

Datum:
2026-08-03

Diarienummer:
KSN-2026-02218

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Handläggare:
Erik Löhman

Ny simhall i Gottsunda - fortsatt projektering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna fortsatt projektering av ny simhall i Gottsunda genom program- och systemskede till en uppskattad kostnad om cirka 25 miljoner kronor.

Ärendet

Kommunledningskontoret har tillsammans med Uppsala kommun arenor och fastigheter AB (UKAF) genomfört en förstudie för ny simhall i Gottsunda. Förstudien visar att projektet bedöms vara genomförbart och att nästa steg är program- och systemskede.

Program- och systemskedet syftar till att vidareutveckla projektet avseende bland annat gestaltning, tekniska lösningar, klimatfrågor samt kostnads- och riskbedömningar inför ett kommande genomförandebeslut.

Program- och systemskedet medför att de upparbetade kostnaderna inom projektet bedöms överstiga 25 miljoner kronor, vilket motiverar att kommunstyrelsen tar ställning till fortsatt projektering av projektet.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret i samverkan med Uppsala arenor och fastigheter AB.

Föredragning

En ny simhall i Gottsunda är en beslutad åtgärd i idrotts- och fritidsnämndens lokalförsörjningsplan och utgör en del av kommunens långsiktiga arbete med att öka badkapaciteten i Uppsala kommun.

Projektet syftar dels till att möta det växande behovet av badkapacitet för skolor, föreningsliv och allmänhet, dels till att långsiktigt säkerställa tillgång till simverksamhet i den södra delen av staden. Den nya simhallen i Gottsunda är även tänkt att utgöra ett viktigt inslag i utvecklingen av Gottsunda centrum och Gottsunda stadsstråk.

Kommunledningskontoret har tillsammans med Uppsala kommun arenor och fastigheter (UKAF) genomfört en förstudie för att pröva projektets genomförbarhet avseende funktion, kvalitet, tid och ekonomi samt identifiera risker och förutsättningar inför fortsatt projektering.

Inom ramen för förstudien har bland annat volymstudier, geotekniska undersökningar, markmiljöundersökningar, analys av VA-kapacitet samt klimat-, tid- och kostnadsanalyser genomförts.

Förstudien visar sammantaget att projektet bedöms vara genomförbart. Samtidigt har ett antal frågor identifierats som behöver bearbetas vidare i kommande projekteringsskeden, bland annat avseende gestaltning, klimatkrav, tekniska lösningar, tidplan och samordning med kringliggande exploatering och allmän plats.

Nästa steg i projektet är program- och systemskede. Programskedet syftar till att vidareutveckla och precisera verksamhetens behov, projektets innehåll, funktioner och övergripande utformning. I systemskedet tas mer detaljerade tekniska lösningar och underlag fram för att kunna bedöma projektets genomförande, kostnader och risker med större säkerhet inför ett framtida genomförandebeslut.

Program- och systemskedet medför att de upparbetade kostnaderna inom projektet bedöms överstiga 25 miljoner kronor, vilket motiverar att kommunstyrelsen tar ställning till fortsatt projektering av projektet.

Kommunledningskontoret kommer att återkomma till kommunstyrelsen för genomförandebeslut.

Ekonomiska konsekvenser

De upparbetade kostnaderna inom ramen för den genomförda förstudien har uppgått till cirka 1,7 miljoner kronor. Den uppskattade kostnaden för det kommande program- och systemskedet bedöms uppgå till cirka 25 miljoner kronor.

Den preliminära investeringskostnaden för projektet bedöms uppgå till cirka 515 miljoner kronor i 2026 års prisnivå inklusive riskpåslag. Utifrån genomförd förstudie uppskattas framtida årshyra till ca 50 miljoner kronor. Hyresnivån baseras på nuvarande antaganden och kommer att bearbetas vidare i kommande projekteringsskeden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 3 augusti 2026
- Bilaga, Förstudierapport Gottsunda simhall

Kommunledningskontoret

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och biträdande stadsdirektör

Enhet eller affärsområde:
Rapport, Projekt AO Tillgång

Datum:
2026-04-09

Diarienummer:
UKAF-2026-00099

Handläggare:
Josefin Hoffman

Rev:
2026-05-11

Förstudierapport

Gottsunda simhall



Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund	4
2.1	Tidigare utredningar	4
2.2	Detaljplan	6
3	Process/Arbetsgång	7
3.1	Organisation	7
3.2	Möten	7
4	Förstudieavtal	8
4.1	Uppdragsbeskrivning	8
4.2	Underlag	8
4.3	Projektspecifikt program	8
4.4	Omfattning	9
5	Resultat från genomförda utredningar	10
5.1	Volymstudie och planskisser	10
5.2	VA-kapacitet	11
5.3	Geoteknik	11
5.4	Markmiljö	12
5.5	Klimat- och energikrav	13
5.6	Tidplan	14
6	Ekonomi	15
6.1	Total projektkostnad	15
6.2	Investeringskostnad	15
6.3	Risker investeringskostnad	16
6.4	Möjligheter investeringskostnad	16
6.5	Uppskattad hyra	17
6.6	Upparbetade kostnader	17
6.7	Kostnadsuppskattning för programskedet	17
7	Kvalitet	18
8	Övrig information	18
8.1	Myndigheter	18
8.2	Nätägare	18
9	Bilageförteckning	18

1 Sammanfattning

Uppsala kommun arenor och fastigheter fick i uppdrag från Kommunledningskontoret att utföra en förstudie för Gottsunda simhall. Omfattningen på förstudien presenteras under punkt 4.4 Omfattning men syftade i korta drag till att utreda ett antal förutsättningar på platsen samt att ta fram en investeringskostnad och tidplan för projektgenomförandet.

