

Simhallsberedningen rapport

Götene kommun

För beredningen, Jerker Andersson Liljestrand

2020-10-05



Götene kommun

1 Beredningens förslag

Beredningen har inte enats om ett förslag. Varje politisk grupp eller parti har kunnat lämna sin syn på en framtida simhall i text.

1.1 Alliansen ++

Alliansen ++ yttrande till Simhallsberedningen

Alliansen++ har beslutat:

- *att inte investera i ett nytt badhus*
- *att driva nuvarande badhus vidare år för år till dess att det är uttjänt*
- *att avsätta 5,8 miljoner kr per år (inkl. de 4,8 miljoner kr som avsätts idag) under budgetperioden (21-22-23) för drift underhåll och delvis renovering av nuvarande badhus*

Sammanfattning:

Genom att inte bygga något badhus skapar vi utrymme för kommande utveckling av våra olika verksamheter och säkrar kvalitén inom äldreomsorg, skola och omsorg. Att riva ett fungerande badhus som enligt utredning kan hållas igång ytterligare några år, känns varken kostnadseffektivt eller hållbart. Genom att tillföra vissa resurser och driva badhuset vidare på något sätt år för år för medborgarna mer valuta för redan investerade skattepengar.

Genom att inte bygga ett badhus skapar vi möjlighet att fortsätta driva bra kärnverksamhet, ha kvar skolor och förskolor i alla våra tätorter samt bredda och utveckla fritidsutbudet för barn och unga.

Det är ett stort steg att gå från att ha ett badhus och att inte ha ett. Det är alltid svårt att "förlora" något. Vi måste istället fundera över om vi skulle ha byggt ett badhus om vi tidigare inte haft något och om badhuset – när det står där fint och färdigt – har löst några reella problem för kommunen.

I vår kombination av bred utredning kring barns och ungas fritidsbehov och genom att satsa på att driva nuvarande simhall så länge det går, tar vi ansvar för framtida möjligheter till utveckling av fritidssektorn.

Vi avsätter i förslaget dessutom 1 Mkr extra per år som vi drifvar vårt nuvarande badhus för att till viss del renovera badhuset och därigenom ge kommuninnevånarna en möjlighet till bad under badhusets återstående förlängda livslängd. Enligt förslaget från Ablix kan vi genom investeringar på 3,7 Mkr förlänga livslängden på badhuset med 3 – 5 år.

Finansiering av ett badhus: Minskat utrymme för nuvarande verksamhet eller skattehöjning?

Ett badhus skulle kosta omkring 10 – 13 miljoner kronor per år i drift. Detta är ett kostnadsutrymme som måste skapas, antingen genom årliga besparingar under 30 års tid (avskrivningstiden) eller genom skattehöjning på uppskattningsvis 23 öre (motsvarar ca 69 kr mer skatt/månad för varje invånare i Götene). 40 öre av det totala skatteuttaget (nu på 35,12) skulle då gå till badhusdrift.

Vi anser att den verksamhet vi har idag skall värnas och utvecklas och inte dras ner. Vi har inte utrymme att kunna spara ytterligare 10 - 13 miljoner kronor i verksamheten utan att detta förorsakar stora kvalitetsförsämringar.

Exempel på neddragningar

12 miljoner kronor om motsvarar 11 lärartjänster från skolan, men sparar man här måste vårt beslut att ha skolor och förskolor i alla tätorter behöva omprövas. Utgår vi exempelvis från socialnämndens verksamhetsområde skulle driften av ett badhus självklart kunna finansieras genom att

- Lägga ner Träffpunkterna
- Ta bort Frivilligsamordnaren
- Lägga ner Mötesplatsen Götene äldrecenter
- Lägga ner Dagverksamheten Druvan
- Lägga ner Familjecentralen
- Ta bort Familjeteamet
- Ta bort Alkohol och drogrådgivningen
- Ta bort den biträdande socialchefen och kommunutvecklaren

