdet, för en rätvisande värdering bör en fastighetsvärdering genomföras utifrån de nya planerna.

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för kommunen om ca 23,6 mnkr och intäkter på ca 7,2 mnkr vilket medför ett driftnetto ca -16,4 mnkr, exklusive ingångsvärde på marken och tillkommande parkeringsplatser. Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

En ny rackethall bedöms kosta mellan 20-25 tkr/kvm att uppföra.

## Risk/möjlighet

KFUM BOO roll i området måste klargöras, idag sitter de i en gammal eluppvärmd byggnad på mark som arrenderas fram till 2019. KFUM BOO önskar att expandera sin verksamhet, men vid ett genomförande måste deras verksamhet och den framtida fotbollsverksamheten i Myrsjö samordnas under tiden. En simhall på Campus Myrsjö skulle vara en katalysator för utveckling av en ny mötesplats i Orminge med inriktning på sport och friskvård. Om simhall inte etableras i området är risken stor att området fortsätter vara ett "tillhåll" med många aktörer utan ett sammanhängande ansvar.

## Alternativ Orminge centrum

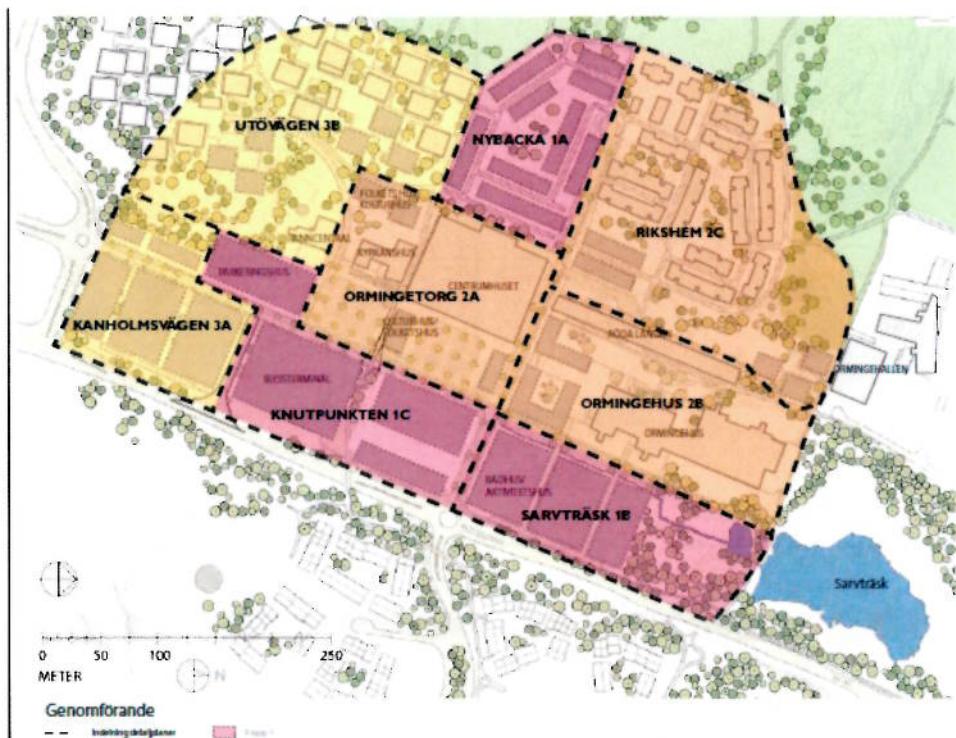


illustration utbyggnadsetapper Orminge centrum

### Tillgänglighet

I programmet för Orminge centrum föreslås badhuset lokaliseras centralt i noden mellan viktiga stråk, Mensättravägen, Kanholmsvägen och Edövägen och i närheten av Sarvträsk. I Orminge centrum finns Ormingeskolan och andra skolor som på ett enkelt sätt skulle kunna nyttja badhuset.

