

Kommunstyrelsen

Telefon
0141-225010

Mobiltelefon
070-5642738

Telefax
0141-57714

e-postadress
jan.holmberg@motala.se

Diarienummer 17/KS 0285

Reviderad behovsanalys för ny simhall

Sammanfattning

Motala kommun och Lalandia A/S har tecknat en viljeförklaring och markanvisningsavtal om etablering av Lalandias koncept med semesterboende och aquadome i Varamobaden i Motala. I samband beslut om markanvisningsavtal i februari 2017 har Motala kommun reserverat mark i kvarteret Tvättsvampen för att uppföra en simhall i anslutning till aquadomen. Den gemensamma målbilden för Motala kommun och Lalandia är en integrerad anläggning med simhall och aquadome där besökarnas behov och upplevelser står i fokus.

Kommunstyrelsen har den 18 januari 2018 beslutat om samverkansavtal mellan Motala kommun och Lalandia A/S avseende uppförande av aquadome, upplevelsecenter och simhall samt behovsanalys och igångsättning av förstudie för ny simhall. Under arbetet med förstudien har framkommit behov av att revidera behovsanalysen. Styrgruppen för förstudien har vid sitt möte den 20 december godkänt en reviderad behovsanalys. Med anledning härav föreslår kommunledningsförvaltningen att kommunstyrelsen godkänner den reviderade behovsanalysen. Avsikten är att den färdiga förstudien ska redovisas vid kommunstyrelsens sammanträde i februari 2019.

En ny simhall kan kopplas till resultatmål 10 – ett rikt socialt liv samt resultatmål 16 – bra förutsättningar att leva ett hälsosamt liv. Medel för arbete med förfrågningsunderlag, projektering och markberedning finns upptaget i MoR 2019. Investeringsprojektet ny simhall kalkyleras till totalt ca 250 m kr och finns upptaget i den ekonomiska planeringen för 2020 – 2022. Projektet följs upp och återrapporteras i samband med delårsrapport och årsredovisning.

Förslag till beslut

1. Godkänner reviderad behovsanalys för ny simhall.

POSTADRESS
591 86 Motala

BESÖKSADRESS
Kommunhuset
Drottninggatan 2

TELEFON
0141-22 50 00

ORG.NR.
212000-2817

E-POST
motala.kommun@motala.se

WEBPLATS
www.motala.se

Bakgrund

Motala kommun och Lalandia A/S har tecknat en viljeförklaring och markanvisningsavtal om etablering av Lalandias koncept med semesterboende och aquadome i Varamobaden i Motala. I samband beslut om markanvisningsavtal i februari 2017 har Motala kommun reserverat mark i kvarteret Tvättsvampen för att uppföra en simhall i anslutning till aquadomen. Den gemensamma målbilden mellan Motala kommun och Lalandia är en integrerad anläggning med simhall och aquadome där besökarnas behov och upplevelser står i fokus.

Kommunstyrelsen har den 18 januari 2018 beslutat om samverkansavtal mellan Motala kommun och Lalandia A/S avseende uppförande av aquadome, upplevelsecenter och simhall samt behovsanalys och igångsättning av förstudie för ny simhall. Under arbetet med förstudien har framkommit behov av att revidera behovsanalysen. Styrgruppen för förstudien har den 20 december 2018 godkänt en reviderad behovsanalys för ny simhall. Med anledning härav föreslår kommunledningsförvaltningen att kommunstyrelsen godkänner den reviderade behovsanalysen. Ärendet kommer även kommuniceras vid bildningsnämndens sammanträde i januari 2019. Avsikten är att den färdiga förstudien ska redovisas vid kommunstyrelsens sammanträde i februari 2019.