Förstudiens genomförda utredningar tyder inte på några stora risker för markföroreningar eller missgynnsamma markförhållanden med mycket sprängning eller liknande men ett antal frågetecken kvarstår, såsom VA-kapaciteten som inte har kunnat besvarats i förstudien. Se mer om anledning under punkt VA-kapacitet.

Den uppskattade investeringskostnaden för simhallen uppgår till **515 000 000 kr** med en **årshyra på 50,3 mkr**.

Fortsatt ses de största riskerna för projektet i osäkerhetsfaktorer utanför projektets kontroll, såsom överklagad detaljplan och förberedande arbeten på allmän plats som måste göras innan simhallen kan börja byggas. Samordning med andra byggaktörer i närområdet samt eventuella merkostnader kopplade till hårdare klimatkrav ses även som riskfaktorer att beakta.

Många av de, i förstudien, identifierade riskerna går att minska i en fortsatt detaljprojektering och med hjälp av en tät samordning med omkringliggande aktörer.

2 Bakgrund

2.1 Tidigare utredningar

Badutredning – Utredning avseende nya badanläggningar i Uppsala kommun

Under 2022 togs en badutredning fram, UKAF-2022-0004. Syftet med utredningen var att bedöma nuläget för kommunens befintliga anläggningar och komma med rekommendationer för att tillgodose en ökad befolkningstillväxt och möjliggöra en högre besökskapacitet än idag. En av utredningens rekommendationer var att ersätta befintliga Gottsunda simhall med en ny simhall. Den befintliga anläggningen uppskattas ha en teknisk livslängd till år 2030 och föreslås efter det ersättas med en ny. Den nya anläggningen föreslogs vara ett lokalt bad med en kapacitet på 200 000 besökare per år, dubbelt så hög badkapacitet som det befintliga badet. Anläggningen föreslogs innehålla ett barnpoolområde med våtservering. En pool om minst 25x21 m och en multibassäng 25x8m med höj- och sänkbar botten. En utomhusdel med 2 mindre utepooler och en bastu samt friskvårdslokaler.

Indikativ investeringskostnad

Under 2024 tog UKAF fram en indikativ nyckeltalsbaserad investeringskostnad för Gottsunda simhall. Investeringskostnaden utgick från investeringskostnaden för Gränby simhall med ett antaget tillägg baserat på fördyrande omständigheter som skiljer Gottsunda simhall från Gränby simhall utifrån högre gestaltningsmässiga krav och placering. Den estimerade investeringskostnaden beräknades i detta skede till cirka **65 000 till 75 000kr/kvm BTA** i 2024 års prisnivå exklusive markförvärv och exploateringskostnader.

Fördjupad utredning

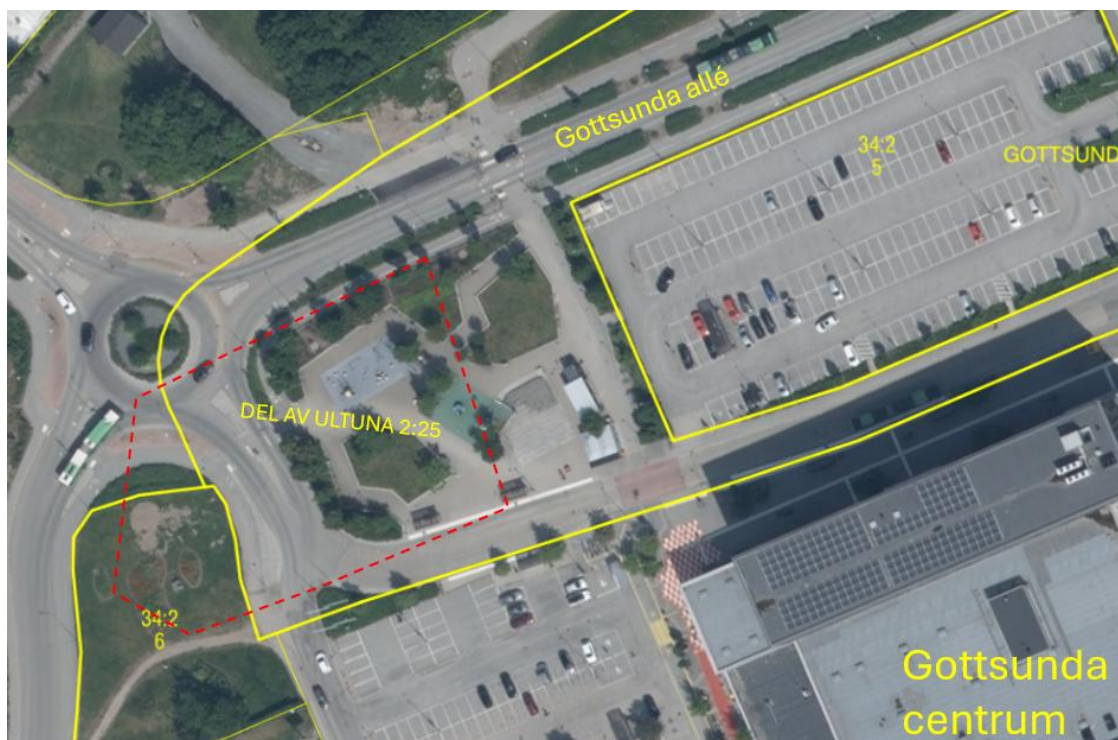
I februari 2025 beställde KLK en fördjupad utredning för simhallen med fokus på förutsättningar för produktion på den aktuella fastigheten samt bedömning av kostnadskonsekvenser utifrån gestaltningsnivån. Syftet med utredningen var att verifiera eller revidera tidigare uppskattad investeringskostnad. UKAF tog hjälp av ramavtalad samverkansentreprenör för simanläggningar för att utföra utredningen. Under den fördjupade utredningen fördjupades kunskapen om produktionens förutsättningar ytterligare och en ny investeringskostnad på cirka **64 600kr/kvm BTA*** presenterades i 2025 års prisnivå. I den fördjupade utredningen ingick ingen projektering eller framtagande av handlingar. Kostnadsuppskattning utgick från övergripliga volymstudier framtagna av Mark- och Exploatering i detaljplanearbetet.