Tillgängligheten till simhallen är mycket god för gående, cyklister, resande med kollektivtrafik och med bil. Orminge centrum är en stor knytpunkt för bussar (idag 19 busslinjer) och eventuell framtidiga tunnelbana, vilket ger ett stort upptagningsområde. Förutsatt att Orminge centrum bebyggs med ytterligare ca 1 000 bostäder i nära anslutning blir simhallstillgängligheten hög med många människor i närområdet.

### Funktion

Simhallens lokalisering till Orminge centrum har stora förutsättningar att bli eniktig mötesplats för alla generationer som tillför centrum folkliv. De som besöker badhuset besöker troligen även restauranger, butiker och kulturverksamheter i det anslutande centrumet. Det skapas möjlighet att samlokalisera badhus, gym och lokaler för kulturverksamhet. En simhall skulle därmed vitalisera Orminge centrum framför allt på kvällstid. Det blir en symbolbyggnad och entrébyggnad till Orminge centrum.

## Genomförbarhet

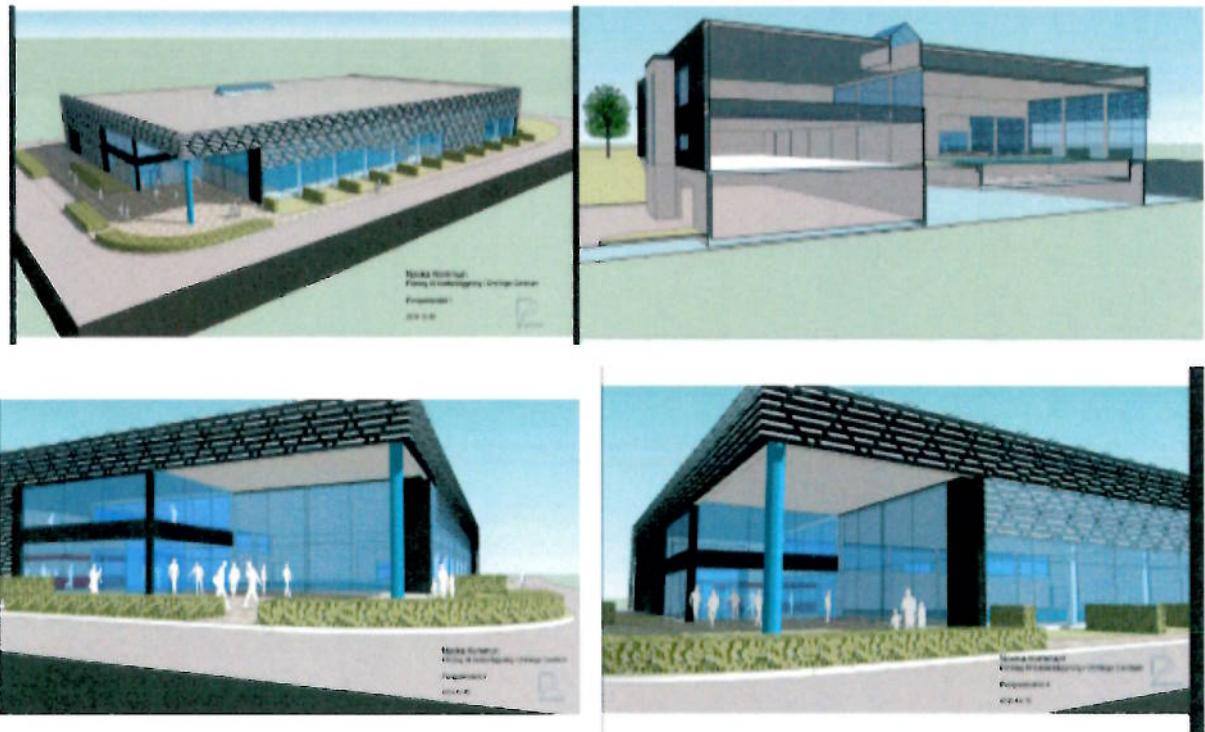
Badhuset ligger nu i etapp 1 i programmet för Orminge centrum vilket innebär en tidshorisont på 2 år till antagen detaljplan efter godkänt planprogram. Programmet kan godkännas hösten 2015, då kan arbetet med första detaljplanerna inledas. I första etappen handlar det bland annat om Nybackatomten (se bild utbyggnadsetapper), parkeringshus och bussterminal.