Reviderad behovsanalys

I dialog med Lalandia, pga integration och samverkan med aquadomen, samt med föreningar och personal vid befintlig simhall har uppkommit behov av att revidera behovsanalysen för ny simhall. En viktig utgångspunkt har varit att projektet ska inrymmas inom den ekonomiska planeringsramen om 250 m kr. Sammantaget innebär revideringen en anpassning till relevanta behov med utgångspunkt från de allmänna förutsättningar som anges i behovsanalysen. I samband med revideringen föreslås även förändringar som innebär att simhallens volym kan minskas vilket är gynnsamt för projektet ska hanteras inom dess ekonomiska ramar. Följande väsentliga punkter i den reviderade behovsanalysen är angelägna att kommentera:

- En höj- och sänkbar bryggfunktion i stora bassängen för att kunna dela av vattenytan i stället för en brygga som följer bassängens längdriktning. Den tidigare lösningen har visats vara olämplig pga bassängens variation i djup. Den nya lösningen innebär även att bassängens längd minskar med 2 meter.
- Två mindre undervissningsbassänger i stället för en bassäng med höj- och sänkbar botten. Denna lösning ger ökad vattenyta och därmed ökad kapacitet för en i princip likvärdig kostnad. Flexibilitet skapas genom att bassängerna ges olika vattendjup samt lutande bottnar.
- 400 fasta läktarplatser samt 700 temporära platser vid behov i stället för 700 fasta och 300 temporära. Behoven vid lokala och regionala tävlingar överstiger sällan 400 läktarplatser. De temporära platserna kan tillskapas vid nationella tävlingar.
- 5 fasta läktarplatser för personer med funktionsvariationer i stället för 50 platser är en anpassning till behov med utgångspunkt från referenser till andra motsvarande simhallar. Temporära läktarplatser för personer med funktionsvariationer ska kunna tillskapas vid behov.

- 350 omklädningsplatser i stället för 500 är en anpassning till behov med utgångspunkt från referenser till motsvarande hallar.
- Ingen separat entré för föreningar och skolor utan i samråd med Lalandia föreslås en väg in till simhall och aquadome vilket ger ökad säkerhet och funktionalitet.
- En relaxpool för ca 25 personer tillkommer som en kvalitetshöjning för alla målgrupper i simhallen.
- Lokaler för gym inrättas mot bakgrund av att detta tillför stora kvaliteter för besökare i simhallen. Motala kommun ska hyra ut denna lokal till en privat operatör.
- Separata platser avseende personalparkering för ökad säkerhet och funktionalitet.

Finansiering

För arbete med projektering och förfrågningsunderlag är upptaget 1 m kr i MoR 2019. För 2019 finns även kommunens andel av markberedning i kv. Tvättsvampen upptaget i MoR med totalt 8 m kr. Investeringsprojektet ny simhall kalkyleras till totalt ca 250 m kr och finns med i den ekonomiska planeringen för 2020 - 2022.

Koppling till resultatmål

En ny simhall kan kopplas till resultatmål 10 – ett rikt socialt liv samt resultatmål 16 – bra förutsättningar att leva ett hälsosamt liv

Uppföljning/återrapportering

Avsikten är att beslut om förstudie ska kunna fattas vid kommunstyrelsens sammanträde i februari 2019. Vid beslut om investering blir projektet en del av lokalförsörjningsplanen samt följs upp och återrapporteras i samband med delårsrapport och årsredovisning

Jimmy Szigeti
Biträdande kommundirektör

Jan Holmberg
Utvecklingschef

Bilaga: Reviderad behovsanalys ny simhall.

Beslutsexpediering

Bildningsnämnden som även delger föreningar verksamma i befintlig simhall.



Motala kommun

Behovsanalys

Datum	Namn på behovsanalysen
2018-12-28	Reviderad behovsanalys ny simhall
Beställare	
Kommunstyrelsen – biträdande kommundirektör Jimmy Szigeti.	
Ansvariga för genomförande av behovsanalysen	
Bildningsförvaltningen – fritidschef Åsa Grellsgård och anläggningschef Thomas Martinsson i samverkan med utvecklingschef Jan Holmberg, kommunledningsförvaltningen samt i dialog med företrädare för föreningar verksamma i simhallen och personalgrupper.	

Varför behöver någonting göras?

Motalas sim- och sporthall öppnades 1970 och simhallen har sedan detta år varit Motala kommuns enda inomhusbad. Simhallens tekniska status kräver ett ställningstagande till reinvestering eller att bygga en helt ny simhall. Simhallen har under 2016 och 2017 haft återkommande problem med legionella och de senaste åren sjunkande besöksiffror pga detta och ökande konkurrens från närliggande badanläggningar.

