

HANDLÄGGARE
Ulf Adaktusson
Stadsledningskontoret

TEL DIREKT
08-7313096

DATUM
2018-06-25

DNR
Ks/2018:89

Drift- och ägarutredning Lidingö simhall

Redovisning av kommunstyrelseuppdrag

Innehåll

Sammanfattning	3
Bakgrund.....	4
Omvärldsbevakning	4
Information om leverantörernas produkter- RFI.....	5
Samordning med andra relaterade projekt	5
Målbild.....	5
Målgrupps- och verksamhetsanalys	6
Behov- och efterfrågeanalys	8
Rådande trender	8
Nuläge.....	9
Familjebad	9
Motionssim	10
Skolbad	10
Simskola	10
Relaxbad	11
Servering.....	11
Gym och gruppträning	11
Vattengymnastik	12
Föreningsverksamhet	12
Simhallsrådet	12
Vård- och funktionsträning	13
Allmänhet	14
Sammanfattande behovsanalys	14
Samarbetsformer med intressenter.....	15
Simhallens funktion/innehåll	16
Lokalprogram.....	17
Jämförelse mellan alternativen	19
Utformningskriterier	20
Investerings- och driftkostnader samt ägarform	21
Investeringskostnader	21
Vad ingår inte i kalkylen?	22
Driftskostnader.....	22
Rekommendation val av bassängstorlek	23

Ägarformer.....	23
Att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi	23
Att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi.....	24
Bygga och driva anläggningen i privat regi.....	24
Jämförelser ägar- och driftsfrågor.....	25
Konsultens rekommendation	25
Känslighetsanalys avseende avgifts- och besöksnivåer	25
Slutsatser	26
Bassängalternativ	26
Ägande.....	27
Drift	28
Budget.....	29

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fattat beslut om att påbörja planering för en simhall i Dalénumområdet på Lidingö. I beslutet ingick att utreda flera förutsättningar för en simhallsbyggnation, det mest angelägna avsåg kalkylarbete kring drift- och investering samt ägarformen. Kalkylarbetet och ägarutredningen har utförts med hjälp av konsultstöd i en utredning som biläggs ärendet. Konsultutredningen sammanfattas i denna utredning och har således också legat till grund för de slutsatser som dras i ärendet.

Med ledning av den målgrupps-, behovs- och efterfrågeanalys som gjorts, tillsammans med kalkylunderlaget föreslår utredningen att en simhall byggs utifrån det befintliga lokalprogrammet, men med en ökad bassängyta omfattande 25x25 meter. En utökning av bassängytan enligt detta alternativ skulle ”framtidssäkra” simhallen för hela simhallens livslängd ur kapacitetshänseende. Kostnaden för simhallen sätts i kalkylen till cirka 11,5 mnkr per år. En väl inarbetad organisation med ett attraktivt aktivitetsutbud kan komma att påverka intäktskalkylen positivt. Utredningen föreslår också att simhallen byggs och ägs av Lidingö stad. Årskostnaden kommer då att kontinuerligt att minska i takt med att anläggningen skrivs av.

Utredningen föreslår att en privat operatör handlas upp att driva simhallen. Målet med upphandlingen är att säkerställa en attraktiv anläggning med höga besökstal och därmed höga intäkter.

Kommunstyrelsen föreslås också att i samband med beslutet anslå 30 mnkr i projektbudget för att tillåta att en organisation kommer på plats så att arbetet kan påbörjas momentant.

Bakgrund

Lidingö stad har vid flera tillfällen låtit utreda simhallsbehovet på Lidingö. Utredningarna har undersökt möjligheterna att bygga en ny modern anläggning men också förutsättningarna för en om- och tillbyggd befintlig simhall i Gångsätra.

I utredningen från år 2008 konstaterades att en helt nybyggd anläggning ger den lägsta kostnaden per besökare och att en sådan kommer att attrahera flest besökare.

År 2015:s utredning konstaterade att Gångsätrahallens bad är för litet för kommunens storlek och dessutom dras med brister i tillgängligheten. Flera nybyggnadsalternativ utreddes och i en särskild promemoria konstaterades att Dalénumtomten med en färdig detaljplan var mest lämplig för en nybyggnation, att ett typhusbad inte täckte in Lidingös behov och att en ombyggnad av Gångsätrahallen skulle innebära flera funktionskompromisser och samlat större risktagande än ett nybygge.

I november 2017 fastslog kommunstyrelsen i ett uppdrag till stadsledningskontoret att att starta projektarbetet för simhall med lokalisering till Dalénum. I uppdraget inordnades följande delar:

- Samordna uppdraget med andra relaterade projekt
- Målgruppsanalys
- Behov- och efterfrågeanalys
- Samarbetsformer med intressenter
- Simhallens funktion/innehåll
- Utformningskriterier
- Verksamhetsanalys
- Driftskostnader
- Utredda ägandeformer
- Investeringskalkyl

Syftet är att bygga en anläggning som är såväl ändamålsenlig som attraktiv samt så ekonomisk som möjlig att driva. Utredningen ska ligga till grund för ett genomförandebeslut. Behov- och efterfrågeanalys är till stor del utförd i 2008- års och 2015- års utredningar varför utredningen i förekommande fall refererar till dessa.

Omvärldsbevakning

En stor andel av Sveriges simhallar uppfördes under 1960- och 1970 talen, simhallar som nu i snabb takt uppnår sin tekniska livslängd. I Stockholmsområdet finns det därför flera simhallsprojekt som färdigställts eller är under projektering. Utredningen har tagit del av erfarenheter som gjorts av andra kommuner. Erfarenheter från Nacka, Tyresö, Solna och Norrtälje har samlats in. Kommunerna valdes ut utifrån att de har genomfört eller genomför projekt som storleksmässigt kan komma att motsvara Lidingös simhall

samt att de representerar en mångfald av drifts- och ägarformer relevanta för utredningen.

Information om leverantörernas produkter- RFI

Som en del av omvärldsbevakningen och även som en förberedelse av en eventuell upphandling av driftstjänster eller OPS, har Lidingö stad genomfört en informationsförfrågan, också omnämnd RFI (Request For Information). RFI:n syftar till att skaffa information om vilka tjänster och produkter som marknaden kan tillhandahålla samt under vilka förutsättningar. Inkomna svar på RFI:n visar att det finns intresse från marknaden att driva och/ eller äga simhall på Lidingö.

Samordning med andra relaterade projekt

Utredningen har bevakat andra behov och projekt relaterade till den aktuella tomten (Uppfinnaren 2) i Dalénum.

Detaljplanen medger förutom uppförande av anläggning för idrottsändamål även skola/förskola och parkeringsplatser.

Sedan tidigare har en fotbollsplan planerats i området. Denna är fortfarande aktuell, men med oklart startdatum. Fotbollsplanens parkeringsbehov kommer att samordnas med simhallens.

Målbild

Utredningen enligt den beskrivna bakgrunden syftar till att kommunstyrelsen ska fatta ett genomförandebeslut för en ny simhall. När detta är fattat kommer det faktiska projektet starta i enlighet med de av utredningens slutsatser som kommunstyrelsen vill ska vara styrande. Projektets mål är att en simhall färdigställs i Dalénum på Lidingö.

För ett lyckat projekt är det angeläget att en gemensam målbild färdigställs. Särskilt när det är flera aktörer (och intressenter) som måste samverka i samma projekt är det viktigt att alla rör sig åt samma håll. En gemensam målbild är ett sätt att skapa en grund för detta samtidigt som verksamhetsnyttan fastställs.

I praktiska termer kan målbilden jämföras med ett effektmål. Målbilden ska gestalta vilka effekter man vill uppnå med projektet. Utredningen har arbetat utifrån följande målbild för simhallen:

Simanläggningen ska vara en tillgänglig mötesplats som tillgodoser kommuninvånarnas behov av motion, simskola, fritid, rekreation och föreningsverksamhet. Staden ska möjliggöra för barn, unga och vuxna att tillägna sig färdigheter i simning och livräddning. Barns och ungdomars tillgång till meningsfull fritid ska säkras samtidigt som simhallens funktion som "familjebad" är prioriterad.

Målbilden anger ramen för efterfråge- och behovsanalysen.

Målgrupps- och verksamhetsanalys

Målgruppsanalysen utgår från den antagna målbilden. Detta betyder att den tänkta anläggningen vänder sig till en tämligen bred målgrupp, som tämligen grovt kan delas in i allmänhet, skola, föreningsliv och människor med särskilda träningsbehov. Även föreningsdriven eller privat simskola utgör målgrupp.

Kunderna har olika behov. Inom gruppen ”allmänhet” kan en uppdelning göras för att veta vilka behov respektive kundgrupp har. Det handlar om bebisar, små barn, skolbarn, ungdom, vuxna och äldre. Till detta kommer också föreningsverksamhet och särskilda träningsbehov.