Utifrån att grundläggningsförutsättningarna är dåliga i området finns möjlighet att bygga på höjden för att undvika ökade grundläggningskostnader, däremot medför den lösningen entréfunktionerna måste omarbetas i presenterat förslag. En simanläggning skulle kunna vara i drift senast 2020 under förutsättningar att ett antal villkor uppfylls (se Risk/Möjligheter).



## Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kommer storleksmässigt att omfatta ca 7 400 kvm i Orminge centrum. En projektkostnad ligger utifrån erfarenhet på 35-40 tkr/kvm exklusive markanskaffning och inklusive normal grundläggning. Den av WSP framtagna projektkalkylen uppskattar kostnaden till 300 mkr där hänsyn har tagits till grundförutsättningarna. I byggnaden finns även 35 p-platser som ger en större yta. Ingen hänsyn i kalkylen har tagits till markvärdet, som bedöms till 4 000kr/kvm BTA.



Förslag på utformning simhallsbyggnad.

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för kommunen om ca 28.2 mnkr och intäkter på ca 7,2 mnkr vilket medför ett driftnetto ca -21.0 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.

### Risker/Möjligheter

Orminge Centrum kommer att vara en omfattande byggarbetsplats under ett antal år om simanläggningen byggs samtidigt med bussterminal, parkeringshus och Nybackatomten. Ett genomförande av projektet kräver stor samordning med pågående verksamhet i området.

Infartsparkeringen måste flyttas till annan plats och samtidigt finnas en evakueringsparkering under ombyggnationen då områdets kommersiella verksamhet är beroende av denna. Parkeringsfrågan kan endast delvis lösas inom tomtgräns och vid ett genomförande bör den lösas ihop med en övergripande parkeringsstrategi för att minska projektkostnaden.

Del av tomen ägs inte av Nacka Kommun, en överenskommelse måste därför tecknas med fastighetsägaren om förvärv. Alternativ verksamheten på tomen möjlig (bostäder) vilket ger ett relativt högt ingångsvärde på tomen som belastar projektet. De geotekniska förutsättningarna i området måste beaktas och en möjlighet är att bygga på höjden i stället för på djupet.

Det är många sakräknare och intressenter i området vilket ställer stora krav på samordning.

## Värdeanalys

Projekt	Nybyggnation Fisksätra				
Yta: Investering kr/m <sup>2</sup> :	3 700 m <sup>2</sup>	Index:	100%		
Förväntat antal besökare /år	32 432 kr	Lönkostnad anställd	400 000 kr		
Genomsnittligt biljettpris	60 000	Antal anställda	6		
Inflation	1,00%				
Kalkyrlänta	3,00%				
Investering	120 000 000				
Avskrivningstid	33 år				
Driftkostnader per m <sup>2</sup>	1 100 kr				