För Alliansen ++

Susanne Andersson, C

Kommunstyrelsens ordförande

1.2 Göteneframtid

”Från badhusberedningen har två förslag kommit, antingen lägga ner badverksamheten i Götene eller bygga en ny simhall för 183 miljoner. Götenes Framtid delar inte beredningens resultat. Vi anser att man ska ha kvar badmöjligheten, genom i första hand en renovering för en begränsad summa, och i andra hand ett nybygge för en betydligt lägre summa än förslaget från Ablix. För att åstadkomma detta är vi beredda, om så krävs, att göra en mindre skattehöjning. Eftersom underlag för en enklare simhall saknas i underlaget, och vad som är absolut tvunget att göra vid en större renovering, inte tydligt framgår, så är vi inte beredda att avsätta en summa för detta i budgeten. Vi stödjer alltså förslaget att vi kör vidare i befintligt skick, med ett påslag på en miljon för eventuellt akuta åtgärder. Denna miljon skall inte gå till driftsbolaget utan användas av fastighetsägaren.

Anders Månsson 2020-10-01”

1.3 Miljöpartiet

Gällande Simhallen i Götene har Miljöpartiet de gröna beslutat att stå bakom en nybyggnation utifrån följande aspekter.

Social hållbarhet: En simhall är viktig för såväl enskilda som föreningslivet i kommunen. En simhall skapar förutsättningar för simkunnighet och bättre folkhälsa hos våra invånare och kan användas av alla åldersgrupper. Företag kan erbjuda anställda friskvård. Självklart ska badhuset vara tillgängligt för personer med funktionsvariabler och personer i behov av rehabilitering. Det bör vara en simhall som är anpassad till vardaglig fysisk aktivitet och anpassas så att både allmänhet och föreningar kan ha aktiviteter samtidigt. Därutöver är badhus en viktig mötesplats, i ännu högre grad om den kombineras med gym- och caféverksamhet.

Riksidrottsförbundet gjorde 2011 en idrotts- och motionsvaneundersökning bland 7-70- åringar som visar att de 10 vanligaste motionsaktiviteterna hos dem är promenad, styrketräning, löpning, gym, cykling, simning, power-walking, längdskidåkning, fotboll och dans. Simning kommer alltså på sjätte plats. Simhallen är därmed en viktig aktivitet och möjlig att kombinera med andra aktiviteter som gym och löpning i motionsspåret, löparbanor och fotbollsplaner som redan idag finns på Västerbyområdet där nuvarande simhall finns. Därför förordar vi att en ny simhall byggs på Västerbyområdet.

Miljö och klimat: För att badhuset ska vara tillgängligt för alla bör det vara möjligt att ta sig till badhuset med cykel och kollektivtrafik för att eliminera biltrafik så långt det är möjligt.

Via en motion från Miljöpartiet har det beslutats att sätta solceller på kommunens alla nybyggen. Det finns också exempel på tak där solceller kombinerats med sedumtak som har många fördelar. Den främjar biologisk mångfald. Takets tätskikt får en längre livslängd då det inte utsätts för UV-strålning. Sedumtak är både torktåliga och vattenhållande vid stora regnmängder. Det har isolerande

effekt och ger en jämnare inomhustemperatur. Vi föreslår även limträ i stället för betong där det är lämpligt. Miljöpartiet kräver förnybar energi och hög energieffektivitet så långt det är möjligt utan att ge avkall på luft- och vattenkvalité. Likaså att nödvändig kemikalieanvändning i möjligaste mån är miljövänlig. Ångteknik i stället för kemikalier bör användas vid städning.