**Presenterad investeringskostnad exklusive riskpengar*

Föreslagen placering

Gottsundas nya simhall föreslås få en central placering intill ett nytt torg intill Gottsunda centrum. Simhallens centrala läge i utvecklingen av hela stadsdelen ställer höga krav på en genomtänkt gestaltning och en utformning som bidrar till ett ökat stadsliv och ökad trygghet.

Placeringen av Nya Gottsunda simhall ligger inom Kommunens fastighet Ultuna 2:25 och Gottsunda 34:2.



Röd streckad yta markerar ungefärlig utbredning på simhallens framtida fastighet

2.2 Detaljplan

Gottsunda simhall är en del av Detaljplan för Gottsunda stadsstråk etapp 1 (PBN 2024-000232). Detaljplanen för Gottsunda simhall ställer krav på anläggningens utformning. Kraven som behöver beaktas i gestaltningen är:

- Byggnaden ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier i fasad
- Byggnaden ska utformas med kvalitativa fasadmaterial och utföras med omsorg för detaljer
- Lokaler för centrumändamål ska finnas i entréplan till minst 50% av fasadlängd mot torget
- Utfart från kvartersmark får inte ske mot Gottsunda allé eller mot torget

Parkering

Enligt detaljplanen uppgår behovet av parkeringsplatser för simhallen till maximalt cirka 50 platser. Simhallen har ingen kvartersmark att hantera parkeringsbehov på och föreslås lösas på markparkeringsytan på andra sidan torget genom friköp. Den ytan kommer på sikt även att bebyggas och ersättas av ett mobilitetshus. Hur parkering för simhallen kommer att hanteras under byggnation av mobilitetshuset ska hanteras i detaljplan för Gottsunda stadsstråk etapp 2.

Cykelparkering för besökare hanteras på torgytan och cykelparkering för personal ska lösas inom fastigheten.



Illustrationsplan från planbeskrivningen över området

3 Process/Arbetsgång

3.1 Organisation

Projektledare från Uppsala kommun arenor och fastigheter (UKAF) har ansvarat för framtagandet av förstudien. UKAF har tecknat ett avtal med ramavtalad samverkansentreprenör Cobab för att tillsätta en projekteringsgrupp och driva utredningarna.

Nyckelpersoner i arbetet med Förstudierapporten:

- Erik Löhman, Beställare Kommunledningskontoret
- Josefin Hoffman, Projektledare UKAF
- Emil Uleander, Bitr Arbetschef Cobab

Projekteringsgrupp*:

- Projekteringsledare: a och d
- Arkitekt: a och d
- Landskapsarkitekt: Ek Landskapsarkitekter
- Geo & Markmiljö: Tyréns
- Energi: Clarholm Energi- & Klimatanalys AB
- Konstruktion: Kåver & Mellin
- Yttre VA: PE Teknik

**Namn på deltagande projektörer finns i Startmötesprotokoll KLK-UKAF 2025-12-11*

3.2 Möten

Beställarmöten

11 december 2025 genomfördes ett startmöte mellan UKAF's Projektledare och Beställaren för att gå igenom omfattning, tidplan och ekonomi. Under förstudien har regelbundna Beställarmöten genomförts.

Lokalprogramsmöte

15 december 2025 kallade arkitekten till ett möte med UKAF och KLK's Projektledare för att gå igenom ett utkast till ett lokalprogram. Syftet med mötet var att ytterligare definiera verksamhetens behov, ytor och funktioner. Efter det togs ett reviderad lokalprogram* fram som fungerat som ett styrande dokument för förstudien.

**Se bilaga 1. Förstudie 2026-03-20 (Bilaga 1 Lokalprogram)*

Projekteringsmöten

Från startmöte 2025-12-03 till och med leverans av underlag har möten med projekteringsgruppen inklusive UKAF's projektledare genomförts varannan vecka.