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Besökare	3 600 000	3 636 000	3 672 360	3 709 084	3 746 174	3 783 636	3 821 473	3 859 687	3 898 284	3 937 267	3 976 640	4 016 406	4 056 570	4 097 136	4 138 107	4 179 488	
Summa Intäkter	0	3 600 000	3 636 000	3 672 360	3 709 084	3 746 174	3 783 636	3 821 473	3 859 687	3 898 284	3 937 267	3 976 640	4 016 406	4 056 570	4 097 136	4 138 107	4 179 488
Kapitaljärnskostnad (avskrivning+ränta)	7 181 818	7 072 727	6 963 636	6 854 545	6 745 455	6 636 364	6 527 273	6 418 182	6 309 091	6 200 000	6 090 909	5 981 818	5 872 727	5 763 636	5 654 545	5 545 455	
Driftkostnader	4 070 000	4 110 700	4 151 807	4 193 325	4 235 258	4 277 611	4 320 387	4 363 591	4 407 227	4 451 299	4 495 812	4 540 770	4 586 178	4 632 040	4 678 360	4 725 144	
Personalkostnader	2 400 000	2 424 000	2 448 240	2 472 722	2 507 450	2 522 424	2 547 648	2 573 125	2 598 856	2 624 845	2 651 093	2 677 604	2 704 380	2 731 424	2 758 738	2 786 325	
Summa kostnader	13 651 818	13 651 818	13 607 427	13 563 683	13 520 593	13 478 162	13 436 399	13 395 308	13 354 898	13 315 174	13 276 144	13 237 814	13 200 192	13 163 285	13 127 100	13 091 644	13 056 924
Driftnetto	-13 651 818	-10 051 818	-9 971 427	-9 891 323	-9 731 988	-9 573 836	-9 495 210	-9 416 890	-9 338 877	-9 261 175	-9 183 786	-9 106 715	-9 029 964	-8 953 536	-8 877 435		



Värdeanalys

Ägare:	
Ort:	
Projekt	Nybyggnation Näckenbadet

Yta:	2 500 m <sup>2</sup>	Index:	100%
Investering kr/m <sup>2</sup> :	38 000 kr	Lönkostnad anställd	400 000 kr
Förväntat antal besökare /år	60 000	Antal anställda	6
Genomsnittligt biljettpris	60 kr		
Inflation	2,00%		
Kalkylränta	3,00%		
Investering	95 000 000		
Avskrivningstid	33 år		
Driftkostnader per m <sup>2</sup>	1 100 kr		

	10 835 606	10 835 606	10 870 939	10 891 736	10 914 677	10 939 804	10 967 161	10 996 792	11 028 743	11 063 060	11 099 791	11 138 984	11 180 688	11 224 953	11 271 831	11 321 373	
	-10 835 606	-7 235 606	-7 180 242	-7 125 499	-7 071 388	-7 017 921	-6 965 113	-6 912 976	-6 861 523	-6 810 769	-6 760 727	-6 711 411	-6 662 836	-6 615 017	-6 567 969	-6 521 707	-6 476 247

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Besökare	3 600 000	3 672 000	3 745 440	3 820 349	3 896 756	3 974 591	4 054 185	4 135 268	4 217 974	4 302 333	4 388 380	4 476 148	4 565 670	4 656 984	4 750 124	4 845 126	
Summa Intäkter	0	3 600 000	3 672 000	3 745 440	3 820 349	3 896 756	3 974 591	4 054 185	4 135 268	4 217 974	4 302 333	4 388 380	4 476 148	4 565 670	4 656 984	4 750 124	4 845 126
Investering kapitaltjänstkostnad	5 685 606	5 599 242	5 512 879	5 426 515	5 340 152	5 253 788	5 167 424	5 081 061	4 994 697	4 908 333	4 821 970	4 735 606	4 649 242	4 562 879	4 476 515	4 390 152	
Driftkostnader	2 750 000	2 805 000	2 861 100	2 918 322	2 976 688	3 036 222	3 096 947	3 158 886	3 222 063	3 286 505	3 352 235	3 419 279	3 487 665	3 557 418	3 628 567	3 701 138	
Personalkostnader	2 400 000	2 448 000	2 496 960	2 546 899	2 597 837	2 649 794	2 702 790	2 756 846	2 811 983	2 868 222	2 925 587	2 984 098	3 043 780	3 104 656	3 166 749	3 230 084	
Summa kostnader	10 835 606	10 835 606	10 852 242	10 870 939	10 891 736	10 914 677	10 939 804	10 967 161	10 996 792	11 028 743	11 063 060	11 099 791	11 138 984	11 180 688	11 224 953	11 271 831	11 321 373
Driftnetto	-10 835 606	-7 235 606	-7 180 242	-7 125 499	-7 071 388	-7 017 921	-6 965 113	-6 912 976	-6 861 523	-6 810 769	-6 760 727	-6 711 411	-6 662 836	-6 615 017	-6 567 969	-6 521 707	-6 476 247