Ekonomi: Simhallar är ett stort ekonomiskt åtagande för alla kommuner. Kostnaderna som det medför får inte gå ut över annan verksamhet. Miljöpartiet vill bevara förskolor, skolor och Träffpunkter i alla kommunens orter och ser också behov av att utveckla stöd och aktiviteter för barn och unga. Även om en simhall kan ses som en resurs för både skola och omsorg får kostnaderna inte överskugga och urholka kvalitén i dessa verksamheter. Därför anser Miljöpartiet att en skattehöjning är nödvändig för att finansiera en nybyggnation och kommande årlig drift. Beroende på kostnad kan en skattehöjning vara nödvändigt med upp till 35 öre. För att undvika onödiga kostnader bör hållbara material användas och hög kompetens kopplas till en noggrann projektering med genomlysta konsekvenser av olika lösningar innan beslut tas. Alla förändringar under byggnation och i efterhand kan få stora ekonomiska konsekvenser.

För styrelsen i Miljöpartiet de gröna

Anders Johansson
Ordförande

Kirsten Callander Junker
Sekreterare

1.4 Den röda oppositionen

Socialdemokraterna och Vänsterpartiets synpunkter till simhallsberedningen

Vårt förslag är att bygga en ny simhall.

Simhallen skall också innehålla möjlighet till en gymlokal. Detta för att få en kompletterande motionsform till simning.

Vi eftersträvar ett så litet glapp som möjligt tills ny simhall finns på plats. Det betyder att nuvarande simhall skall drivas så länge det går och det finns teknisk möjlighet till.

Vi bedömer att det inte är värt besväret att reparera den nuvarande för mycket. Dessutom skulle Göteneborna bli utan simhall under en allt för lång och dyr renoveringsperiod.

För att inte få för lång stillastående verksamhet bör processen ha ett prioriterat beslut och arbetsgång.

Placeringen av simhallen bör utredas skyndsamt och noga.

Vi anser att kommunen ska använda sig av de billigare möjligheter som finns tillgängliga på marknaden typ konceptsimhall eller modulbyggnader. Kan vi få en simhall till lägre pris men med samma kvalitet ska det undersökas.

För oss är det viktigt med en ny simhall från flera olika synvinklar.

Motion, rörelse och friskvård som med fördel kan användas, utnyttjas och uppskattas av alla, oavsett förutsättningar, ålder, kön eller eventuella funktionsnedsättningar. En simhall är ett exempel på en anläggning där precis alla kan motionera efter eget behag, förmåga och oavsett ålder.

Investeringar i nya simhallar ger en lång och lönsam avkastning på folkhälsan.

Skolverkets rapport visar att för få undervisningstillfällen och begränsad tillgång till simhall är den största orsaken till att eleverna inte är simkunniga. Eleven måste också få tillgång till denna undervisning för att få godkänt betyg i idrott.

En ny simhall handlar också om att rädda liv.

Antalet omkomna genom drunkning har under den senaste fyraårsperioden ökat med 25 procent! Att kunna simma är inte bara en medborgerlig rättighet, det är en färdighet som räddar liv!

Föreningsverksamheten är att ge barn och ungdomar möjlighet att simma utifrån sina egna förutsättningar, samt att via simningen hjälpa barn och ungdomar att stärka sin självkänsla och samtidigt ge dem möjligheter att utvecklas socialt i grupp. En simhall har stor betydelse för kommunens attraktivitet.

Har vi råd med en ny simhall? frågar sig en del. Frågan är berättigad. Det är kostsamt att bygga simhall. Som vi ser det har Götene inte råd att *avstå* från simhall.

Finansiering

Investeringen kan leda till att vi får låna för att inte ha en undanträngningseffekt av andra investeringsprojekt. Idag har vi inga lån vilket gör att kommunen har kapacitet att låna.

Kapitalkostnaden finansieras med en skattehöjning alternativt in-teckning av det generella statsbidraget, som är ca 8 952 589 för Götene del 2021. **(UO25 anslag 1:1)**

1.5 Sverigedemokraterna

Badhus i Götene

Sverigedemokraterna vill ha ett badhus i Götene.