Den breda allmänhetens behov tillgodoses av:

- Motionssimning
- Träningssimning
- Styrketräning
- Motion
- Nöjesbad (rekreation)
- Relaxbad/välbefinnande
- Äta/dricka

Skolans behovsbild:

- Skolsim

När det gäller föreningslivet så behöver dessa behov tillgodoses:

- Simträning
- Tävling
- Undervisning
- Föreningsverksamhet
- Övrig träning

För funktionsvarierade:

- Funktionsträning

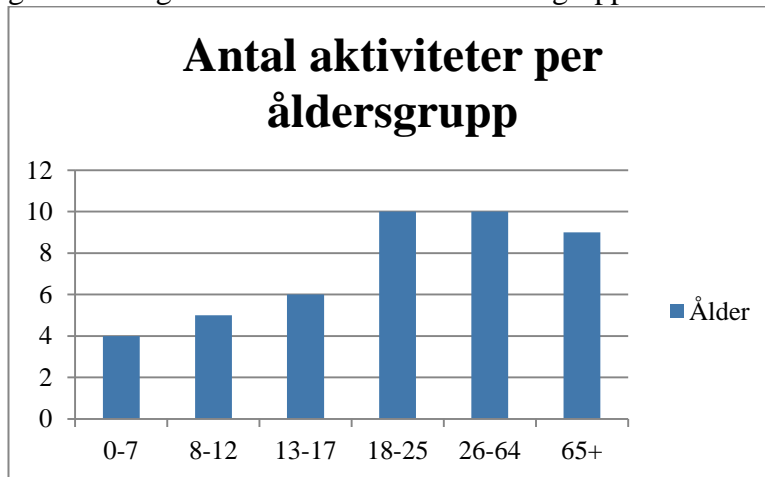
Simhallen är i flera bemärkelser en unik anläggning som kan vara en angelägenhet genom hela livet. En modern simhall erbjuder aktiviteter för alltifrån bebisar till äldre pensionärer. Förutom för att simma besöker människor ur alla ålderskategorier simanläggningar för att gå på gym eller gruppträna. Simhallen är också en arena för föreningsverksamhet och elitsatsning.

Lidingös målbild för simhallen ger att badanläggningen ska ha något att erbjuda alla målgrupper. Lokalprogrammet ger förutsättningar för aktiviteter som attraherar en bred besökarskara. Nedanstående bild ger exempel på vilka aktiviteter som fångar upp respektive ålderskategori:



0-7 år	x	x		x								x		
8-12 år			x	x					x			x		x
13-17 år				x	x			x				x	x	x
18-25 år				x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
26-64 år			x	x		x	x	x		x	x	x	x	x
65+				x		x	x	x		x	x	x	x	x
	Babysim	Minisim	Simskola	Familjebad	Simträning	Motionssim	Vattengympa	Rehab	Barnkalas	Gym	Relax	Senivering	Soldäck	Föreningsidrott

Den tänkta verksamheten enligt det lokalprogram som har utgjort underlag för grundförslaget säkerställer att breda åldersgrupper kommer att lockas till simhallen:



Etablerandet av ett bad enligt målbilden kommer att möta badintresset i kommunen och även attrahera besökare utanför Lidingö.

Utredningen har fokuserat på en målgruppsanalys efter ålder snarare än kön. Detta beror på att simhallen som ett kommunalt investeringsobjekt betraktat, anses vara en jämställd investering, det vill säga komma bägge könen till del i ungefär samma utsträckning. Särskilt bland unga finns få skillnader mellan flickor och pojkar i viljan att besöka simhallar. Även engagemang i simföreningar är relativt lika mellan könen.

Barn och barnfamiljer är en primär målgrupp för i den nya simhallen. Familjebadet bör därför innehålla attraktioner för både mindre och lite större barn. En annan viktig målgrupp är dagens seniorer som tillhör den första generation som aktivt började syssla med friskvård. Många av dessa har tid och intresse av att besöka en simanläggning, ofta på tider som inte är de mest belastade under dagen. En viktig del av simhallens funktion är att bidra till att gruppens möjlighet till en god hälsa bibehålls genom de aktiviteter som erbjuds.

Föreningslivet är en given målgrupp. Lidingö har en mycket aktiv och bred föreningsverksamhet. Målgruppsanalysen i utredningen bygger främst på de föreningar som har en tydlig vattenanknytning i sin verksamhet. Staden har genom samarbetet med Simhallsrådet en klar bild av målgruppen. Simhallsrådet är en sammanslutning av

berörda föreningar. Syfte är att föra en gemensam talan i simhallsfrågan. Simhallsrådet företräder:

- Aktiv Ungdom Lidingö
- Friluftsförbundet
- Föreningen HjärtLung Lidingö
- Föreningen Utvecklingsstörda Barn & Ungdom FUB
- Lidingö Gymnastikskola & Lidingö International Gymnastics Club
- Lidingö Ortopedmedicinska Team
- Lidingö Simklubb
- Lidingö Triathlon
- Pensionärernas Riksorganisation PRO
- Lidingö Simidrottsklubb & privat simskola

Simhallsrådet företräder därmed både grupper med motionsbehov såväl som föreningar med träning- och tävling på agendan.

Behov- och efterfrågeanalys

Vid sidan av att svara mot den framtagna målbilden måste en ny badanläggning svara mot behoven för invånarna i Lidingö stad. Anläggningen bör också utformas så att det finns något för alla oavsett ålder och kön.

Anläggningens aktiviteter, utseende och funktionalitet kommer att styra anläggningens popularitet. Höga besöks- och återbesöksstal är ett mål i sig och ett bevis för att rätt avvägningar gjorts.

Rådande trender

Sim- och badanläggningar har utvecklats från så kallade renlighetsanläggningar till allt mer kompletta mötesplatser som lockar med ett aktivitetsutbud av upplevelser, motion och rekreation. Efterfrågan på varma bassänger med höj- och sänkbara mellanbottnar för olika verksamheter som simskola, skolsim, vattengymnastik, habiliteringsbad, babysim, minisim, badlek ökar.

En annan allmän trend är byggande av så kallade familjebad. Ett familjebad innehåller mer än sim och undervisning. Här erbjuds aktiviteter för alla åldrar. Funktioner, innehåll och storlek varierar men utbudet vänder sig till i huvudsak familjen. I bland har man kompletterat med vattenrutschbanor för lite tuffare attraktioner. Barnbassänger för de allra minsta finns idag i samtliga nybyggda anläggningar. Förutom aktiviteter som baby- och minisim finns det ett särskilt värde i att tidigt locka unga till simanläggningen för att öva vattenvanan.

Nuläge

Lidingös nuvarande simhall är belägen i Gångsätra, uppförd år 1965 i kombination med en sporthall. Gångsätrahallens simdel utgörs av en bassäng om 25x8 meter och en mycket liten träningsbassäng. Utöver simhallen i Gångsätra finns Breviksbadet, ett kommunalt ägt friluftsbad.



Föregående års simhallsutredningar (2008 och 2015) påvisar att nuvarande bad i Gångsätra är maximalt utnyttjat samtidigt som det inte genererar mer än cirka ett besök från allmänheten och år. Detta förhållande beror till helt avgörande del på att nuvarande bassängyta är alltför litet, 25- metersbassängen omfattar endast fyra banor. Utrymmet ska sedan delas mellan föreningsaktiviteter, skola, simskola, medicinska bad och allmänhet. Allmänhetens tillgång till bassängen begränsas därmed till cirka 15 timmar per vecka.

På grund av den begränsade bassängytan blir förutsättningarna att bedriva andra aktiviteter också beskurna.

En förutsättning för att kunna tillgodose en bred målgrupps önskemål är bra öppettider. En ny simhall (och friskvårdsanläggning) bör erbjuda bad från morgon till kväll samt ha goda öppettider under både helger och lov.

Många simhallar för främst motionsbad har öppet minst 55 timmar i veckan för allmänheten. En simhall är en stor investering för staden och anläggningen bör vara tillgänglig för invånarna i enlighet. De kalkylerade intäkterna i en ny simhall på Lidingö bygger på öppettider om 89 timmar i veckan.

Familjebad

I stadens målbild är funktionen som familjebad prioriterad. Var gränsen går mellan ett "äventyrsbad" och ett "familjebad" är inte helt tydligt. I det familjebad som stadens lokalprogram beskriver är inriktningen lek och avkoppling för en målgrupp upp till cirka 15 år. Barn upp till 12 år rekommenderas att ledsagas av vuxen vid simhallsbesök medan äldre barn tenderar att besöka simhallar utan vuxnas sällskap. I ett familjebad är

det därför naturligt att fokusera aktiviteter på de lite mindre barnen, alltså de som besöker badet tillsammans med anhöriga.