Platsbesök

10 mars besökte arkitekterna tillsammans med UKAF's projektledare och entreprenören Cobab platsen för att göra en platsanalys inför bearbetning av gestaltningskonceptet.

Gestaltningpresentation

Mark- och Exploatering inklusive stadsarkitekten önskade en genomgång av gestaltningsförslaget. 19 mars presenterade arkitekten gestaltningen vid ett möte där UKAFs projektledare, KLK's Beställare, Stadsarkitekten samt projektledare från Mark- och Exploatering deltog. Förslaget gestaltningskoncept önskas bearbetas, framför allt fasaden mot torget. Synpunkter som delades under det mötet kommer bearbetas i nästa skede.

4 Förstudieavtal

4.1 Uppdragsbeskrivning

Uppsala kommun arenor och fastigheter (UKAF) org. nr 556457–1452 och Uppsala kommun, kommunstyrelsen org.nr 212000–3005 har tecknat ett förstudieavtal för Gottsunda simhall.

Inom ramen för förstudieavtalet genomför UKAF utredningar och tar fram underlag för att presentera en indikativ hyra och tidplan för projektet.

4.2 Underlag

Utredningarna framtagna i denna rapport är baserade på de underlag som presenteras i förstudieavtalet punkt 2.4:

1. Utredningsrapport ny simhall i Gottsunda daterad 2024-04-09
2. Mobilitetsutredning Gottsunda torg
3. Reviderad behovsbeskrivning daterad 2024-11-15
4. Fördjupad utredningsrapport daterad 2025-02-24
5. Funktionsprogram simhall Gottsunda 2025-11-07

4.3 Projektspecifikt program

Idrotts- och fritidsförvaltningen har tagit fram underlaget *Reviderad behovsbeskrivning för Gottsunda simhall*. Utifrån behovsbeskrivningen har KLK tagit fram *Funktionsprogram för volymstudie Gottsunda simhall 2025-11-07* som ytterligare konkretiserar vilka funktioner som skall finnas i simhallen.

Funktionsprogrammet har legat till grund för förstudien. Ytor för respektive funktion är baserade på erfarenhetstal från tidigare simhallsprojekt och kommer behöva detaljstuderas i nästa skede. Ett hopptorn fanns inte med som ett programkrav i Funktionsprogrammet men illustrerades i tidigare volymskiss framtagen av Mandaworks för detaljplanearbetet. I samråd med KLK beslutades att ett hopptorn tas med i projektet för att tillgodose en aktivitet för tonåringar. Ett hopptorn tillsammans med en familjebadsdel för barn 0–12 år säkrar att vi skapar ett lokalt bad för barn och unga.

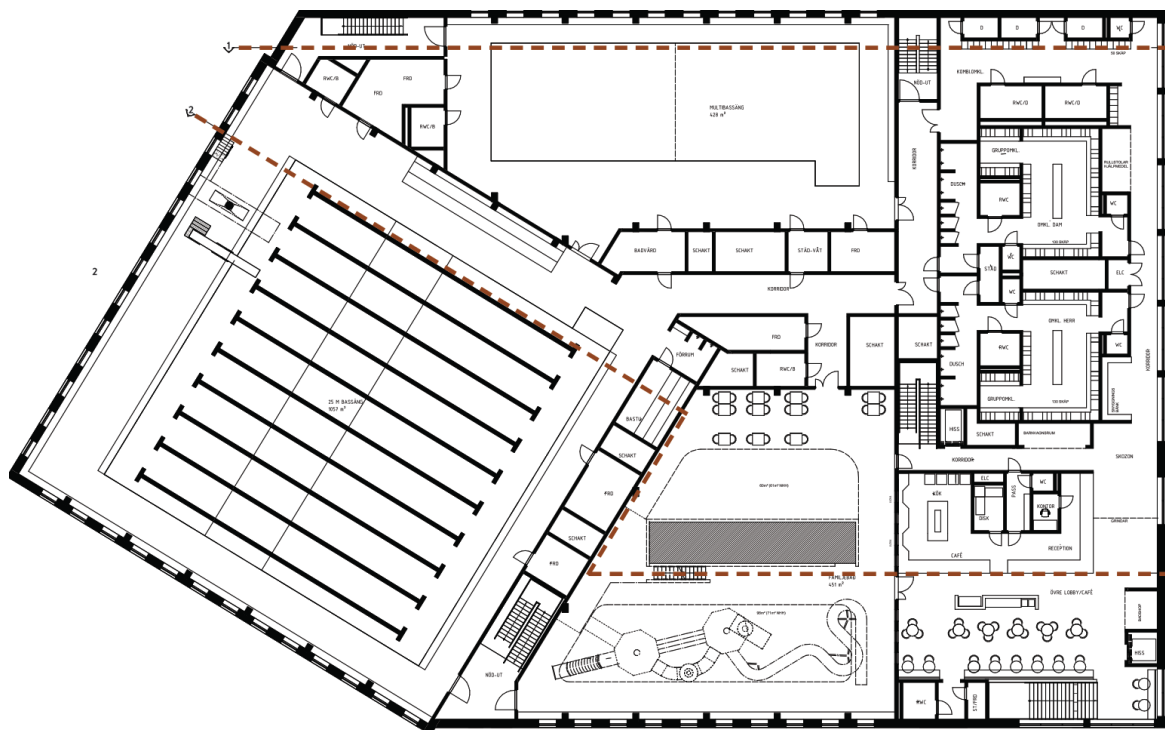
Några frågor som måste utredas/beslutas i nästa skede:

- Personalytor är inte avstämda med verksamheten
- Driftform fortsatt oklar
- Hopptorn eller inte hopptorn
- Verksamhetsytor mot torg, kommunal eller extern hyresgäst

4.4 Omfattning

Syftet med förstudien är att genomföra de utredningar som krävs för att bedöma projektets genomförbarhet baserat på tid, kvalitet och ekonomi. Utredningarna som enligt förstudieavtalet (punkt 2.3) ska genomföras innefattar:

- **Volymstudie och planskisser:** Ta fram en volymstudie och planskisser utifrån uppdaterad behovsbeskrivning från IFN
- **VA-kapacitet:** Utreda VA-kapaciteten
- **Geoteknik:** Utreda geotekniska förutsättningar
- **Markmiljö:** Utreda markmiljön
- **Total projektkostnad:** Bedöma projektets totalkostnad
- **Klimat och energikrav:** Bedöma möjliga merkostnader kopplat till kommunens klimatmål
- **Tidplan:** Ta fram en preliminär tidplan



Planritning över bassängplan

5 Resultat från genomförda utredningar

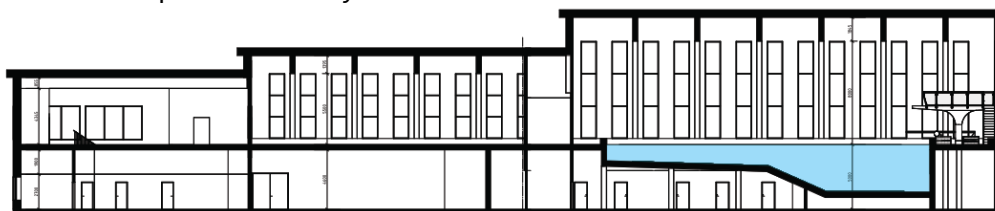
5.1 Volymstudie och planskisser

Underlag: Bilaga 1 Förstudie 2026-03-20

Sammanfattning

Som en del av förstudiens omfattning fick UKAF i uppdrag att ta fram en volymstudie och planskisser utifrån uppdaterad behovsbeskrivning från IFN, *Reviderad behovsbeskrivning daterad 2024-11-15*. Som ett komplement till behovsbeskrivningen tog KLK fram ett funktionsprogram för volymstudien, *Funktionsprogram simhall Gottsunda 2025-11-07*.

Simhallen är uppdelad i två plan om **totalt 6346 m² BTA**. Entréplanet innefattar en mindre entréhall, personalytor och en lokalyta mot torget. Lokalytan är i förstudien programmerad som en friskvårdslokal med en stor öppenhet mot torget. Den största delen av entréplanet är teknikutor.



En våning upp finns en reception och cafédel med möjlig servering mot torr och våt yta. Här inryms omklädningsrum för dam och herr samt ett kombiomklädningsrum. Från omklädningsrummen når besökaren samtliga bassängrum via en korridor. I baddelen finns en multibassäng med höj- och sänkbar botten på 8 x 25m. Här finns även en 25 x 25-metersbassäng med ett hopptorn på 3 meter och en gemensam bastu. Utöver det finns ett familjebad på cirka 400 m² med inriktning mot barn 0 -12 år. Syftet med familjebadet är att skapa vattenvana och badglädje. I familjebadsdelen nås även caféet för möjlighet att fika även inne i den våta delen av anläggningen.

Risker

- Personalytor är inte avstämda och kan innebära att anläggningens kvadratmeter ökar
- Cykelparkering för personal ska lösas inom fastigheten och antal är i dagsläget okänd
- Ytor för installationer och teknikutrymmen är avstämda, men det är i ett tidigt skede och kan behöva revideras vid detaljprojektering
- Gestaltningen behöver efter mötet 19 mars revideras för att uppfylla detaljplanens syfte. Omfattning och konsekvenser av den bearbetningen kan medföra merkostnader
- Mängden glasyta och fönstersättning behöver detaljstuderas för att uppfylla detaljplanens krav samtidigt som hårt ställda klimatkrav ska nås. Detta kan leda till ökade kostnader

Möjligheter

- Att skapa en attraktiv simhall för barn i alla åldrar
- Att tillföra en samlingspunkt i området
- Att öka den upplevda tryggheten med en levande och tillgänglig anläggningen för invånarna

- Att bidra till ökad vattenvana och simkunnighet

5.2 VA-kapacitet

Underlag: Bilaga 6. PM Dagvattenhantering nya Gottsunda simhall. Bilaga 7. R-51-1-01 Ledningssamordning befintlig situation. Bilaga 8. R-51-1-02 Ledningssamordning ny situation med serviser samt dagvatten

Sammanfattning

Utredningen syftade till att besvara om befintlig VA-kapacitet kan försörja en ny simhall. Projektören har fört en dialog med huvudmannen angående tillgång till sekretessbelagda underlag och har fått till svar att det inte är motiverat med tillgång till dem i detta skede. Angående VA-kapaciteten kvarstår alltså frågetecken. Dagvattnet kan inte hanteras inom fastigheten tack vare brist på kvartersmark. Dagvattnet kommer därmed ledas till ett dagvattenmagasin på torget som ska tillgodose simhallen och torgets behov för dagvattenhantering.