Det är en central motionsplats för många, och vi bör skapa alla möjligheter till fysisk aktivitet. Vi tänker framåt och planerar för kommande generationer. Vi är medvetna att detta kostar mycket pengar. Vi tror dock att detta kan vara en bra investering för vår kommun och kommuninvånarna.

Det socioekonomiska värdet av kommunala faciliteter är stort.

Sen tycker vi att det borde ha utlysts en form av folkomröstning ang badhusets vara eller icke vara. Som läget är nu vet vi inte om invånarna är med på tåget.

Vi stödjer förslaget om ett mindre badhus i den bemärkelsen att inte bygga en djupdel. Antalet banor bör dock vara sex stycken. Plats för gym.

Heléne Granbom Angerheim

gruppledare Sverigedemokraterna

Innehåll

Simhallsberedningen rapport	1
1 Beredningens förslag.....	2
1.1 Alliansen ++	2
Sammanfattning:	2
Finansiering av ett badhus: Minskat utrymme för nuvarande verksamhet eller skattehöjning?	2
Exempel på neddragningar	3
1.2 Götenefframtid	4
1.3 Miljöpartiet.....	4
1.4 Den röda oppositionen	5
Vårt förslag är att bygga en ny simhall.....	5
För oss är det viktigt med en ny simhall från flera olika synvinklar.....	6
En ny simhall handlar också om att rädda liv.....	6
Finansiering	6
1.5 Sverigedemokraterna.....	6
2 Inledning	10
2.1 Nuvarande situation	10
3 Omvärldsanalys.....	12
3.1 Vara kommuns simhall.....	12
4 Konsekvensanalys.....	14
5 Renovering	17
5.1 Att renovera ett badhus kan ta från några månader till ett par år.....	17
5.2 Befintlig simhall rivs och ingen ny byggs	17
5.3 Nybyggnation på befintlig plats:.....	17
6 Nybyggnation.....	18
6.1 Tidsplan	18
6.2 Nybyggnation av utomhusbad.....	18
7 Investeringskostnader/Ekonomi.....	19
8 Översikt av tidsplan och andra byggfaktorer.....	20
8.1 Tidsplan	20
Stängning av nuvarande simhall.....	20
Drift av nuvarande simhall vid nybyggnation	21
9 Lokalisering	22
9.1 Bakgrundsfakta	22
9.2 Västerby.....	22

9.3	Hallonet.....	22
9.4	Ytterligare områden.....	23
	Några alternativ.....	23
10	Beredning.....	24
11	Bilagor	25

2 Inledning

Kommunstyrelsen beslöt 2020-05-27 att inrätta en politisk beredning för simhallsfrågan, detta med avsikt att beslut ska kunna fattas i samband med budgetbeslut inför 2021. Beredningen ska lämna förslag gällande bästa alternativ, samt nästbästa alternativ till Kommunstyrelsen. Utredningsuppdraget kan ses i fyra delar.

Beredningen ska:

- 1 Göra en omvärldsanalys och se hur andra kommuner i samma situation som Götene, har löst/kommer att lösa sina badhusfrågor
- 2 Ta fram och sammanställa de olika renoveringsalternativen som finns och därvid för dessa alternativ ange ungefärlig
 - 2.1 investeringskostnad
 - 2.2 driftskostnad
 - 2.3 tidsplan
- 3 Ta fram och sammanställa förslag till nytt badhus, samt ett förslag till utomhusbad och därvid för dessa alternativ ange ungefärlig
 - 3.1 investeringskostnad
 - 3.2 driftskostnad
 - 3.3 tidsplan
- 4 Ta fram en konsekvensanalys (ekonomisk, tidsmässig, inverkan på kommunen, etc.) för de olika alternativen
 - 4.1 renovera nuvarande badhus
 - 4.2 bygga nytt badhus
 - 4.3 bygga utomhusbassäng
 - 4.4 avveckla nuvarande badhus utan att bygga nytt.

Lämna förslag till kommunstyrelsen om vilket beredningen tycker är det bästa och nästbästa alternativen, samt motivering.