Grunden i familjebadet utgörs av en barnbassäng med rutschbana, roliga attraktioner och interaktiv lek. För de lite större barnen bör det finnas en vattenrutschbana. Även bubbelpool och bord och stolar för servering kommer att kunna inrymmas här.

Motionssim

Behovet av fler tider och/eller simbanor i motionsbassängen är uppenbar. En jämförelse med andra kommuner skulle med stor sannolikhet ge att lidingöborna har dålig tillgång till simyta. Föreningar, vård och skola har uttryckt behov av mer tider i motionsbassängen. Ur förenings- och allmänhetens perspektiv behöver åtminstone en fördubbling av bassängytan komma till stånd. När detta sker så kan också öppettiderna utökas markant. Förlängda öppettider kommer att öka tillgängligheten dramatiskt för allmänheten, något som också kommer att ge avtryck i besöksstatistiken. Den utökade bassängytan kommer att garantera att allmänheten alltid kommer att ha tillgång till bassängtid, oavsett andra pågående aktiviteter.

Utredningens bedömning är att det föreligger ett behov om en fördubbling av antalet banor till åtta (25x20,5m) på kort sikt för att möta allmänhetens behov, samtidigt som föreningslivets träningstider respekteras. En utökning av antalet banor till 10 skulle säkra lidingöbornas behov av simyta under hela badets livslängd, parera ett sannolikt badintresse från den framväxande Norra Djurgårdsstaden samt tillåta funktionsindelning och fler, samtidigt pågående aktiviteter i bassängen.

Skolbad

Skolans behov av vattenyta styrs av Läroplanens mål för elevers simkunnighet. Kravet är att eleverna ska kunna simma 150 meter bröst och 50 meter rygg vid utgången av årskurs nio. De flesta elever når målet långt innan dess eftersom simundervisning i någon form är ett stående inslag från och med förskoleklass. En ny simhall med en dedikerad undervisningsbassäng (multibassäng) tillsammans med utökad bassängyta, kommer väl att motsvara skolans behov.

För elever med funktionsvariationer har skolan generella tillgänglighetskrav. Särskoleverksamheten har också specifika tillgänglighetskrav avseende bland annat angöring, omklädning och bassängutformning, funktionskrav som bara kan tillgodoses i en ny simhall. Dessa aspekter får beaktas i en rambeskrivning och kommande upphandling.

Simskola

På Lidingö finns flera simskolor. Simkunnighet skapar trygghet i och vid vatten, både för den egna personen och för omgivningen. Därför bör förutsättningar att driva

simskola för barn och vuxna vara goda. Det föreslagna lokalprogrammet innehåller en så kallad ”multibassäng” som svarar väl mot behoven av simutbildning.

Multibassängen är tänkt att vara försedd med hög och sänkbart mellangolv där djupet kan varieras. Bassängens storlek möjliggör undervisning för två simskolegrupper samtidigt.

Relaxbad

Relaxavdelningar brukar attrahera alla åldrar och även här kan en trend skönjas att dessa byggs in i moderna anläggningar. Det finns svenska exempel på lyckade relaxsatsningar av lite storlek, annars återfinns koncepten med relaxavdelningar som är särskilt intäktsdrivande oftast ute i Europa, framförallt i Tyskland.

Relaxavdelningar beskrivs ofta både efterfrågade och uppskattade av invånare i förstudier av simhallar. Lidingös tidigare utredningar fångar upp detta intresse genom ett förslag på en mindre relaxfunktion.

I lokalprogrammet ligger också en option på en större relaxavdelning som inte inkluderats i kalkylen. Den större relaxavdelningen var tänkt att anläggas på simhallens tak. En allmän mening är simhallens placering i Dalénum är särskilt god, varför en relax enligt optionen skulle vara särskilt lämplig och lyckosam. Ett kommande projektarbete får beakta möjligheten att inkludera en sådan option inom befintlig budget, alternativt söka planera byggnaden så att en senare komplettering inte omöjliggörs. Optionen om en större relaxavdelning är alltså inte inkluderad i kalkylen.

Servering

Serveringen tjänar en viktig roll som mötesplats. En servering är ofta ett efterfrågat inslag och bidrar även till att motivera besökarna att stanna längre tid.

Kvaliteten på serveringarna har utvecklats i takt med simhallarna. Medan tidigare generationers simanläggningars servering ofta var av enkel cafétyp, har inte sällan nya anläggningar regelrätta restauranger.

Lidingö stads simhall bör ha en omsorgsfullt utformad serveringsdel som utgör såväl en mötesplats som en attraktion i sig.

Gym och gruppträning

Gym och gruppträning är efterfrågade aktiviteter som passar in bra i en simhall med friskvårdskoncept. Gymfunktionen attraherar en bred allmänhet och kan också vara angelägen ur vårdtränings synpunkt eller så kallade ”FAR-recept”- Fysisk aktivitet på recept.

Gruppträning är populärt och samlar olika former av träning som till exempel spin, pilates, cirkelträning eller aerobics. Att bygga in moderna och ändamålsenliga lokaler

för gym och gruppträning svarar upp mot förväntningar och genererar ett bredare utbud av friskvårdsmöjligheter. Anläggningar som innehåller gym och gruppträningslokaler attraherar också i större utsträckning externa operatörer än anläggningar utan dessa lokaler vid driftupphandlingar.

Vattengymnastik

Träning i vatten är en skonsam träningsform för hela kroppen och ger styrka såväl som kondition. Vattengymna förekommer idag i Gångsätra och kommer att ha goda förutsättningar att bedrivas i den nya simhallen. Förutom som renodlad träningsform fungerar vattengymnastik som ren vård för rader av diagnoser som till exempel ryggbesvär, stroke, eller olika smärttillstånd.

Föreningsverksamhet

Vitala idrottsföreningar stödjer stadens varumärke och är strategiskt viktigt för att uppnå god hälsa bland invånarna. Även målbilden för simhallsuppdraget fastställer idrottsföreningarnas viktiga position när simhallens syfte beskrivs.

Lidingö har ett livskraftigt och väl organiserat föreningsliv. Lidingö stad har sedan länge väl fungerande samarbetsformer med föreningslivet. Ett prioriterat förbättringsområde är att öka tillgängligheten till anläggningarna. En ny simhall är generellt sett efterfrågad från en stor del av föreningslivet och en viktig del av strategin att öka tillgängligheten till träningstider och anläggningsutbudet.

Simhallsrådet

Behovsanalysen utgår från den del av föreningslivet vars förutsättningar har en direkt koppling till skapandet av ny bassängyta. Utredningen har härvidlag haft stor nytta av den tidigare nämnda föreningsammanslutningen ”Simhallsrådet”. Simhallsrådet företräder mer än 4000 medlemmar på Lidingö (inklusive privat verksamhet) och har vid ett flertal möten beskrivit behov och önskemål kring en ny simhall. Simhallsrådets anslutna föreningar har beskrivits tidigare i utredningen.

Simhallsrådet vill att en ny simhall på Lidingö ska bidra till ökad folkhälsa samt utveckla både simkunnigheten och simidrotten. Därtill beskriver rådet simhallens funktion som mötesplats och betydelsen av att möjliggöra nya fritidsverksamheter för alla åldrar samtidigt som att kapaciteten för de aktiviteter som för närvarande bedrivs i Gångsätra kan öka.

Simhallsrådet beskriver behovet av ökad vattenyta som stort och lyfter fram skalfördelar med en 50x25 meters bassäng som man menar skapar maximal flexibilitet i det möjliga utnyttjandet - allmänhet, simskolor och föreningar kan använda bassängen samtidigt utan att störa varandra. Simhallsrådet beskriver även behovet av fasta och portabla

läktare under träning, tävling och simskola, med yta runt bassängen för bland annat landträning.

Vidare beskrivs behovet av en varmvattenbassäng med höj- och sänkbar botten för undervisning och motion. Simhallsrådet lyfter också fram angelägna tillgänglighetsaspekter för funktionshindrade.

Simhallsrådet fortsätter med att beskriva behovet av funktionella och tillgängliga omklädningsrum. Omklädningsrummen ska ligga i plan utan att kräva att man åker hiss. Bastu och andra faciliteter ska vara tillgängliga via rullstols eller andra hjälpmedel. Det ska finnas duschar som inte styrs via optisk sensor utan med mekanisk funktion samt möjlighet för dusch med slang och bänk/ stol. Behov finns av omklädningsrum där en personlig assistent av annat kön kan vistas för att assistera en funktionshindrad.

Vidare uppmanas kommunen tillämpa systematik och flexibilitet vid tilldelning av tider med rimliga kostnader för föreningarna. Ytor för plask och lek skapar vattenvana för de yngre samt utmaningar för de äldre barnen. Simhallsrådet föreslår därför portabla redskap för äventyr och klättring som ger flexibilitet, underhållning och fysisk aktivitet utan de kraven och kostnader ett utpräglat äventyrsbad medför.