Risker

- Huvudmannens ledningar i gata är sekretessbelagda och för förstudien har varken vattengångar eller ledningsdimensioner gjorts tillgängliga. Punkten behöver utredas i ett senare skede och risken att det finns kapacitetsbrist kvarstår

Möjligheter

- Att vidare utredning visar att det inte finns en kapacitetsbrist och inga förstärkningsåtgärder konstateras bli nödvändiga

5.3 Geoteknik

Underlag: Bilaga 4. Projekterings PM Geoteknik 2026-03-13

Sammanfattning

Som en del av förstudiens omfattning fick UKAF i uppdrag att utreda de geotekniska förutsättningarna inklusive utföra en begränsad fältundersökning. Fältundersökningen har visat att markförhållandena och djupet till berg skiljer sig mot vad som framgår av jordartskartan från SGU. Den geotekniska utredningen tyder på att jorddjupet varierar kraftigt inom fastigheten där jorddjupet är som djupast centralt under simhallen.

Risker

- Undersökningar indikerar en liten risk för lokala sprängningar då jorddjupet varierar kraftigt

Rekommendation

- Att utföra fler jord-bergsonderingar med tätare cc-avstånd mellan undersökningspunkterna för att få en tydligare bild av bergnivåns variation

5.4 Markmiljö

Underlag: Bilaga 5. PM Miljöteknisk markundersökning

Sammanfattning

Som en del av förstudiens omfattning fick UKAF i uppdrag att utreda markmiljön med syfte att utreda risken för markföroreningar på fastigheten. Sex borrhölar samt installation av grundvattenrör i en av punkterna utfördes.

Jordproverna påvisade inga halter av metaller, BTEX, PAH, alifatiska- och aromatiska kolväten, PFAS eller PCB över tillämpat riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Baserat på resultaten från utförd undersökning **bedöms att inga risker** för människa eller miljö förekommer vid nuvarande eller vid framtida markanvändning.

Grundvatten påträffades 3,5 – 4 meter under planerade lägsta golvnivå vilket indikerar att simhallen inte behöver grundläggas med vattentät betong.

Risker

- Undersökningen bygger på stickprovstagning och det kan därför inte uteslutas att föroreningar kan förekomma lokalt och behöver hanteras

5.5 Klimat- och energikrav

Underlag: Bilaga 3. Klimat och Energitkrav 2026-03-13

Sammanfattning

Som en del av förstudiens omfattning fick UKAF i uppdrag att bedöma möjliga merkostnader kopplat till kommunens klimatmål. För att utreda detta kontrakterades Clarholm Energi- & Klimatanalys AB med goda erfarenheter av klimat-och energiarbeten för simhallsprojekt.

Enligt Uppsala Klimatprotokoll infaller simhallar under byggnadstyp Övriga byggnader. Det medför ett gränsvärde för klimatavtrycket på 155 kg CO₂e/BTA för byggnader med produktionsstart under år 2027.

Simhallar är byggnader med hög materialintensitet och omfattande installationer, vilket medför ett betydande klimatavtryck i både bygg- och driftskedet. I förstudien har kontakt tagits med ansvarig för Uppsala klimatprotokoll för att höra deras tankar kring att simhallar, med sina specifika egenskaper, ska rymmas inom gränsvärdet för Övriga byggnader. De delar projektets slutsats att nå gränsvärde för en simhall enligt klimatprotokollet idag inte anses möjligt. I förstudien har dialog även först med Klimatarena Stockholm som ställer liknande krav som Uppsala Klimatprotokoll. I de nya simhallsprojekt som ska följa kraven i Klimatarena Stockholm har man valt att ett målvärde på 400 kg CO₂e/BTA. Detta bedöms utgöra en hög ambitionsnivå i förhållande till byggnadstypens tekniska förutsättningar. För att möjliggöra ett genomförbart projekt med reducerad klimatpåverkan och samtidigt hantera kostnads- och risknivå på ett kontrollerat sätt **rekommenderas ett målvärde på 400 kg CO₂e/BTA** för Gottsunda simhall. Detta medför fortsatt ett aktivt arbete under projekteringen för att nå värdet samt ökade projekterings-kostnader. Se sida 7–8 i bilaga 3 för en uppskattning om ökade kostnader i de olika projekteringsskedena.

Risker

- Otydliga direktiv från beställaren vilka krav och målnivåer som ska uppfyllas riskerar medföra diskrepans mellan vad som förväntas och vad som levereras

Möjligheter

- Tydliga direktiv från beställaren
- Aktivt klimatarbete genom hela projektet som möjliggör en sänkning av klimatavtrycket under 400kg CO₂e/BTA enligt Uppsala Klimatprotokolls beräkningsmodell

5.6 Tidplan

Produktionstidplanen är framtagen av entreprenören Cobab. Produktionstiden uppskattas till 30 månader, vilket är ungefär 6 månader längre än för Gränby simhall. Den längre produktionstiden härleds till andra förutsättningar för produktionen med ett kraftigt begränsat arbetsområde.