Motala har haft ett utomhusbad med en 50 meters simbassäng fram till och med sommaren 2017. Badet stängdes 2017 på grund av eftersatt underhåll. Platsen för utomhusbadet har i februari 2017 genom ett markanvisningsavtal reserverats för en semesterboendeanläggning inom ramen för etableringen av Lalandia i Varamobaden. En förutsättning i avtalet är att utomhusbadet avvecklas. Etableringen av Lalandia och samverkan med Lalandias anläggningar i Motala ger förutsättningar för en ny lokalisering av en simhall.

Behov finns från allmänhet, skolor och föreningar avseende tillgång till mer vattenyta. Med en ny större simhall kan antalet simskolor öka, fler träningstider ges till föreningar samt ökat utrymme för skolornas simundervisning och allmänhetens tider.

Nuvarande utnyttjande

Befintlig simhall har en bassäng med måtten 25x12,5 m med största djup 3,9 m och en total volym om 820 m³. Vid den djupa delen finns en 5 meter trampolin samt 3- och 1 meter svikt. Temperaturen ligger normalt på 27,7 grader. Därtill finns en undervisningsbassäng med måtten 12x6,5 m med en normal temperatur på 31,0 grader. Det finns 332 omklädningsplatser med skåp samt ca 100 omklädningsplatser med enbart krok. Därutöver finns ett låsbart omklädningsrum utan skåp för besökare med funktionsvariationer med 20 platser. I nuvarande simhall finns relaxavdelning med varmrums och två bastur, två massagerum samt en kallpool.

Uthyrning av simhallen höst/vår		Totalt	
1	MSS	ca 23 timmar/vecka*20veckor*460tim*höst/vår= 920 tim/år	920
2	Korpen	15 ggr / termin* 3 grupper * 1 timma /gång =45 tim*2 terminer= 90 tim	90
3	Må bra	40 min*1 gg/vecka=40-42 ggr /år=40 tim	40
4	Triathlon gymnasiet	12.5 tim/vecka*40-42 veckor=525 tim/år	525
5	Seglarymnasiet	1 timma / vecka höst/vår 40-42 veckor= 42 timmar/år	42
6	Karin Boye skolan	25-30 timmar med mellan och högstadiet/termin+8*40 min/termin med vanlig undervisning	30
7	Fria Intermilia skolan	25-30 timmar med mellan och högstadiet/termin+8*40 min/termin med vanlig undervisning	30
8	Team Lewa sport	6 tim/vecka*42 veckor=252 timmar/år	252
9	Octopus	1gg/vecka 1,5 tim /gång*40-42 veckor = 63 tim/år	63
10	Motala Triathlon club	1 timma / vecka höst/vår 40-42 veckor= 42 timmar/år	42
11	Frisksportarna	1 lördag i månaden 15.00-17.00 höst/vårhyra av simhallen/Relaxen 9-10 ggr*2=18-20 tim	20
12	Brandkåren	2 banor-1 timma / vecka höst/vår 40-42 veckor= 42 timmar /år	42
13	Motala kommuns skolor	Simundervisning för skolbarn	680
14	Simskolor	Simundervisning för allmänheten	450
		timmar	3226

Besöksantalet har under de senaste 10 åren legat på mellan 100 000– 120 000 besökare. En viss vikande tendens de senaste åren med under 100 000 besök p.g.a. problem med legionella och ökad konkurrens. Såvida Actics besökare läggs till hamnar siffran högre. Actic är ett gymföretag med 2500 medlemmar som hyr sina lokaler av Motala kommun i sporthallen. De har under de senaste åren ökat sin medlemskader med cirka 40 %. Företaget erbjuder sina medlemmar gratis bad. Actics medlemmar byter om i simhallen och passerar bassängen på sin väg till gymmet. Exakt hur många som badar i anslutning till träningen är inte känt, men många nyttjar även simbassängen.

Kommunens grundskolor och gymnasium samt friskolor använder befintlig simhall flitigt. Den prioriterade gruppen är årskurserna 1 – 5 som i sin läroplan har simkunnighet som ett tydligt krav. Simhallen tar emot cirka 100 elever/dag. Motala kommuns skolor utnyttjar simhallen ca 680 timmar per år för undervisning.

