

Handläggare  
Malmberg Jan

Datum  
2017-03-29

Diarienummer  
KSN-2017-1394

Kommunstyrelsen

## Utveckling av bad vid Fyrishov

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att** godkänna förslag till investeringar för förnyelse och utveckling av Fyrishov AB:s bad- och simanläggning till del som avser nybyggnad av 50-meters simanläggning med separat bassäng för hopptorn och med läktare för tävling, ombyggnad och renovering av befintlig motions- och badanläggning samt nybyggnad av entrélösning för anläggningen,

**att** anvisa en investeringsram om 421 mnkr för de samlade åtgärder avseende bad- och simhallsdelarna över åren 2018-2023,

**att** uppdra till Fyrishov AB att till Uppsala Stadshus AB återkomma med beräknad investeringsutgift för entrélösning,

**att** uppdra till Fyrishov AB och utbildningsnämnden att skapa förutsättningar för ett samlat skoluppdrag avseende simkunnighet,

**att** höja idrotts- och fritidsnämndens kommunbidrag med 1,6 mnkr from år 2021 avseende utökad ersättning för simträning,

**att** höja idrotts- och fritidsnämndens kommunbidrag med 8,2 mnkr fr.o.m. år 2021 samt ytterligare 7,6 mnkr from år 2024 avseende ersättning för allmänhetens simning och bad vid Fyrishov,

**att** förvärva de delar av Fyrishov AB:s fastighet som inte ianspråkats för nuvarande sporthallar samt om- och tillbyggnad av bad- och simhall, till bokfört värde,

**att** uppdra till Uppsala Stadshus AB att löpande följa hur förnyelsen av Fyrishov AB:s bad- och simanläggning utvecklas avseende investeringsnivåer och behov av ersättning för allmänhetens simning och bad, samt

**att** föreliggande förslag till beslut ersätter tidigare beslut om utveckling av anläggningen.

Kommunstyrelsen föreslås för egen del besluta

**att** uppdra till plan- och byggnadsnämnden att ta fram ett planprogram över området.

### **Ärendet**

Vid styrelsemöte i Fyrishov AB den 19 oktober 2016 beslutades, dels att uppdra till bolagets VD att säkerställa att inledande steg för utvecklingen av baden vid Fyrishov tas under sommaren 2017 samt dels att VD: n, i samråd med styrelsens arbetsutskott, skulle presentera en möjlig utveckling för ägaren.

Fyrishov AB har överlämnat förslag till om- och nybyggnad av företagets sim- och badanläggning. Förslaget har presenterats muntligen för styrelsen i Uppsala Stadshus AB vid styrelsemötet den 13 december 2016.

Förslaget utgår dels från att nuvarande anläggning är ålderstigen och närmar sig slutet på sin tekniska livslängd dels att behovet av sim- och badanläggningar har ökat genom en växande befolkning dels att det finns möjlighet att skapa framtidens badanläggning.

Förslaget omfattar en investeringsnivå på 421 mnkr samt ett behov för bolaget om ett årligt bidrag om 15,8 mnkr. Bidraget är en ersättning som ska begränsa kostnaden för allmänhetens badande så prisnivån inte utestänger någon från att besöka anläggningen. Värdena ovan är angivna i 2017-års prisnivå och behöver därför justeras löpande så de överensstämmer med prisutvecklingen för byggtreprenader i Uppsala. Vidare föreslås en höjning av idrotts- och fritidsnämndens kommunbidrag med 1,6 mnkr from år 2021 avseende utökad ersättning för föreningsdriven simträning i Fyrishov.

### *Beredning*

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Fyrishov AB. Följande beskrivning är redovisning av den gemensamma beredningen. Förslaget skiljer sig åt från den presentation som i december redovisades av Fyrishov AB i så motto att investeringsnivåerna har kalkylerats om till 2017-års nivå samt att en föreslagen utbyggnad för övernattningar mm, som föreslogs ingå i den sista etappen, nu endast avser en utveckling av entrélösning för Fyrishovs samtliga delar.

### **Om utveckling av badanläggning**

En badanläggning idag behöver vara utrustat med olika typer av bassänger för att vara anpassade till olika nivåer av kunskap och behov:

- **Träningsbassäng:**  
Varmt vatten för de allra minsta och för de som har funktionshinder.
- **Äventyrsbassäng:**  
Med strömmar, kanor och vattenfall och med tonvikt på lek, trygghet och social samvaro läggs grunden till vattenvana.
- **Undervisningsbassäng:**  
Här utvecklas badleken vidare till en basal simkunskap med ben och armtag.
- **Simhall:**  
Här utvecklas idrotten simning med simteknik, träning och tävling.
- **Simhall inriktning folkhälsa och motion:**

Här finns den alternativa simhallen främst riktad till den som simmar för egen träning och motion utan att tävla eller delta i föreningsorganiserad simning.