Simhallsrådet vill att förutsättningar för ett brett aktivitetsutbud skapas. Kajakträning, tubdykning (förutsätter 3- 3,5 meters djup samt grundare del för instruktion), simhopp, vattenpolo, konstsim, träna säkerhet på isen (med utrustning), livräddning och Hjärt- och Lungräddning samt inte minst att möjligheter för föreningar och kommersiella aktörer som till exempel sjukgymnaster/ fysioterapeuter att bedriva verksamhet i badet.

Ytor för socialt, kommersiellt och föreningslivändamål efterlyses. Bland annat Café, möteslokal för utbildning och föreningsaktivitet, kansliutrymme, förråd för exempelvis simutrustning, kajaker etcetera, behandlingsrum, massage eller naprapat.

Simhallsrådet har också delat med sig av tips och införskaffade erfarenheter kring bygg- och driftfrågor. Vid sidan av en önskan om kvalitet i bygget uttrycker simhallsrådet en oro över att ett driftbolag ges monopol över tidfördelning, simskolor med mera eller för stor beslutsmakt över prissättning eller hyresavgifter.

Vård- och funktionsträning

Unga och äldre samt människor med funktionshinder eller särskilda behov kan av olika orsaker behöva särskild träning. En varmvattenbassäng fyller här en viktig funktion för att tillgodose träningsbehov. Efter Högsätrabadets stängning är det än mer angeläget att en ny simhall förses med en motsvarande funktion.

Antalet invånare som är 65 år eller äldre på Lidingö väntas öka med ca 10 procent fram till år 2027. Detta är en något större procentuell ökning än befolkningen som helhet. Framförallt är det åldersklasserna över 75 år som ökar. Befolkningsandelen 65 år eller

äldre utgör ungefär 20 procent av Lidingös invånare, vilket är högre än genomsnittet i Stockholms län – där är motsvarande andel lägre än 16 procent.

De generationer som går i pension idag var de första att bedriva regelbunden motionsträning. Dessa personer kommer att ha förväntningar på möjligheter till fortsatt regelbunden aktivitet. Simning och vattengymnastik är skonsamma former av träning och behovet av tider i varmvattenbassänger kan därför antas öka.

Allmänhet

Allmänhetens behov, förutom själva motionssimmet, är svårare att beskriva i en efterfrågeanalys. Badmarkanden, till skillnad mot många andra marknader, är utbudsstyrd snarare än efterfrågestyrd. Statistik som utredningen tagit del av visar tydligt att moderna bad med fler aktiviteter (och verksamheter) har betydligt fler besökare än äldre, mindre moderna bad. Sambandet är alltså i viss utsträckning att ju mer funktioner som stoppas in, ju flerbesökare. Ett annat sätt att uttrycka det är att efterfrågan uppstår först när utbudet tillåter det.

Allmänhetens utbud och tillgänglighet till vattenyta kommer att öka dramatiskt vid en byggande av en ny anläggning. Dagens 15 timmar i veckan avsatta för allmänheten kan komma att öka till 89 timmar. Av beskrivna grupper i behovsanalysen kommer sannolikt den breda allmänheten att kunna beskrivas som den grupp som erhåller den största nyttoökningen.

Sammanfattande behovsanalys

Lidingö stad har behov av en bassängyta som motsvarar åtminstone 25x20,5 meter, det vill säga åtta banor med tävlingsbredd. En sådan anläggning skulle motsvara behoven för allmän motionssimning såväl som föreningsverksamhet. En utökning till 25x25 meter skulle ytterligare öka flexibiliteten samt säkerställa god tillgänglighet till bassängyta under hela badets livslängd samtidigt som befolkningstillväxten i Norra Djurgårdsstaden beaktas.

Lidingö stads befolkningssammansättning kännetecknas av både fler barn och fler äldre än normalkommunen. En varmvattenbassäng med hög och sänkbar botten möter behoven av simträning för barn och vattengymna för vuxna och äldre. En så kallad ”multibassäng” är mycket angelägen ur behovsperspektiv i en ny simhall.

Behovsanalysen visar också att både gym- och gruppträningsmöjligheter bör finnas för att en komplett friskvårdsanläggning ska kunna erbjudas lidingöborna. Därtill ökar de möjliga intäkterna vilket i sin tur medför en fördelaktigare nettokalkyl.

Det beskrivna familjebadet följer den fastslagna målbilden och ger simhallen en extra dimension som kommer att bidra positivt till besöksfrekvens och nettokalkylen. Familjebadet är en typisk utbudsstyrd del av en ny simanläggning. Efterfrågan (och behovet) föds först när den finns att tillgå.

Simhallsrådet har uttryckt en önskan om en 50 metersbassäng eftersom en sådan anses garantera ett flexibelt utnyttjande och hög kapacitet. Därtill hänvisas till att simidrotten allt mer går mot 50 meters bassänger för träning och tävling. Man önskar också tillföra viss hoppkapacitet i en ny simhall, en tremeterssvikt med ett vattendjup på cirka 3,5 meter.

I Stockholmsområdet finns inom snar framtid flera 50 metersbassänger- Eriksdalsbadet, Järfälla är byggda, Täby projekteras. Sett över Sverige är det relativt stora kommuner som bygger eller har byggt 50 metersbassänger.

De flesta, enligt uppgift cirka 90 procent, av simtävlingarna i Sverige genomförs dock på kort bana. SM/JSM på långbana ordnas oftast utomhus på sommaren i samband med SM-veckan. SM-veckan kräver kapacitet för många andra typer av vattenanknutna tävlingar, men också hotellbäddar etcetera. Sannolikheten att en SM-vecka anordnas på Lidingö bedöms som marginell, även om en 50 meters bassäng anläggs samt att läktarkapacitet ordnas.

Cirka 4-5 stora tävlingar anordnas på kortbana per år. Även dessa tävlingar kräver mer än tre gånger så stor läktarkapacitet än vad som bedömts motsvara behovet i Lidingö nya simhall. En simhall på Lidingö som kan arrangera stora nationella tävlingar blir därmed en politisk fråga. Att anlägga en 50- meters bassäng med tillhörande läktarkapacitet ut tävlingsperspektiv kan därmed endast beskrivas som ett önskemål, inte ett behov.

Byggande av en 50 meters bassäng innebär att föreningslivet på Lidingö skulle träna i lång bassäng, men tävla på kort bana. Det är utredningens analys att en 50 metersbassäng enbart tilltalar en begränsad del av föreningslivet, samt att kraven på tillgänglighet och flexibilitet kan garanteras i ett alternativ om 25x25 meter. Detta gäller avseende badets hela livslängd och med hänsyn tagen till ett allt större upptagningsområde i och med framväxten av Norra Djurgårdsstaden.

Idag finns ingen simhoppklubb på Lidingö, något som möjligen kan anses förklarligt då det inte finns hoppbassänger på ön för sporten. En simhall med hoppkapacitet skulle medge simklubben att öppna en sektion för simhopp. Även gymnastikföreningar kan dra nytta av ny hoppkapacitet. Dock medför en djupare bassäng större kostnader både avseende markarbete och tjocklek på betongen. Utifrån nuvarande föreningsstruktur i kommunen bör lokalprogrammet från 2015 ligga fast avseende hoppkapacitet i den nya simhallen. Någon särskild djupdel eller hoppbassäng föreslås därför inte.

Samarbetsformer med intressenter

I planeringen av simhall i Dalénum framträder flera intressenter. De flesta framstår som självklara som till exempel föreningsliv, allmänhet och organisationer. Vid sidan av beskrivningar av dessa intressenters behovsanalyser har utredningen även beaktat

interkommunala förhållanden, samt den särskilda förutsättningen att Riksidrottsförbundet är engagerat på Lidingön i form av verksamheten på Bosön.

I Lidingös direkta närhet pågår för närvarande en mängd bostads- och arbetsplatsprojekt. År 2030 kommer 35 000 invånare ha flyttat in i nya lägenheter i Louden, Hjorthagen, Frihamnen och Värtan. I en omfattande bostadsplanering ingår att pröva andra exploateringsbehov som skolor, förskolor och idrottsanläggningar. Utredningen kan efter kontakter med Stockholms stad konstatera att planer på en simhall i Louden är lågt prioriterad samt saknar finansiering. Därutöver är Stockholms stad informerat om Lidingös planer på en simhall i Dalénum. Ett gemensamt konstaterande vid dessa samtal är att simhallsbehovet även på den västra sidan av Lidingöbron skulle täckas in av Dalénumprojektet.

Slutsatsen är att en simhall i Dalénum kommer att ha ett betydligt större upptagningsområde än bara Lidingö. Redan år 2021 när simhallen är tänkt att invigas bör ett besöksunderlag om 15 000- 20 000 människor beaktas utöver Lidingös egna kommuninvånare. Fram till 2030 kommer ytterligare 15 000 människor vara potentiella simhallsbesökare. En ny simhall med ett modernt innehåll och attraktiv verksamhet lockar i genomsnitt 3-5 besök per invånare och år. Påverkan på Dalénumprojektets intäktskalkyl är därmed potentiellt betydande.