Simskolorna är fullbokade och simundervisning för allmänheten omfattar ca 450 timmar per år. Simskolor och de lägsta åldersgrupperna är hänvisade till undervisningsbassängen pga djupet i den stora bassängen.

Föreningsmässigt finns en verksamhet, som kan utvecklas ytterligare. Motala Simsällskap är den största externa nyttjaren med 7360 st bantimmar bokade under 2016. (De har 920 ”klocktimmar” x 8 simbanor).

Nedan följer en redovisning av nyttjandet av utomhusbadet (Motalabadet) som normalt var öppet från 1 juni- 14 augusti. Siffrorna avser snitt per vecka under denna period. Noteras bör att kapaciteten är större för en 50-metersbassäng.

- Motala SS 30 bantimmar (varierar 15-45)
- Triathlongymnasiet 8 bantimmar.
- Crossfit Motala 2 bantimmar
- Räddningstjänsten 2 bantimmar
- Team Lewa Sport 2 bantimmar

Utöver ovan tillkommer:

- Lägerverksamhet – total ca 80 bantimmar (de flesta v.32-33)
- Skolbaden var ca 400 elever per vecka i juni.
- Kommunens simskola 24 timmar per vecka i lilla bassängen (enbart tre veckor i juni)

Vad är den förväntade nyttan med en ny simhall?

Det finns en stor nytta med en ny simhall för invånare, kommunens verksamheter, externa besökare och berörda föreningar. En simhall med bassäng om 50x 25 m och två mindre undervisningsbassänger ger förutsättningar att utveckla kvalitet och kvantitet avseende simskolor och nyttjande för skolor vilket ökar simkunnigheten. Den ökade kapaciteten ger möjlighet att möta ett växande behov av simundervisning och motionssimning. Genom en ny simhall med angiven storlek kan föreningar bedriva funktionell träning och även kunna arrangera tävlingar enligt Svenska Simförbundets standard, vilket inte har varit möjligt tidigare. Den större bassängen ska vara delbar, med möjlighet till 3 olika verksamheter samtidigt, vilket ger mer än en fördubblad kapacitet i jämförelse med nuvarande simhall. Den stora bassängen blir även en ersättning för den 50 meters utomhusbassäng som avvecklades vid stängningen av utomhusbad.

Motala kommun och Lalandia avser att samverka kring uppförande av aquadome, upplevelsecenter och en ny simhall. Den gemensamma målbilden hos Motala kommun och Lalandia är en integrerad anläggning där besökarnas behov och upplevelser står i fokus. Nyttan av detta är att invånarna i Motala får tillgång till avancerat vattenlekland i anslutning till den kommunala simhallen. Lalandia och dess besökare får tillgång till en simhall. Samverkan med Lalandia kommer kunna ske vid större evenemang t.ex. vad avser kapacitet för omklädning. Den integrerade anläggningen ökar attraktionskraften för invånare, besökare och företagare. Med hänsyn till den positiva besöksutvecklingen i nya simhallar som är kombinerade med vattenlekland finns anledning att förutsätta detta även i Motala. Attraktionskraften för en ökad lägerverksamhet i Motala med kombinationen 50-metersbassäng, aquadome, upplevelsecenter och boende bedöms som mycket hög.

En ny och större simhall är även angelägen med anledning av att många nya svenskar är i behov av simundervisning. En ny anläggning kommer bättre kunna tillgodose HBTQ- och jämställdhetsperspektiv.

Nuvarande simhall är inte optimal ur miljösynpunkt. En ny simhall innebär effektivare energianvändning.

Vid en avveckling av befintlig simhall skapas utrymmen som kan användas för behov av ytterligare inomhuslokaler för idrottsverksamhet.

Vad blir konsekvenserna om inga åtgärder vidtas?

Simhallen besök har de senaste åren minskat något. En orsak är återkommande höga legionellavärden trots åtgärder. Det finns ej svar om anläggningen kan bli helt legionellafri. Fortsatta åtgärder pågår regelbundet. Med detta har kostnaderna för driften av simhallen ökat markant.

Med hänsyn till simhallens ålder är den renoverad i omgångar och välskött. Simhallen har relativt nyligen besiktats och reningsanläggningen genomgått en statusinventering år 2016. Samtliga rekommenderade åtgärder är i stort klara och reningsanläggningens funktionalitet är nu bra. Oaktat detta står kommunen med hänsyn till byggnadens ålder och tekniska status inför vägvalet med en grundläggande reinvestering eller att bygga en ny simhall.