Det förslag som tagits fram innehåller olika delar som tillsammans bildar något som kan beskrivas som den kompletta bad- och simanläggningen vilken erbjuder många skilda funktioner för att tillgodose olika behov.

Utöver de rena bad- och simanläggningarna finns även behov att skapa en bättre logistik för besökaren till Fyrishovs olika anläggningar. För att lösa det föreslås en ny entréfunktion som möter besökaren där dagens torgyta är belägen.

För de olika delarna i förslaget har som en del i den gemensamma beredningen översiktligt beräknats en investeringsutgift. De olika delarna i förslaget är följande med grov tidsplan:

- Renovera befintliga äventyrsbadet sommaren 2017
- Nyproduktion i två etapper
  - Etapp 1 – bygg en ny modern simanläggning i anslutning till befintlig simhall med byggstart år 2018.
  - Etapp 2 – när ny simhall är klar stänga befintligt bad och bygga om det med ett nytt modernt koncept med byggstart 2021
- I samband med att etapp 2 genomförs bör entré och torg byggas om till en samlande centrumpunkt för hela Fyrishov.

Renovering och ombyggnad av nuvarande äventyrsbadet kan Fyrishov genomföra inom de investeringsramar som finns beslutade i Mål och budget 2017-2019.

<b>Etapp 1: Ny simhall</b>			<b>MSEK</b>
Byggkostnad simhall	4800	kvm	198
Inredning m.m.	15 000	Tkr	15
Summa			213

<b>Etapp 2: Ombyggnad av bad</b>			<b>MSEK</b>
Byggkostnad bad:	4800	Kvm	198
Inredning m.m.	10 000	Tkr	10
Summa			208

### **Etapp 3: Ny entréfunktion**

**ej beräknad**

Samtliga värden ovan är uttryckta i 2017-års prisnivå.

De kostnader som en ny bad- och simanläggning ger har beräknats till 67,8 mnkr per år där den ekonomiska livslängden för anläggning satts till 25 år och räntan på lånat kapital är 3,0 procent i genomsnitt över de 25 åren. Kostnaderna är här uttryckta i 2017-års prisnivå.

De intäkter som ska möta de ökade kostnaderna för ett om- och nybyggt bad/simhall har beräknats enligt följande:

<b>Intäkter i 2017-års priser</b>					
Entréavgifter allmänhet singelbiljett	250 000	besök à	90	kr (exkl moms)	22,5
Entréavgifter allmänhet kort	200 000	besök à	60	kr (exkl moms)	12,0
Ersättning för föreningsträning IFN:	120	% av badets intäkt idag på	8	MSEK	9,6
Markeringsavgifter föreningsträning:	120	% av badets intäkt idag på	0,6	MSEK	0,7
Övrig uthyrning:	120	% av badets intäkt idag på	2,7	MSEK	3,2
Möjligt skoluppdrag					4,0
Ersättning för allmänhetens simning/bad:	15,8	MSEK			15,8
<b>Summa</b>					<b>67,8</b>

### *Föredragning*

Av beräkningen avseende kostnader och intäkter framgår att Fyrishov AB behöver ett ekonomiskt stöd för att kunna tillhandahålla anläggningen för allmänheten till angivna priser. Stödet kan utformas som en kompletterande ersättning utöver och utanför det föreningsuppdrag som bolaget idag har från Idrotts- och fritidsnämnden (IFN).

Enligt kalkylen ovan uppgår behovet av ersättning för allmänhetens bad till 15,8 mnkr till vilket ska läggas ett möjligt skoluppdrag avseende simkunnighet på 4,0 mnkr. Sammantaget behöver bolaget stöd och skoluppdrag om 19,8 mnkr årligen för att tillhandahålla föreslagen anläggning till angivna entréavgifter. Till detta kommer en angiven ökning av ersättningen för föreningsdriven träning i simhallen motsvarande 1,6 mnkr per år pga. att anläggningen möjliggör fler träningstider vilket möter befolkningsökningen. Ökningen av dessa ersättningar hamnar hos IFN som behöver ett utökat kommunbidrag för detta ändamål.

För närvarande stiger priserna kraftigt för byggnadsentreprenader i Uppsala vilket kan medföra att den beräknade investeringen kan behöva justeras. Om investeringsutgiften ökar behöver även subventionen till Fyrishov höjas. För att hantera prisutveckling på byggentreprenaden och därmed kostnaden för anläggningen behöver såväl investeringsram, årligt stöd som kommunbidraget för IFN uppdateras i Mål och budget. De kalkyler som gjorts över kostnaderna har baserats på en genomsnittlig ränta om 3,0 procent över en 25-årig livslängd för anläggningen. Denna ränta är högre än vad anläggningen initialt kan finansieras till. Även för denna faktor ska kostnadskalkylerna och därmed stödet justeras.