En annan potentiell intressent som utretts är Riksidrottsförbundet genom den verksamhet som bedrivs på Bosön. Utredningen har undersökt om en simhall med en 50 meters bassäng skulle representera ett mervärde för Bosöns verksamhet som kan omsättas till någon form av åtaganden. Bosön engagemang sträcker sig dock inte utanför den egna anläggningen. Bosön står således inte för några konkreta åtaganden vid Dalénum.

Simhallens funktion/innehåll

Simhallens funktion speglar den tidigare angivna målbilden och är framtagen i Lidingös badutredning från 2015. Funktionerna uttrycks i det då framtagna lokalprogrammet. Lokalprogrammet är väl förankrat i den behovsanalys som beskrivs i utredningen och tar också till vara de aktuella trender som finns inom området. Samtidigt säkras tillgången på vattenyta och aktiviteter för Lidingöborna för överskådlig tid.

Lokalprogrammet anger en riktning som inte bara fokuserar på motion/träning och för föreningsliv och allmänhet utan även en bredare publik med rekreation och upplevelser i innehållet. Det föreslagna innehållet i simhallen tillgodoser flera inriktningar och blir därmed tillsammans med övriga utformningskriterier ett inkluderande bad med potential att locka stora kundgrupper.

Simhallens funktion som mötesplats ska bland annat säkerställas ur föreningsperspektiv genom att yta säkras för bedrivande av föreningsverksamhet.

Lokalprogram

Syftet med lokalprogrammet är att ge en övergripande beskrivning av vilka funktioner en ny simhall ska innehålla, standardnivåer samt vilka hur stora ytor som föreslås. Lokalprogrammet togs fram i utredningen från 2015 och ligger till grund för kalkylarbetet.

Lokalprogrammet innehåller följande funktioner och ytor:

- **Motions/tränings/tävlingsbassäng, ca 1000m².**
25 m x 21 m, 8 banor á 2,5 m kan även vara 10 banor á 2 m. Djup 120 – 180 cm. (ej hoppmöjligheter).
Bassängen utrustas med lyftplan för funktionshindrade samt en längre trappa med räcken för enkel angöring av bassängen. Bassängen utrustas även med ingjutna bottenfästen som förberedelse för flytande lekutrustning.
Bassängen kan med fördel utrustas med elektroniskt druckningslarm.
Publikkapacitet på 300 åskådare. Gäller för nationella och distriktstävlingar. 100 åskådare på fasta platser och 200 åskådare på mobila läktare. Den platsen kan, när det inte är tävlingar, användas för sittgrupper och relaxstolar.
- **Multi/undervisningsbassäng, ca 250 m².**
16,67 x 8 m. Utrustas med hög och sänkbart mellangolv. Djup flexibelt mellan 0 – 180 cm, det gör bassängen lämplig för allt från babysim till vattengymnastik.
Bassängen utrustas med lyftplan för funktionshindrade samt en längre trappa med räcken för enkel angöring av bassängen. Bassängen utrustas även med ingjutna fästen som förberedelse för flytande lekutrustning.
- **Familjebad, ca 500 m².**
Innehåller attraktioner med huvudsakligt målgrupp för åldern upp till ca 15 år.
Familjebadets innehåll: strömkanal, Klättervägg, strand/barnbassäng, bubbelzon, vattenrutschbana, klättermöjligheter på höjden (torr aktivitet), Water spray area, interaktiv lek och bubbelpool.
Barnbassäng storlek ca 80 – 100 m² med rutschbana, fantasifulla attraktioner samt interaktiv lek.
Bord och stolar för servering kan med fördel placeras i anslutning till barnbassängen. Barntolett/skötrum bör finnas i direkt anslutning till barnbassängen.
- **Bastu/relaxavdelning, ca 150 m².**
Separat bastuavdelning placeras centralt i anläggningen. Avdelningen består av en större och en mindre bastu, upplevelseduschar, RWC (toalett anpassad för personer med rörelsehinder), relaxyta med vilstolar och sittgrupper.
- **Omklädningsrum, ca 500 m².**

2 omklädningsrum med ca 170 skåpsplatser i varje. Pianoskåp och halvskåp kan kombineras för att optimera ytorna. Kompletteras med 2 st. flexomklädningsrum för skolklasser mm. Ca 30 platser i varje rum. Flexomklädningsrummen kan med fördel anslutas till multibassängen. 6-8 duschar/avdelning samt 1 RWC och 2 vanliga WC. Här finns också bastu samt yta för att torka sig mellan duschrum och omklädning. Sminkplatser skall finnas i både dam och herravdelningen. Antalet omklädningsplatser måste öka om gym/friskvårdsytor skall byggas.

- **Omklädning för funktionshindrade, ca 50 m²**

3 st. separata rum med bänkar samt RWC och dusch. Ett rum bör utrustas med taklyft. Omklädnadsskåp bredd 400 mm (helskåp), ca 16 st. placeras i rum utanför omklädningsrummen tillsammans med uppställningsyta för brits och rullstolar. Omklädningen för funktionshindrade skall finnas i direkt anslutning till multibassängen.

- **Förråd, ca 60 m².**

3 - 4 förråd bör finnas i anslutning till 25 metersbassängen. 2 förråd bör finnas i direkt anslutning till multibassängen samt i familjebadet. Förråden bör vara minst 6 m² stora. Omfattning av förråd får slutligen bestämmas utifrån det lokala behovet. Dessutom bör 2 st. större städförråd finnas. Här ska finnas möjlighet att ladda städmaskin samt att tömma skurmaskiner i större golvbrunnar.

- **Entrékassa och servering, ca 75 m².**

Dessa funktioner bör samordnas för att samutnyttja personal. Servering mot entréhall och 25 meters bassäng/familjebad för badande gäster. Köket bör anpassas för att servera till exempel: korv, micromat, grillade smörgåsar, sallader, smörgåsar, fika, kaffe/the/kylda drycker, glass. Ingen grillyta eller fritös. Här finns också: diskrum, kök, förråd, kylrum, städförråd samt räkningsrum för dagskassorna. Försäljningsyta integreras. Viktigt att man tidigt i processen bestämmer om serveringen skall drivas av annan operatör.

- **Entréhall, ca 300 m².**

Innehåller plats för caféyta och väntande badgäster. Gärna med generös takhöjd för att ge rymd i rummet. Här finns 2 WC samt 1 RWC.

- **Lokaler för gym/friskvård, ca 800 m².**

Cirka 800 m², kan med fördel placeras på övervåningen. Här finns ytor för gruppträningsrum och styrke-/konditionsträning. Om avdelningen drivs av extern operatör kan separata omklädningsrum och lunchrum för personalen behövas. Avdelningen utrustas med "expresskåp" för de som ej byter om i anläggningen samt 2 WC och 1 RWC. Kontorsplats samt mindre reception bör finnas.

- **Personalomklädning, ca 25 m².**

2 omklädningsrum med vardera 10 st 400 mm breda skåp med mellanväggar, RWC samt duschutrymme.

- **Pausrum, ca 35 m².**

Rum för personalen med pentry och kontor. Cirka 12 sittplatser bör finnas samt 2 kontorsrum.

- **Övriga utrymmen, ca 60 m².**

Huvudstädcentral med generösa lagringsutrymmen, tvättstuga samt soprum med kylt utrymme för livsmedelssopor.

- **Tekniska utrymmen, ca 1 200 m².**

Samtliga tekniska utrymmen för vattenrening, ventilation, elcentral, verkstad och övriga teknikutrymmen placeras i källaren. Ventilationen placeras delvis på plan 2.

- **Option, ca 400 m². (-150 m²)**

Relaxavdelning på taket, cirka 400 m². Omklädningsrum 2x40 platser med WC, RWC samt 3 duschar/avdelning. Torkyta mellan dusch och omklädningsrum. Möjlighet till enklare servering. Utformas som separat uthyrningsbar del.

Jämförelse mellan alternativen

Lokalprogrammet med sin 25x 20,5 metersbassäng (åtta banor) utgör grundalternativet för kalkylarbetet. Tillsammans med barnbassängen och multibassängen tillkommer totalt drygt 745 kvadratmeter bassängyta. Jämfört med Gångsätras dryga 200 kvadratmeter bassängyta innebär grundalternativet en ökning med över 270 procent.