Den relativa närheten till andra mer attraktiva badanläggningar i Motalas närområde är ytterligare en orsak till minskade besök. Vidtas inga åtgärder kommer sannolikt denna utveckling förstärkas. Simskolorna är varje år fullbokade och behoven kan inte alltid tillgodoses. Behovet av simundervisning ökar med den demografiska utvecklingen.

Allmänna förutsättningar

1. Motala nya simhall planeras för en kapacitet motsvarande 150 000 – 200 000 besökare per år. Målsättningen är att simhallen har 175 000 besökare 2030.
2. Förutom besökskapaciteten ska simhallen dimensioneras för nationella 25 meters-tävlingar.
3. Simhallen ska ägas av Motala kommun och förvaltas av kommunens fastighetsenhet. Bildningsnämnden och dess fritidsenhet är hyresgäst. Föreningar är f.n. nyttjare av anläggningen genom kommunens system för lokalbokning.
4. Samverkan ska ske med Lalandias aquadome om entrefunktionens reception med kassa samt omklädningsrum vid större evenemang. Aquadome och simhall integreras med en våtförbindelse.
5. Samverkan ska ske med Motala kommun och Lalandia för att lösa behov hos familjer som både vill utnyttja motionssimning och vattenlekland.
6. Simhallen ska drivas i kommunens regi. Dialog om samverkan kommer föras med Lalandia bl.a avseende lägerverksamhet och pedagogisk verksamhet.
7. Teknisk försörjning och reningsfunktioner fungerar separat för simhall och aquadome. Simhallen ska kunna vara öppen även när aquadomen är stängd.
8. Simhallen ska uppföras enligt miljöbyggnad silver med god generell tillgänglighetsanpassning.
9. Förstudien ska analysera och lämna förslag till fortsatt hantering avseende de utrymmen som avvecklas i befintlig simhall.

Med anledning av samverkan med Lalandia avser kommunen ej uppföra varken café eller butik/shop som normalt ingår i en simhalls funktioner. Kommunstyrelsen har i januari 2018 godkänt en behovsanalys med de utgångspunkter som anges ovan. I dialog med Lalandia, pga integration och samverkan med aquadomen, samt med föreningar och personal vid simhallen har uppkommit ett behov av att revidera behovsanalysen. En viktig utgångspunkt har varit att projektet ska inrymmas inom den ekonomiska planeringsramen om 250 m kr. Sammantaget innebär förändringarna en anpassning till relevanta behov med utgångspunkt från de allmänna förutsättningar som ovan anges. Därtill kan förändringar i behovsanalysen medföra att simhallens volym minskas vilket kan påverka projektets ekonomiska utfall gynnsamt. Följande punkter i den reviderade behovsanalysen är angelägna att kommentera:

- En höj- och sänkbar bryggfunktion i stora bassängen för att kunna dela av vattenytan i stället för en brygga som följer bassängens längdriktning. Den tidigare lösningen har visat sig vara olämplig pga bassängens variation i djup. Den nu föreslagna bryggfunktionen innebär även att bassängens längd minskar med 2 meter.
- Två mindre undervisningsbassänger i stället för en bassäng med höj- och sänkbar botten. Denna lösning ger ökad vattenyta och därmed ökad kapacitet för en i princip likvärdig investering. Flexibilitet skapas genom att bassängerna ges olika vattendjup samt lutande bottnar.
- 400 fasta läktarplatser samt 700 temporära platser vid behov i stället för 700 fasta och 300 temporära. Behoven vid lokala och regionala tävlingar överstiger sällan 400 läktarplatser. De temporära platserna tillskapas vid nationella tävlingar.
- 5 fasta läktarplatser för personer med funktionsvariationer i stället för 50 platser är en anpassning till behov med utgångspunkt från referenser till andra motsvarande simhallar. Temporära läktarplatser för personer med funktionsvariationer ska kunna tillskapas vid behov.
- 350 omklädningsplatser i stället för 500 är en anpassning till behov med utgångspunkt från referenser till motsvarande hallar. Samverkan sker med Lalandia vid större evenemang. Temporära omklädningsplatser ska även kunna anordnas vid behov.
- Ingen separat entré för föreningar och skolor utan i samråd med Lalandia föreslås en väg in till simhall och aquadome vilket ger ökad säkerhet och funktionalitet.
- En relaxpool för ca 25 personer tillkommer som en kvalitetshöjning för alla målgrupper.
- Lokaler för ett gym inrättas mot bakgrund av att detta tillför stora kvaliteter för alla besökare i simhallen. Motala kommun ska hyra ut denna lokal till en privat operatör.
- Separata parkeringsplatser för personal för ökad säkerhet och funktionalitet.