Stödet till Fyrishov AB för att kunna realisera den föreslagna anläggningen kan sammanfattas till följande belopp, uttryckta i 2017-års prisnivå:

- Ersättning för allmänhetens bad om 15,8 mnkr årligen
- Utökad ersättning till föreningsdriven träning i simhallen 1,6 mnkr årligen.

Till det kommer ett möjligt simkunnighetsuppdrag från de kommunalt drivna skolorna avseende simundervisning för elever i år 4 respektive 6 om 4,0 mnkr årligen. Elever i år 6 omfattar endast de elever som inte klarar simkunnighetsprovet efter år 4.

Det har under 2000-talet redovisats förslag om hur Fyrishov AB:s anläggning ska utvecklas både vad avser sporthallsdelarna och den del som innehåller bad- och simhallar. Det förslag som nu redovisas, avseende utveckling och förnyelse av bad- och simhallar, omfattar de delar

som tidigare skisserats. Genom föreslagna åtgärder får Fyrishov AB:s anläggning sin slutliga form och innehåll varför tidigare ställningstagande och beslut om anläggningen ersätts av nu aktuellt beslut.

### **Om markområdet**

I det område där Fyrishov AB:s anläggning är belägen finns behov att strukturera användningen av det markområde som ligger norr om anläggningen vilket idag används för stugby och camping samt anslutande utomhusaktivitetsområde med befintlig evenemangsparkering. Området har idag t ex en otydlig gränsdragning mellan vad som är allmän gata, infartsväg respektive parkering. För att hantera utvecklingen av bad- och simanläggningen samt övriga funktioner i en växande stadsdel behöver planförhållandena ses över.

I denna översyn ingår att förbättra tillgänglighet till området för gång, cykel och kollektivtrafik samt att se över och effektivisera parkeringsanvändandet.

Utveckling och förändring av områden är en fråga som behöver belysas varför det föreslås att ett uppdrag ska lämnas till plan- och byggnadsnämnden att ta fram ett planprogram för området. För att skapa rådighet över helheten i området ska de delar av bolagets fastighet som inte ianspråkats för den planerade anläggningen sammanläggas med kommunens mark i området. Sammanläggningen innebär att Uppsala kommun förvärvar delar av Fyrishov AB:s fastighet till bokfört värde.

Nuvarande detaljplan för Fyrishovsanläggningen bedöms inte medge om- och tillbyggnad av föreslagna bad- och simanläggning. Det innebär att Fyrishov AB omgående behöver inlämna en ansökan om planbesked.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Förslaget omfattar en investeringsutgift på 421 mnkr exklusive förbättrad entrélösning. Denna utgift behöver fortlöpande följas och justeras för byggkostnadsutvecklingen i Uppsala.

Baserat på drift- och kapitalkostnaderna för anläggningen och antagande om besökare och entréavgifter har kalkylerats att Fyrishov AB behöver få ett stöd för att kunna reducera kostnaden för allmänhetens bad. Stödet behöver uppgå till 15,8 mnkr årligen. Detta stöd bör hanteras genom IFN då ansvaret för att tillhandahålla anläggningar för idrott och motion ligger hos den nämnden. Stöd bör inte utformas som ett uppdrag utan ska istället utgöra en garanti för att den föreslagna bad- och simanläggningen ska kunna realiseras med den kalkylerade avgiftsnivån för bad. Ansvaret att fylla anläggningen med aktivitet och besökare vilar sedan på Fyrishov AB.

Utöver detta stöd till allmänhetens bad föreslås att ersättningen för föreningsdriven träning ska ökas med 1,6 mnkr per år. Denna utökning ska inarbetas i ett uppdragsavtal mellan IFN och Fyrishov AB då befintlig ersättning för föreningsträning är ett ansvar för IFN och det löses genom uppdragsavtal idag.

I förslaget till kostnadstäckning för den nya anläggningen ingår ett möjligt uppdrag mellan Fyrishov AB och utbildningsnämnden avseende simkunnighet för elever i grundskolan. Om ett sådant uppdrag inte kommer till stånd på den nivå som angivits saknas heltäckande finansiering avseende de kostnader som en om- och tillbyggd anläggning genererar. I det fallet behöver stödet för allmänhetens bad ökas med nettot av simkunnighetsuppdraget.

Stödet för allmänhetens bad och den ökade ersättningen för föreningsdriven träning behöver, på samma sätt som investeringsramen, justeras för den ökning av kostnaderna som kan bero på att byggnadsentreprenadens prisutveckling överstiger normal kostnadsutveckling samt att ränteutvecklingen över anläggningens beräknade användningstid kommer att variera.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson  
Chef kommunledningskontoret