2.1 Nuvarande situation

Byggandens status

Västerbybadet byggdes 1971, anläggningen ligger relativt centralt i Götene tätort.

En stor renovering genomfördes 2006, bland annat ny liner (plastduk) i 25 metersbassängen samt ny ventilation för våta delarna och friskvårdslokalerna.

2010 genomfördes byte av ventilation för entréhall, omklädning och duschrum.

Anläggningen uppfattas som välskött och med relativ hög standard på de publika utrymmena såsom omklädningsrum, bastu, duschrum och entréhall.

Det stora problemet är i brister i betong- och bärande konstruktioner, läckage från bassängerna och ur ett längre perspektiv även vattenrening och elektriska installationer m.m. För mer detaljerad information avseende anläggnings fysiska status se bilaga 1 – 3.

Kostnad

Nämnden för utbildning, kultur och fritid betalar en entreprenadersättning till Västerbybadet AB på 4,8 mnkr per år. Ersättningen är enligt avtal till följd av upphandling. Entreprenadersättningen är Götene kommuns årliga kostnad för simhallen. Av entreprenadersättningen erlagger Västerbybadet AB hyra till Nämnden för service och teknik med ca 2,5 mkr/år.

Driftform

Västerbybadet AB bedriver verksamheten på upphandlad entreprenad, avtalet avslutas 2021-06-30.

Entreprenaden Västerbybadet AB har sagt upp sina lokaler 20200630.

Upphandling

Driftentreprenaden är upphandlad enligt reglerna i lagen om offentlig upphandling. Det är en process som tar upp till ett år att genomföra.

I och med byggnadens beskaffenhet bedöms en upphandling av entreprenad vara mycket riskfull för kommunens del. I en upphandling av driftentreprenad måste fastighetens ägare kunna tillhandahålla en funktionell byggnad för verksamheten. Det innebär att vid ett eventuellt driftsavbrott beroende på byggnadens beskaffenhet kan kommunen bli skadeståndsskyldig. Att försöka lägga över den ekonomiska risken på entreprenören bör innebära att ett eventuellt anbud från entreprenören blir till en väsentligt högre kostnad för kommunen än idag. Det kan även bli så att kommunen måste stå för entreprenörens tillkommande kostnader denne har mot sina avtalskunder, vilket kanske avgörs först efter domstolshantering.

Förlängning av nuvarande avtal till 2023

Att förlänga nuvarande avtal innebär ett stort risktagande om det överhuvudtaget är möjligt. Grunden är att avtalet är uppsagt. Simhallens tekniska status är ett stort riskmoment för både fastighetsägaren men även för entreprenören.

3 Omvärldsanalys

Uppdraget är att se hur andra kommuner i samma situation löst/kommer att lösa sina badhusfrågor kring gamla simhallar med behov av reovering.

I Sverige finns idag cirka 450 publika badanläggningar med minst en 25-meters bassäng.

Totalt har dagens anläggningar cirka 30 miljoner besök per år.

Utvecklingen har gått från att cirka 15 % av befolkningen som besökte anläggningar för cirka 20 år sedan till dagens siffror på cirka 30 % av befolkningen. Mycket på grund av att anläggningarnas utbud av tjänster har ökat till att tillgodose fler målgruppers behov och blanda annat familjebadens utveckling har varit en starkt bidragande orsak till detta.

Många anläggningar byggdes i slutet på 60-talet och i början på 70-talet i samband med kommunsammanslagningarna i Sverige.

Detta innebär att cirka 50 % av landets badanläggningar, däribland Västerbybadet i Götene, i dag är runt 50 år gamla. Det finns ett enormt stort behov av reoveringar och nybyggnationer i landet de kommande åren. Många kommuner, likt Götene kommun, brottas idag med beslutet om att reovera alternativt bygga en ny simhall.

De senaste fem åren har cirka 15 nya anläggningar öppnats. Dessa är unika idrottsanläggningar och mötesplatser för alla åldrar.