Funktionskrav simhall

- Beaktat dimensionerande allmänna förutsättningar och vad som övrigt anges nedan avseende funktionskrav ska den nya simhallen följa Svenska Simförbundets anläggningsspecifikation med hänvisning till internationella simförbundets standarder (FINA) samt Sveriges kommuner och landstings (SKL) måttbok.
- Den stora bassängen ska ha en längd på 50,03 meter och en bredd på 25 meter med en brygga som är 2 m bred. Bryggan skall vara höj- och sänkbar samt vara delbar på mitten, vilket möjliggör att samtidigt simma 50 respektive 25 meter. Bassängens längd med brygga ska vara 50,00 meter när tidtagningsfunktion är monterad. Vattentemperatur i denna bassäng kan variera mellan 27 – 28 grader. Bassängens djupa del ska klara simhopp och dykning. Den grundare delen ska klara djup för nationella simtävlingar. För ökad säkerhet utrustas bassängen med bottenlarm och undervattensfönster. Toaletter ska finnas i anslutning till simhallsrum.
- Den stora bassängen ska kunna anpassas för ett stort antal verksamhetsvarianter. Bredden på 25 meter motsvarar 10 2,5 meters banor (10 banor för träning eller 8 banor för tävling). Ena kortsidan ska vara utrustad med 10 fasta startpallar. Vid denna kortsida placeras även hoppmöjligheter med en 3 m svikt och en 1 m svikt anpassat till gällande krav för prover till simmärken. Bassängen ska lätt kunna anpassas mellan träning och tävling.
- Fasta läktarplatser ska motsvara 400 varav 5 med god tillgänglighet för besökare med funktionsvariationer. Ytterligare 700 publikplatser ska kunna etableras temporärt vid behov i samband med tävlingar eller andra evenemang. Temporära läktarplatser för personer med funktionsvariationer ska kunna tillskapas vid behov.
- Två mindre undervisningsbassänger med storlekarna 12 x 8 meter med djup 1,20-1,80 meter samt 10x6 meter med djup 0,50-0,80 meter, båda med lutande bottnar, för flexibel användning. Den större

ska kunna användas som avsimningsyta vid tävlingar. Dessa bassänger placeras i separata simhallrum. Tillräcklig yta kring bassängerna ska finnas för faciliteter som ramp och lyft för besökare med funktionsvariationer. Vattentemperatur i dessa bassänger kan variera mellan 30 – 34 grader

- Riktvärde för omklädningsmöjligheter är 350 platser. Samverkan kring omklädning sker med Lalandia vid större evenemang.

Vid planeringen av omklädningsytor ska följande behov beaktas:

- könsidentitet/HBTQ
- funktionsvariationer
- föreningar/sportklubbar
- skolklasser
- Lokal ska finnas för gym - ej utrustad.
- Relaxpool för ca 25 personer
- Administrativa utrymmen: Konferensrum – kontor- pausrum/ vilrum – omklädning personal – kansli lokal till förening – sekretariat vid mållinje.
- Inlastning av gods ska hanteras.
- Utrymmen för vattenrening, fläktrum, ställverk, tele och el samt förråd.
- Parkeringsbehovet ska lösas i samverkan med Lalandia. Behovet av p-platser för simhall beräknas till 150. Platser reserveras för besökare med funktionsvariationer. Behov av laddplatser ska tillgodoses. Separat personalparkering ska anordnas.
- Anläggningen förbereds för angöring av kollektivtrafik med buss med anslutning till entréfunktion.
- Anläggningen ska ges god tillgänglighet för besökare med cykel och fotgängare. Behov av cykelparkering ska tillgodoses.