## Bilaga 4 Undersökt lokalisering i Fisksätra eller Saltsjöbaden

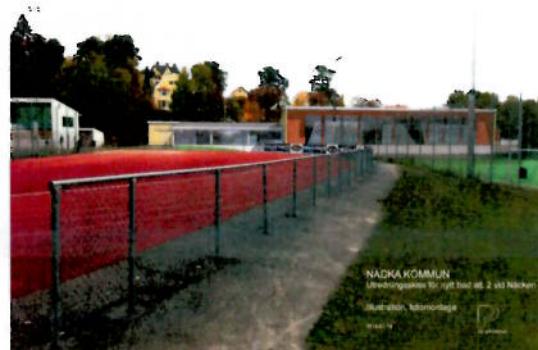
### Alternativ nybyggnation Näckenbadet

#### Tillgänglighet

Området kring Näckenbadet har brister utifrån tillgänglighetsperspektivet. Främst 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 driftnetto 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

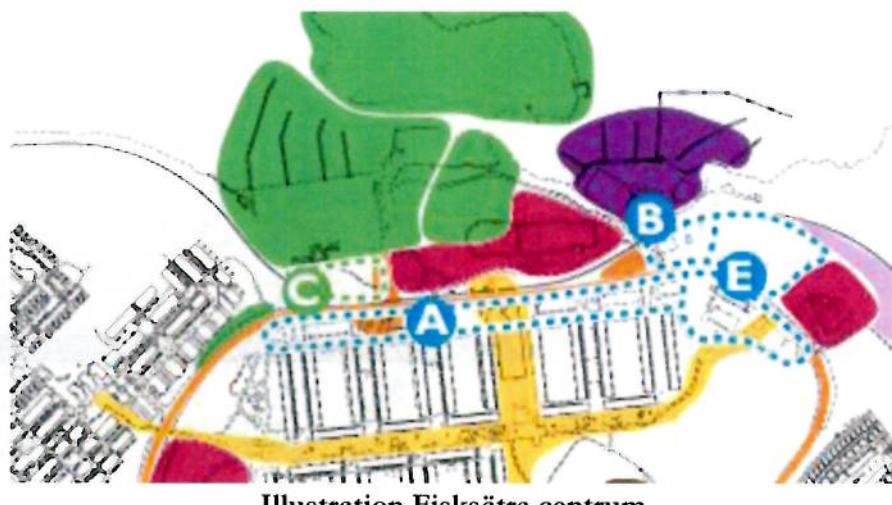


Illustration Fisksätra centrum

### Tillgänglighet

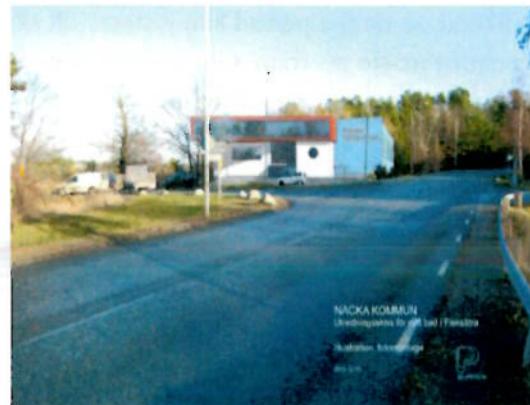
I programmet för Fisksätra finns ett område B (4 000 kvadratmeter) som kommunen äger och i dagsläget används som parkering. I programmet för Fisksätra bedöms området kunna användas för bebyggelse i 4-8 våningar, förslagsvis bostäder eller verksamheter som har fördel av närheten till museet och marinan. 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 att 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 mnkr. 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 tomtens. Fisksätra ligger geografiskt och kollektivtrafiksmässigt 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 anlitade 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, dock 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