Gångsätra



Grundförslag (år 2015)

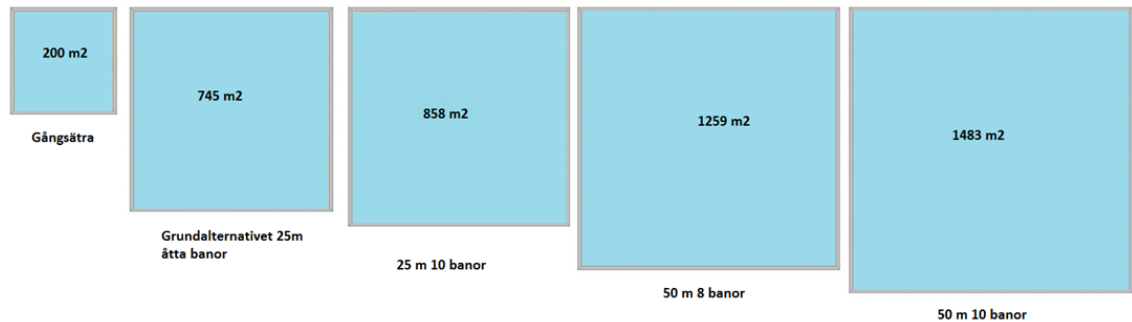


Bilden ovan åskådliggör den tillkommande bassängytan i lokalprogrammets grundalternativ med en 25 metersbassäng om åtta banor, multibassäng och familjebad jämfört med nuvarande simhall i Gångsätra. Den högra bilden är en exempelskiss från utredningen 2015. I skissen framgår familjebadet, motionsbassängen och multibassängen tydligt.

Utöver grundalternativet har kalkylarbete utförts för ytterligare tre bassängalternativ:

- 25x 25 meter (10 banor)
- 50x 20,5 meter (8 banor)
- 50x 25 meter (10 banor)

Nedanstående bild ger en uppfattning om tillkommande bassängyta i de olika alternativen. I varje alternativ (förutom Gångsätra) är barnbassängen (familjebadet) och multibassängens bassängyta inräknat. Kvadratmeterytorna är ungefärliga.



Utformningskriterier

Ett kommande upphandlingsdokument ska beakta grundläggande krav på tillgänglighet, energieffektivitet och logistik. Simhallen ska vara modern och anpassas efter moderna behov och värderingar vilket innebär att utformningen ska styras av kundgruppernas behov och vara inkluderande. Detta gäller både arbetsmiljö och bemötande.

Kommande bygglovshandlingar och gestaltningsprogram får utvisa på vilket sätt exempelvis omklädningsrum bör utformas för att tillvarata skolans, föreningslivets, funktionsvarierades, familjens och hbtq- personers intressen samt att en väl fungerande logistik skapas.

Lidingö präglas av höga arkitektoniska värden, där hus och miljöer ofta kännetecknas av både kvalitet och upplevelsevärden. Simhallens yttre miljö, utformning och fasad ska återspegla Lidingös kvalitetsarkitektur.

I övrigt ska simhallens utformning spegla den uppsatta målbilden i vilken badets familjeorientering och funktion som mötesplats särskilt ska betonas. Simhallen ska också vara ett socialt rum förmedlar trygghet och en plats man återvänder till.

Det beskrivna aktivitetsutbudet och verksamhet är viktigt för att se till att alla åldersgrupper, kvinnor såväl som män, känner att de är välkomna till badet. Minst lika viktigt för att simhallen ska bli en angelägenhet för Lidingöborna är att andra aspekter som till exempel stämning, skötsel, gestaltning, materialval, bemötande, klimat etcetera tas tillvara när utformningen bestäms.

Investerings- och driftkostnader samt ägarform

Lidingö stad har tagit konsultstöd till hjälp för att ta fram en investeringskalkyl, driftkalkyl samt göra en ägarutredning. Denna utredning biläggs förslagsskrivelsen såsom bilaga 2, ”Utredningsstöd kring ägar- och driftsfrågor samt kalkyler och budget för ny simhall, Lidingö Stad”. Kalkylarbetet har utgått från det lokalprogram som togs fram i Lidingö stads simhallsutredning från år 2015 och omfattar cirka 5000 kvadratmeter. Lokalprogrammet omfattar även en option på 500 kvm. Optionen har *inte* inkluderats i kalkylarbetet. Kalkylarbetet omfattar kalkyler för fyra olika bassängalternativ:

- 50x25 meter (10 banor)
- 50x 20,5 meter (8 banor)
- 25x 25 meter (10 banor)
- 25x 20,5 meter (8 banor)

Ägarutredningen omfattar följande alternativ för byggande och drift av simhall:

- Eget ägande och egen verksamhetsdrift (alt 1)
- Eget ägande med verksamhets/teknisk drift på entreprenad (alt 2)
- OPS (offentlig privat samarbete) där annan part står för byggande, ägande och drift (alt 3)

Konsultstödet resultat sammanfattas nedan.

Investeringskostnader

Investeringskalkylen utgår från bassängalternativet 25 meter x 20,5 meter, det vill säga en 25 meters bassäng med åtta banor i tävlingsbredd. Nedanstående tabell redovisar totalkostnaden för detta alternativ inklusive kostnaderna för övriga bassängalternativ.

Bassängstorlek	Bassängrum yta m ²	Bassängrum tillkommande m ²	m ² x 1,4	m ² x 40 000 sek	10 % byggherre-kostnad	Tillkommande kostnad för delningsbryggor	Total investerings-kostnad
25 x 20,5 m	1 000	0					236 000 000
25 x 25 m	1 150	150	210	8 400 000	9 240 000		245 240 000
50 x 20,5 m	1 660	660	930	37 200 000	40 920 000	14 000 000	290 920 000
50 x 25 m	1 920	920	1 290	51 600 000	56 760 000	7 000 000	299 760 000

Kvadratmeterpriset är 40 000 kronor. Bassängrummets storlek baseras på bassängyta och kringtyor enligt Sveriges Kommuner och Landstings måttbok samt 10-15 procent

utökning för publikplatser, servering med mera. ”x 1,4” baseras på att ytan i källaren prismässigt är billigare än primärytan.

Vad ingår inte i kalkylen?

Investeringskalkylen utgår från lokalprogrammet och dess alternativ med olika bassängstorlekar. Det ska understrykas att investeringskalkylerna inte inkluderar alla kommande kostnader. Pågående markundersökningar kan komma att visa att fastigheten behöver särskild grundförstärkning och/ eller marksaneras. Inredning, möblering och utrustningsprogram för simhallen kommer också medföra kostnader. Ett ofördelaktigt utfall av markundersökningen kan komma att påverka kalkylen avsevärt. Som tidigare nämnts ingår inte optionen på relaxavdelningen som planerades på simhallens tak.

En gestaltning av simhallen som återspeglar Lidingös höga arkitektoniska värden och kvalitet kommer sannolikt också att påverka kostnaderna. Den upprättade kostnads-kalkylen har därmed inte tagit någon hänsyn till de ibland mycket strikta kvalitetskrav som riktas mot nybyggnationer på Lidingö.

Driftskostnader

- Sammanställning av årskostnader av olika bassängalternativ

Kategori	25 x 20,5 m	25 x 25 m	50 x 20,5 m	50 x 25 m	
Investering	236 000 000	245 240 000	290 920 000	299 760 000	
Kapitalkostnader (6 %)	14 160 000	14 714 000	17 455 000	17 995 000	Investering 236 mkr. 3 % internränta + 3 % avskrivning (avskrivningstid 33 år)
Drift, (el, värme, vatten mm)	4 500 000	4 690 000	5 337 000	5 661 000	900 kr/m ² x m2 inklusive underhållskostnad
Personal	5 600 000	5 600 000	5 600 000	5 600 000	Ca 13 stycken heltidsanställda
Övrigt	800 000	800 000	800 000	800 000	
Totalkostnad/år	25 060 000	25 804 000	29 192 000	30 056 000	
Intäkter	14 213 000	14 213 000	14 213 000	14 213 000	Baserat på föreslagen prislista
Nettokostnad/år	10 847 000	11 591 000	14 979 000	15 843 000	

En ökning av investeringsutgiften med 10,0 mnkr ger cirka 600 000 kr högre kapitalkostnad per år. Till detta kommer en ökad driftkostnad om cirka 190 000 kronor. Nettokostnaden för ett bad på 25x 25 meter skulle alltså bli knappt 11,1 mnkr per år. En höjning eller sänkning av den genomsnittliga biljettintäkten med 5 kr skulle ge en förändring på 1,15 mnkr. En ändring av räntan med 1 % ger en påverkan med cirka 2,3 mnkr per år.

För ytor större än 25 x 20,5 meters-alternativet tillkommer ökade driftskostnader med 900 kr/m²:

Alternativ	Ökade driftskostnader
25 x 25 m	190 000
50 x 20,5 m	837 000
50 x 25 m	1 161 000

Rekommendation val av bassängstorlek

Baserat på prognos avseende ökning av befolkning, besöksantal och föreningarnas aktiviteter förordar konsultrapporten, till skillnad från lokal- och funktionsprogrammet i Badhusutredningen från 2015/2016, en bassängstorlek av 25 x 25 meter.