Leverans förstudierapport	April 2026
Beställning programavtal	Maj 2026
Avrop programhandling entreprenör	Juni 2026
Påbörja programhandling	Q3 2026
Avrop systemhandling entreprenör	Q3 2027
Beställning genomförande	Q1 2028
Byggstart	Q2 2028
Slutbesiktning entreprenad	Q4 2030
Tillträde HG	Q1 2031

Byggstart för simhallen är beroende av att kommunen och Uppsala vatten utför arbeten med ledningsflytt och ny gatustruktur för infart till Gottsunda centrum. De har i dagsläget inte påbörjat sin projektering i och med att detaljplanen har överklagats. De har dock fått besked om att de nu får påbörja projekteringen. Ansvarig projektledare från kommunen räknar med att de kommer projektera under 1 år och utföra arbetena under 1 år. Det innebär att simhallen tidigast kan börja byggas under våren 2028.

Tidplanen baseras på att markarbeten kan påbörjas under våren 2028 vilket medför så gynnsamma väderförhållanden som möjligt och färdig grundläggning innan nästkommande vinter. En förskjutning av byggstart medför inte bara en försening av produktionen utan kan även innebära en förlängning av produktionstiden.

Risker

- Överklagad detaljplan
- Potentiellt överklagat bygglov
- Framkomlighetsrisker pga andra pågående projekt
- Samordningsrisker med andra pågående projekt
- Förändrade förutsättningar för arbetsplatsdisposition från APD-plan presenterad i fördjupad utredning
- Omkringliggande arbeten som inte kommer i gång och måste utföras innan simhallsprojektet kan påbörjas

Kritiska beslutspunkter

Tidplanen är stram och i förstudien har några beslutspunkter identifierats för att färdigställandetiden ska vara möjlig att hålla:

- Maj 2026: Programavtal undertecknat av KLK och UKAF
- Maj 2027: Genomförandeavtal undertecknat av KLK och UKAF
 - För UKAF's del innebär detta även att igångsättningstillstånd ska vara godkänt av Stadshus AB och UKAF Styrelse

6 Ekonomi

6.1 Total projektkostnad

Inom ramen för förstudien har en enklare programhandling tagits fram med ett lokalprogram och tillhörande mängdblad har använts för att beräkna produktionskostnaden. Utifrån tidigare utredning har även markarbeten inte utgått från nyckeltal utan beräknats av en markkonsult med bättre underlag utifrån genomförd geoteknisk undersökning. En konstruktör har även verifierat dimensionerna för anläggningen och en ventilationskonsult har tittat på luftflöden och dimensionerat aggregat baserat på erfarenhetsprojekt. Konceptet för simhallen är enligt Cobabs tidigare beprövade byggteknik för simhallar, vilket medför en större säkerhet i både kalkyl och genomförande jämfört med de antaganden som kunde göras utifrån volymstudien som var underlag för den fördjupade utredningsrapporten.

Produktionskostnaden har ökat med cirka 8000kr/ BTA jämfört med tidigare nyckeltalsbaserade kostnad i den fördjupade utredningen. Det härleds främst till kalkylerade markkostnader och tillgången till mängdblad. Nyckeltalen som användes i den fördjupade utredningen och de mer korrekta mängdbladen skiljde sig åt. Kostnaden för etableringen utgår från förutsättningen att hela APD-området som framgår av tidigare fördjupade utredning kan tas i anspråk under genomförandet. En trängre etableringsyta kan medföra negativa konsekvenser både för tid och ekonomi.

6.2 Investeringskostnad

Byggherrekostnad	47 575 000 kr
Byggherrekostnad Gem	25 925 000 kr
Utredning/Förstudie	2 500 000 kr
Program	3 750 000 kr
System	15 400 000 kr
Genomförande	410 200 000 kr
Bygg-, PM och Relationshandling	11 900 000 kr
Förberedande arbeten, provisorier	0 kr
Produktion	398 300 000 kr
Övrigt	9 320 000 kr
Markköp	1 397 000 kr
Lagfart	23 000 kr
Lantmäterikostnader	100 000 kr
Exploateringsavtal	7 800 000 kr
RISK (10% av totalkostnad)	47 905 000 kr

TOT PROJEKT: 515 000 000 kr

UKAFs redovisar en uppskattad investeringskostnad utifrån 2026 prisnivå för genomförandet.