## Bilaga 5 Omvärldsanalys

I Sverige finns idag cirka 450 publika badanläggningar med minst 25-meters bassäng. Det saknas officiell statistik men uppskattnings har gjorts som pekar på att dessa anläggningar har 30 – 35 miljoner besökare årligen. Baden har en unik position bland fritidsanläggningar, här finns besökare från babysimmet 6 veckor gamla deltagare till motionssimmare som fyllt både 80 och 90 år. Baden är också en mycket jämställd anläggning där antalet män och kvinnor som besöker anläggningen är ungefär lika många.

Många anläggningar byggdes i slutet på 60-talet och i början på 70-talet då det skedde en omfattande kommunalsammanslagning i Sverige. Både Nacka simhall och Näckenbadet byggdes under den här perioden och är idag rejält slitna anläggningar

Detta innebär att 50% av landets badanläggningar kommer att fylla 50 år före år 2020. Det finns ett enormt stort behov av renoveringar och nybyggnationer i landet inom de kommande åren. Uppskattningar har gjorts som pekar på ett investeringsbehov på 8 – 10 miljarder kronor fram till 2020.

Denna utveckling har redan börjat och de senaste 5 åren har ca 20 nya eller totalrenoverade och tillbyggda anläggningar tagits i drift.

### Nya bad i Sverige 2007 - 2014

• Midgårdsbadet Sigtuna	2014
• Ystad Arena	2014
• Norrtälje badhus	2014
• Vara badhus	2014
• Tyresö Aquarena	2013
• Djupadalsbadet Kumla	2013
• Högevallsbadet Lund	
• Angeredsbadet Angered	2013
• Sollefteå Aquarena	2012
• Karlstad Sundstabadet	2012 (OT)
• Karlshamn Väggabadet	2011 (OT)
• Borås simarena	2010
• Experium Sälen	2010
• Hallstaviks utomhusbad	2010
• Ronneby Brunnsbad	
• Sundsvall Himlabadet	2010
• Sannabadet Kristinehamn	2010
• Filborna Arena Helsingborg	2010
• Lågedammsbadet Hörby	2009
• Enåbadet Rättvik	2009
• Eddahallen Skellefteå	2009 (OT)
• Arena Skövde	2009
• Vilundabadet Uppl. Väsby	2009
• Storsjöbadet Östersund	2009 (OT)
• Sollentuna Sim o sporthall	2009 (OT)

(OT) = större om och tillbyggnad

Bland kommuner i Sverige byggs det 2014 nya bad i bland annat Umeå, Eskilstuna, Malmö, Sjöbo, Alingsås och Ängelholm. Projektering pågår i ungefär lika många kommuner och byggstart sker inom en snar framtid.

## Problem

Ett stort problem med åldersstigna anläggningar är att göra bedömningen; hur länge kan vi lappa och laga och när måste vi bygga nytt. Det är svårt att bedöma hur länge till ett bad håller för att vara i drift. Vattenrenning och ventilation är två problem-områden som ofta medfört kostsamma investeringar. Nya normer och högre temperaturer i vatten och luft än när anläggningen byggdes orsakar ofta problem.

Gångsätrahallen har idag en fungerande teknisk status och står inte inför några akuta renoveringar. En större upprustning genomfördes under 2002-2003 då anläggningen fick nya ytskikt och tätskikt samt ny ventilation och vattenrenning. En uppskattad livslängd på Gångsätrahallens bad-del är 5 – 10 år.

Ett par riktigt skrämmande exempel där underhållet inte hanterats på ett bra sätt är Finspång och Ängelholms simhallar. Ängelholm står just nu utan bad sedan deras simhall, Rönnebadet, tvingats stänga under hösten 2012 på grund av bland annat undermålig arbetsmiljö. Samma sak hände i Finspång som också stod utan bad i flera år innan nya Arena Grosvad stod klar 2008.