Att bygga en 50 meters bassäng, som ökar den årliga kostnaden med cirka 4,3 Mkr, (50 x 25m) motsvarar inget identifierat behov hos vare sig allmänheten eller föreningslivet. Kostnadsökningen motsvaras heller inte av någon intäktsökning eftersom en 50 metersbassäng inte kan sägas utgöra en attraktion i sig jämfört med 25 metersalternativen.

Ägarformer

Att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi

Att bygga och driva anläggningen i egen regi ger kommunen rådighet över hela processen vid uppförande och drift.

- Alternativet kräver rätt kompetens inom kommunen och att man avsätter tillräckliga resurser under hela uppförandeprocessen.
- Att bygga och driva badet i egen regi är den vanligaste formen. Badhusen i Stockholms stad är bra exempel på detta.
- I detta alternativ står kommunen för hela affärsrisken, såväl för byggnation som för verksamhetsdriften.

Referensanläggningar; Gustavsbergbadet, Värmdö, Samtliga Stockholms stads anläggningar och Hylliebadet i Malmö.

Att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi

Att bygga i kommunal regi och sedan lägga ut driften i privat regi innebär att det är viktigt att man tydligt redovisar antalet timmar som skall ställas till förfogande för exempelvis skolsim och skolornas simundervisning. Även föreningslivets tillgänglighet till anläggningen bör tydliggöras. Vilka som har rätt att bedriva till exempel babysim, minisim, simskolor, vattenaerobics med mera bör klargöras i förfrågningsunderlaget.

- Det är vanligt att operatören handlas upp tidigt i processen så att den kan påverka vissa delar av den slutliga utformningen.
- Detta alternativ ger troligen flera tänkbara driftsoperatörer vid en upphandling än vid en OPS-upphandling.
- Viktigt att ställa krav på kompetens och erfarenhet av simhallsdrift.
- I detta alternativ tar kommunen risken för byggnationen och byggkostnaderna medan operatören har affärsrisken för intäkter och driftskostnader
- Cirka 45 anläggningar i landet ligger idag ute på extern operatör.

Referensanläggningar: Tibblebadet, Täby, Simhallen Salem och Vasalundshallen, Solna, Vilundabadet, Upplands Väsby.

Bygga och driva anläggningen i privat regi

Väljer man att bygga och driva anläggningen i privat regi (OPS - Offentlig Privat Samverkan), krävs mindre insatser av kommunen och man kan dra full fördel av den privata entreprenörens vilja att anpassa anläggningen till att driva den så kommersiellt som möjligt.

- Upphandlingen startar ofta i form av en konkurrenspräglad dialog. Den totala tiden vid genomförda OPS-upphandlingar har varit cirka 5 år.
- Det finns få aktörer på marknaden, Tagehus/Medley och Kunskapsporten är de företag som hittills visat intresse för denna lösning. En tredje aktör; Be Fair tillsammans med Serneke, lämnade också anbud på Nacka kommuns förfrågan för ny badanläggning i Saltsjöbaden under slutet av 2017.
- Det är väsentligt att kommunen noga specificerar vad leverantören ska tillhandahålla i form av bad- och simfunktioner m m och att det finns avstämningspunkter med jämna mellanrum under avtalsperioden
- Det är även viktigt att ta reda på vilka mervärden som leverantören erbjuder.
- Normalt löper avtalstiden på 30 år, med en klausul om återköp.
- Ofta handlar frågorna om finansieringen. För Järfällabadet har Järfälla kommun lämnat en kommunal borgen för 80 procent av investeringen.

Referensanläggningar:

- Tagehus/Medley driver Aquarena, Tyresö och Järfällabadet, Järfälla.
- Kunskapsporten driver anläggningarna i Kristinehamn och Ängelholm.

Jämförelser ägar- och driftsfrågor

Alternativ	Fördelar	Nackdelar
Alt 1 - att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi.	Fullständig kontroll på hela processen, såväl byggnation som verksamhets- och driftsfrågor.	Hög kunskap och erfarenhet krävs av kommunen för både byggnation och drift. Kommunen har hela affärsrisken.
Alt 2 - att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi.	Kommunen har full rådighet över byggnationen. Kommunen har ingen affärsrisk för intäkter och driftskostnader	Kräver erfarenhet och kompetens för genomförandet av byggprocessen. Relativt mycket arbete med upphandlingsprocessen
Alt 3 - OPS - Offentlig Privat Samverkan - att både bygga och driva anläggningen i privat regi.	Mindre insatser av kommunen. Ingen affärsrisk vid byggnation eller drift, man vet vad det kommer att kosta 30 år framåt	Få driftentreprenörer. Svårigheter att få med allt vid avtalskrivandet (ofta 30-årigt avtal) Mycket arbete med upphandlingen

Konsultens rekommendation- att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi

Konsultutredningen konstaterar att om kommunen har en kompetent organisation för byggnationen av en relativt komplicerad anläggning, som en simhall är, är alternativet att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi bäst. Cirka 45 anläggningar ligger idag ute på en extern operatör med kommunen som fastighetsägare. Alternativet är över tid billigare för kommunen än OPS-lösning.

Känslighetsanalys avseende avgifts- och besöksnivåer

I konsultrapportens beräkningsunderlag är de flesta föreslagna avgifterna satta efter en slags regional medelnivå. I rapporten beskrivs den beräknade totala intäktsnivån börja gälla år tre efter den nya simhallens invigning. En ny simhall förväntas generera max intäkter efter en viss intrimnings- och ”marknadsföringstid”. Regionens avgiftsledande simhall är Gustavsbergbadet på Värmdö. Utredningen har applicerat Gustavsbergbadets avgiftsmodell på beräkningsunderlaget för Lidingös nya simhall enligt nedanstående. På gymsidan antas en avgift på 399 kronor per månad i en medlemskapsmodell. Kalkylen förutsätter att antalet besökare inte förändras jämfört med konsultens rapport. Priselasticiteten är därmed noll.

Med prismodellen ökar intäkterna per år med 3,9 mnkr jämfört med konsultrapporten. Den totala intäkten blir cirka 18,2 mnkr.

Bassängstorlek	25x20,5	25x25	50x20,5	50x25
Totalkostnad	25 060 000	25 804 000	29 192 000	30 056 000
Rapportens intäkt	14 213 000	14 213 000	14 213 000	14 213 000
Rapportens nettokostnad mnkr	10 847 000	11 591 000	14 979 000	15 843 000
Ny intäkt	18 184 000	18 184 000	18 184 000	18 184 000
Ny nettokostnad	6 876 000	7 620 000	11 008 000	11 872 000

En förändring av antalet badbesökare med 10 procent skulle påverka intäkterna med cirka 1,15 mnkr. Totalintäkten skulle med 10 procent ökad publik tillströmning stiga till cirka 15,4 mnkr.

Slutsatser

Utredningen har redogjort för behoven av ytterligare bassängyta på Lidingö. Även efterfrågan har beskrivits tillsammans med hur målgruppernas behov kan mötas genom ett adekvat aktivitetsutbud.

Behovsanalysen är i grunden hämtad från utredningen från år 2015 ur vilken lokal- eller funktionsprogrammet kan härledas. Lokalprogrammet är utformat kring en simbassäng om 25x 20,5 meter för huvudsakligen motions- och föreningssimning. För att möta behoven hos barnfamiljer, simskola och vattengymnastik ligger det även ett familjebad/barnbassäng samt en multibassäng med höj- och sänkbart golv i programmet. Grundalternativet ökar bassängytan med mer än 270 procent. Lokalprogrammet svarar upp mot ett innehållskrav i en modern simhall och medger således bredast möjliga besöksunderlag och därmed också bästa möjliga intäktskalkyl utifrån en given avgiftsnivå.

Bassängalternativ

Bassängalternativet 25x 20,5 meter, tillsammans med kompletteringsbaden skulle fylla Lidingös nuvarande behov av rekreations- motions- och föreningsbad. En ”framtidssäkrad” simhall, där hänsyn tagits till befolkningsutveckling och en framväxande Norra Djurgårdsstad, kan eller bör omfatta en bassängyta om 25x 25 meter, alltså 10 banor. Alternativet erbjuder maximalt flexibelt utnyttjande av bassängen med flera samtidigt pågående aktiviteter till en obetydligt ökad kostnad jämfört med grundalternativet. En 50 meters bassängs funktionalitet och flexibilitet bygger på att ett flertal fördyrande bryggor installeras för att erhålla samma funktion och flexibilitet som 25x25 metersalternativet. Utredningen har heller inte identifierat ett faktiskt behov av en 50 metersbassäng från vare sig föreningsliv eller allmänhet. En 50 metersbassäng erbjuder heller inte något mervärde för funktionsvarierade.