Tillkommande kostnader härleds främst till följande:

- Ökade kostnader för produktion från fördjupad utredningsrapport, se punkt 5.5 för förklaring
- Riskpengar för både identifierade och okända risker

6.3 Risker investeringskostnad

Kostnaderna för de identifierade riskerna är svåra att kalkylera i dagsläget på grund av många okända faktorer. Vi har därför i detta skede valt att addera ett generellt riskpåslag på 10% som bedöms täcka okända kostnader. Några av de riskerna är:

- Överklagad detaljplan. Det påverkar simhallsprojektet men också omkringliggande projekt vars framdrift simhallen är beroende av
- Eventuellt överklagat bygglov, både för simhallen och för omkringliggande projekt
- Eventuella kostnader för markföroreningar är ej medtagna i kalkylen
- Eventuella kostnader för markhyra under genomförandet för att nyttja allmän platsmark för etablering är okända
- Kostnader för eventuell sprängning finns inte med
- Ökad exploateringsersättning. Den medräknade exploateringsersättningen är inte baserad på en detaljprojektering och kan därmed öka i ett senare skede
- VA-kapaciteten är i dagsläget okänd pga sekretessbelagda ledningar
- Omvärldsläget har de senaste åren förändrats drastiskt och oförutsägbarheten kvarstår
- Fördyrande åtgärder pga hårda klimatkrav
- Fördyrande åtgärder pga gestaltningskrav i detaljplan

6.4 Möjligheter investeringskostnad

Många av de identifierade riskerna finns det möjlighet att ta bort/minimera och arbeta vidare med i projekteringen innan beslut om genomförande fattas. Se bilaga Riskhantering.

6.5 Uppskattad hyra

Den totala investeringskostnaden på 515 mkr medför en beräknad varmhya om cirka **50,3 miljoner kronor per år**.

Hyresnivån har beräknats utifrån en genomsnittlig avskrivningstid om 25,5 år med 3,93% i snittavkastning samt en antagen räntesats på 3,4 %. Kostnader för drift, tillsyn och skötsel har omräknats utifrån jämförbara kalkyler från Uppsala simarena.

Då drift- och mediakostnader inte har utretts i detalj inom ramen för förstudien, föreligger en viss osäkerhet i dessa delar av kalkylen. Fastighets- och centraladministration är fördelat enligt vår princip på BTA.

	Belåningsgrad: 100% på nyinvestering	
	Marginal (SLR+2%): 4,77%	
Sammanställning tillkommande hyreskostnad		
BTA (kvm)	6 324	
Mark (kvm)	0	
Investeringskostnad/projekt	515 000 000	
Bokfört restvärde	0	
Eventuella hyrestillägg	0	
Driftkostnader	-4 740 000	
Taxebunden kostnad	-4 286 906	
Fastighetskostnader	-616 200	
Finansiella kostnader	-40 672 693	
Total ny hyra (tkr)	-50 315 799	

6.6 Upparbetade kostnader

Till och med april 2026 är 1,7 mkr upparbetat i projektet.

6.7 Kostnadsuppskattning för programskedet

Programskede	24 050 000 kr
Byggherrekostnad	2 600 000 kr
Program	3 750 000 kr
System	15 400 000 kr
Lantmäterikostnader	100 000 kr
Risk (10%)	2 200 000 kr

I byggherrekostnaderna för programskedet är kostnader för projektledare och myndighetskostnader (marklov, bygglov etc.) medräknade. Exploateringskostnader kopplade till arbeten i området samt tidigare upparbetade kostnader är inte medräknade i kostnadsuppskattning för programskedet. Kostnaden för markköp är inte heller medräknade i programskedet utan förutsätts uppstå efter att genomförandeavtal är undertecknat.

7 Kvalitet

Förstudien rekommenderar ett avsteg från Uppsala klimatprotokoll, se punkt 5.6 *Klimat- och Energikrav* med ett högre målvärde för klimatpåverkan. Motivationen till avsteget är att skapa ett genomförbart projekt med reducerad klimatpåverkan och samtidigt hantera kostnads- och risknivå på ett kontrollerat sätt.

Utöver ovannämnda avsteg görs inga andra avsteg i kvalitet eller funktion från ställda krav.

8 Övrig information

8.1 Myndigheter

Plan- och byggnadsnämnden (PBN)

Detaljplanen för Gottsunda stadsstråk, etapp 1 (PBN 2024-000232) antogs av KF 26 januari 2026. Planen har överklagats och ligger hos Mark- och Miljödomstolen (MMD) för hantering. MMDs handläggningstider är i dagsläget okänd.

Bygglov

Bygglov kan sökas först när detaljplanen har vunnit laga kraft. Uppsala kommun arenor och fastigheter ansöker om de lov som erfordras för att kunna genomföra projektet.

Miljöförvaltningen

Vid uppkomst av förorenade områden är det UKAFs skyldighet att göra en § 28 anmälan efterbehandlingsåtgärd i ett förorenade områden” till miljöförvaltningen.

8.2 Nätägare

- VA: Uppsala Vatten
- El: Vattenfall Eldistribution
- Fjärrvärme: Vattenfall AB Heat
- Fiber: Global Connect/Skanova

9 Bilageförteckning

- Bilaga 1. Förstudie 2026-03-20
- Bilaga 2. Utredning ventilation 2026-03-20
- Bilaga 3. Klimat och Energikrav 2026-03-13
- Bilaga 4. Projekterings PM Geoteknik 2026-03-13
- Bilaga 5. PM Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 6. PM Dagvattenhantering nya Gottsunda simhall
- Bilaga 7. R-51-1-01 Ledningssamordning befintlig situation
- Bilaga 8. R-51-1-02 Ledningssamordning ny situation med serviser samt dagvatten

- Bilaga 9. Riskhantering Gottsunda simhall