## Trender

Tittar man på listan över nya anläggningar ovan ser man en tydlig trend. Nästan samtliga som byggs idag är familjebad. Vad är då ett familjebad? Vi menar att ett familjebad innehåller mer än sim och undervisningsbassäng. Här finns en bassäng med aktiviteter för alla åldrar. Innehållet och storleken kan variera men utbudet vänder sig till i huvudsak familjen. I vissa fall har man kompletterat med vattenrutschbanor för lite tuffare attraktioner. Barnbassänger för de allra minsta finns idag i samtliga nybyggda anläggningar. Många har insett värdet av att tidigt lära barnen att gå till simhallen.

I listan ovan finns även två utomhusbad av äventyrstyp; Hallstavik och Ronneby, en typ av anläggning som vi nästan helt saknat i Sverige tidigare. Där finns även två renodlade simtävling/träningsanläggningar; Borås Simarena samt Filbornabadet i Helsingborg. Filbornabadet i Helsingborg, som ägs och drivs av Helsingborgs simssällskap, har byggts ut med en 25x25 meters tävlingsbassäng med 1 100 fasta åskådarplatser. Ny renodlad tävlingsanläggning planeras även i Malmö.

Det finns idag 14 inomhus 50 metersbassänger i Sverige. 50-metersbassänger byggs för närvarande i Malmö, Umeå och Eskilstuna. Den ökade vattenytan är mycket positivt för såväl motionssimmare som för simidrotten.

## **Flexibla lösningar**

Flexibla lösningar är också en tydlig trend på nya anläggningar. Ingen undervisningsbassäng byggs idag utan höj och sänkbart mellangolv. Just nu projekteras en hoppbassäng med fem meters djup och höj och sänkbart mellangolv. Varför? En hoppbassäng står nästan alltid tom på dagtid och då passar det bra att kunna fylla den med simskolebarn och ett djup på 70 – 90 cm. Tidig eftermiddag har man sedan vattenträning på 120 – 140 cm djup för att sedan avsluta dagen med fem meters djup och då används bassängen som hoppbassäng och som träningsbassäng för UV-rugby och sportdykning.

## **Multibassäng**

En flexibel lösning som vi föreslår på Lidingös nya badanläggning är en ny multi/undervisningsbassäng. Den multibassäng vi föreslår är 16,6 meter lång och 6 - 8 meter bred (3 - 4 banor). Bassängen är försedd med höj och sänkbart mellangolv där djupet kan varieras mellan 0 – 180 cm. Bassängens storlek möjliggör undervisning för två simskolegrupper samtidigt. Det justerbara djupet möjliggör varierad verksamhet från babysim, simundervisning, vattengymnastik, till rehab-bad och simträning.

## **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 färdigstälts och där simhallarna 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 10 år gamla.

I Storstockholmsområdet har tre nya anläggningar byggts de senaste 6 åren: I Tyresö stod Tyresö Aquarena klar 2012, Wärmdö kommun invigde Gustavsbergsbadet 2008 och i Upplands Väsby invigdes Vilundabadet 2009. Samtliga anläggningar är av kategorin familjebad med bra utrymmen för motionssim och simundervisning. Anläggningarna i Wärmdö och Tyresö är också de två anläggningarna som ligger närmast Nacka.

I Stockholmsområdet planeras idag nya bad i Järfälla, Täby och Lidingö kommuner med färdigställande inom 3 - 6 år.

## **Statistik**

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

Gustavsbergsbadet hade under 2013 totalt 196 000 besökare. Med ca 40 000 innevånare i kommunen ger det ett besökstal på nästan 5 besök/innevånare/år. Gustavsbergsbadet hade en totalintäkt 2013 på 15 683 000, det ger en genomsnittsintäkt/besök på 80 kronor.