Föreningslivet, främst i form av simklubben *efterfrågar* visserligen väldigt tydligt en femtiometersbassäng, men sammantaget fyller 25x25 metersalternativet enligt utredningen simföreningens samtliga *behov* utan att kostnaden för skattebetalarna ökar med upp till fem miljoner per år. Att allmänheten inte efterfrågar ett 50 metersalternativ tydliggörs också genom det utförda kalkylarbetet från konsultstödet- en femtiometersbassäng ökar varken antalet besök eller intäkterna. Utredningens slutsats är därför att Lidingös behov motsvaras av en 25 metersbassäng och att denna bör ha tio banor för att säkerställa kapaciteten för simhallens hela livslängd.

Nettokostnad år 1 vid olika bassängalternativ:

Bassäng- storlek	Tillkommande driftkostnad	Investering	Kapitalkostnad	Intäkt	Driftkostnad*	Nettokostnad år 1
25 x 20,5	0	236000000	14160000	14213000	10900000	10847000
25 x 25	190000	245240000	14714400	14213000	11090000	11591000
50 x 20,5	837000	290920000	17455000	14213000	11737000	14979000
50 x 25	1161000	299760000	17565600	14213000	12061000	15843000

Tabellen visar att efterfrågan på en 50 metersbassäng inte är utbudsdriven, det vill säga efterfrågan på en större bassäng än 25 meter finns inte eftersom intäkterna (besöken) inte ökar om en 50 metersbassäng anläggs.

Ägande

En OPS- lösning kan synes ha attraktiva drag som lösning för genomförande av idrottsinvesteringar i en kommun. Fördelar med OPS anges ofta vara det ekonomiska incitamentet eftersom OPS innebär en påstådd överföring av risk till den privata parten. Vidare innebär samverkansformen att det offentliga kan få tillgång till ny kompetens samt nya idéer och arbetssätt för att hitta lösningar för komplicerade tjänster. OPS framhålls som ett sätt att skapa högre effektivitet och innovation jämfört med traditionella driftsformer.

Syftet med OPS är att uppnå mer värde för pengarna genom partnerskap mellan offentliga och privata sektorn där varje part ansvarar för det den kan bäst. En kommun med svag balansräkning och låg soliditet kan dra nytta av en OPS- lösning eftersom den inte kommer att belasta stadens investeringsbudget utan bara budgetens resultatsida.

Kritiken mot OPS i det här sammanhanget går ut på att det ställs mycket höga krav på beställaren. Man måste redan i avtalsskedet kunna uttala sig om kommunens behov av tider för exempelvis skolsim och föreningsverksamhet för hela avtalstiden, det vill säga åtminstone 30 år. Kostnaderna för upphandlingsprocessen blir också generellt högre med OPS, samtidigt som upphandlingstiden förlängs betydligt. Finansieringskostnaden blir högre för projektet om finansieringen ligger hos de privata aktörerna eftersom dessa har högre räntekostnad jämfört med om kommunen lånar själv. Den ökade kapitalkostnaden för OPS- har i svenska jämförelseobjekt visat att projektkostnaden ökat med cirka 70 procent. Brittiska motsvarigheten till Riksrevisionen släppte en

rapport i januari 2018 om hur OPS-lösningar har fördyrat sjukhus i Storbritannien med 70 procent jämfört med traditionell finansiering.

I de avtalslösningar som utredningen tagit del av har dessutom affärsrisken ofta återförts på kommunen genom krav på borgensåtaganden, lånegarantier eller väl tilltagna riskpremier som bakas in i driftbidraget.

Utredningen konstaterar i likhet med konsultstödets slutsats att en OPS-lösning blir dyr för kommunen. Det är svårt att motivera att Lidingö, med sin Sverige-ledande soliditet, skulle vända sig till någon annan part för upplåning för finansiering. Därtill kan det konstateras att kommunstyrelsens tidplan med öppnande av simhallen 2021 av det skälet diskvalificerar OPS som möjlig lösning eftersom upphandlingen tar betydligt längre tid i anspråk än en traditionell upphandling. Utredningen drar därför slutsatsen att Lidingö bör finansiera och äga simhallen själv. Troligen erbjuder en totalentreprenad genom samverkansavtal (partnering) de bästa förutsättningarna för en strikt hållen tidplan och med god budgetkontroll.

Ett eget ägande medger också att Lidingö kan dra fördel av att årskostnaden för badet kan förväntas sjunka i takt med att badet skrivs av. Samtidigt kan underhållskostnaden förväntas öka under badets livslängd. Trots detta förväntas driftskostnaden minska med cirka tre mnkr efter 10 år, något som staden inte kunde dragit nytta av vid en OPS.

Drift

Staden driver idag den befintliga simhallen i Gångsätra. Simhallsdriften fungerar väl, både avseende verksamhet och teknik. Simhallen är en referensanläggning avseende vattenreningen.

Det lokalprogram som utredningen utgår från tillsammans med konsultstödets kalkylarbete avseende intäkterna beskriver ett bad med inte obetydliga kommersiella inslag eller av kommersiell natur. Intäktskalkylen förutsätter ett aktivt arbete med ett aktivitetsutbud som säkerställer hög besöksfrekvens och höga intäkter för en hållbar driftnettokalkyl. Vid sidan av att erbjuda aktiviteter utifrån ett allmänt uppdrag och folkhälsoperspektiv, kan aktivitetsutbudet komma att tangera verksamheter som i olika former också erbjuds på en konkurrensutsatt privat marknad. Kommunalt erbjudna verksamheter inom gym, friskvård och spa/relax har återkommande lyfts av konkurrensverket och också prövats i domstol. Senast 2014 prövades Strömstads Badanstalts gym- och spaverksamhet (kommunalt ägd och driven) i Stockholms tingsrätt. Konkurrensverkets klagan lämnades utan bifall. Det anses allmänt försvarligt att bedriva verksamhet inom den så kallade ”anknytningskompetensen”, det vill säga företeelser där kommunen kan bedriva viss ”kompetensstridig” näringsverksamhet trots att den enligt huvudregeln är förbjuden. Praxis visar att den anknytande verksamheten ska vara en naturlig följd av den större, kompetensenliga verksamheten. Att inom friskvårdskonceptet för en simhall också erbjuda gym- och gruppträning vid sidan av motionssimning och vattengymnastik har alltså hittills fallit inom ramen för det som kallas anknytningskompetens.

Flera kommuner erbjuder inom ramen för friskvårdskonceptet både bad och gym. Dock måste konstateras att området är en gråzon och att intäkterna från ett kommunalt gym aldrig kan tillåtas överstiga de från själva badet eftersom ”anknytningen” då försvinner och själva gymmet blir huvudattraktionen.

Utredningen finner det därför lämpligt att Lidingö stad i samband med uppförandet av simhallen också handlar upp en driftentreprenör som på ett professionellt sätt kan driva verksamheten enligt uppsatta mål. Utredningen tror att en privat entreprenör har bäst förutsättningar att säkerställa höga besökssiffror och intäkter, samtidigt som ”gråzonen” för viss del av verksamheten undviks. Trots denna slutsats bör staden alltid ha viss beredskap att driva eller överta driften av simhallen. Om staden till exempel inte erhåller acceptabla villkor vid en upphandling bör kommunen alltid ha beredskap att under en period driva simhallen i egen regi. Samma förutsättning måste gälla om verksamheten blir hotad genom att en kontrakterad entreprenör av någon anledning hamnar på ekonomiskt obestånd.

Budget

Utifrån övriga slutsatser i utredningen samt det kalkylarbete som utförts föreslås att projektarbete för en simhall i Dalénium inleds inom en budget för totalt 245 240 000 kr och att 30 mnkr av dessa hämtas ur investeringsreserven till kommunstyrelsens förfogande för omedelbart beslut. Beslutet avser en projektbudget som skulle medge projektets omedelbara start. Dock ska konstateras att i denna kalkyl ingår inte kostnader för grundförstärkning, marksanering, inredning, möblering eller utrustningsprogram. En utvändig gestaltning som återspeglar Lidingös höga arkitektoniska värden kommer sannolikt också att påverka kostnaderna.

Inriktningen är att simhallens driftnetto inte överstiger en kostnad på maximalt 11 591 000 kr per år. Inriktningen för både investeringsbudget och driftbudget är att dessa ska hållas så låga som möjligt genom goda samarbeten, god projektledning och goda avtal. En marknadsaktör med erfarenhet kan säkerligen bidra till att relevanta avgiftsnivåer kan sättas för den verksamhet som kommer att erbjudas. Strävan ska därför vara att intäktskalkylen och därmed driftnettot påverkas positivt.

I driftnettokalkylen ingår inte en avvecklade simhall i Gångsätra. Om nuvarande simhallsverksamhet i Gångsätra avvecklas påverkas driftnettokalkylen på kommunkoncernnivå genom att nettokostnaden för Gångsätra om cirka 3,5 mnkr upphör. Under samma förutsättning uppstår i så fall ett nedskrivningsbehov om 16,2 mnkr.