De 15 nya anläggningarna motsvarar totalt cirka 5-6 miljarder i investeringar.

Många Badhus i Sverige idag reoveras eller rivs och det byggs nytt alternativt rivs och inget nytt byggs. Den samlade bilden så vi hört oss för i olika delar av Sverige är att då man reoverar eller bygger nytt är en kostnad på en likvärdig simhall som vi har idag ca 180 miljoner kronor.

Många kommuner som gått igenom en resa med reoveringar berättar om att deras reovering dragit ut i tid samt blivit betydligt mer kostsamt än beräknat från början.

Beredningen har valt att titta närmare på Vara kommuns nya simhall. Detta på grund utav kommunens storlek samt simhallens utformning.

3.1 Vara kommuns simhall

Vara kommun byggde ny simhall som var färdig år 2014. Nybyggnationen gick på ca 125 miljoner kronor och då ingår sim-/badavdelning, relax, omklädningsrum, entré och reception samt gym. Driftkostnaderna för fastigheten är ca 10 mnkr/år.

Upphandlingen för byggnationen av simhallen gjordes i ett läge när några av de större entreprenörerna inte hade så mycket stora objekt att lämna anbud på, vilket troligen bidrog till en bra prisbild. Markförutsättningarna i Vara skiljer sig från förutsättningarna i Götene kommun. De har inte behövt påla för simhallen.

Vara kommun har ett besöksantal på ca 97.000 per år.

Simhallen innehåller motionsbassäng, som är 25 meter lång och har 6 banor (12,5 m bred). De har också rekreativbassänger, bassäng för klättrväggen, massagepool och tre småbarnspooler.

I huset finns gym omklädningsrum och reception.

Personalkostnader för bad i Vara kommun är ca 6 mkr/år. Vara har ett bad i Kvänum och ett i Vara. Personalen för båda dessa redovisas tillsammans.

4 Konsekvensanalys

Uppdraget var att ta fram en konsekvensanalys för de olika alternativen

- renovera nuvarande simhall
- bygga ny simhall
- samt avveckla nuvarande simhall.

Analysen ska belysa ekonomisk, tidsmässig, inverkan på kommunen.

	Ekonomi	tidsmässigt	Inverkan på kommunen
Riva och ingen ny simhall byggs	Kostnad för rivning och återställande 3-5 mkr	Sommaren 2021	Ingen simhall i kommunen. Föreningar som är aktiva i simhallen försvinner. Säkerställa simundervisning genom samverkan med andra kommuner. Vi kan erbjuda gratis badbussar till andra simhallar.
Riva och bygga nytt	Kostar ca 180 miljoner.	Att färdigställa från nu och framåt ca 5 år.	Ingen simhall under tiden, ca 5 år om man inte väljer att bygga på annat ställe då kan det ta längre tid. Bygger man ny simhall på annat ställe än idag och håller simhallen i bruk under tiden, så innebär det risker med entreprenaden, driften blir dyrare samt risk att större delar så som reningsverk går sönder då står man inför en akut stängning.

			Risk att föreningar och besökare flyttar på sig till andra kommuner under tiden.
<p>Renovera 3 – 5 år</p> <p>Fortsatt drift till 2023-2025</p> <p>Stor del av renoveringen kräver större ingrepp i bassängerna vilket kan medföra att ytterligare åtgärder kommer bli aktuella för att återställa dem.</p> <p>Tidsåtgång för renoveringsarbetet, då simhallen måste hållas stängd är oklar men troligen ett år eller mer.</p>	<p>Kostnad 4 miljoner och uppåt</p> <p>Risk med upphandling av ny entreprenad under renoveringstid.</p> <p>Akuta stängningar, är något som man bör ta upp i avtalet vid en ny upphandling eller vid en förlängning av befintligt avtal.</p>	<p>Renovering till en kostnad av ca. 4 Mkr innebär att det utförs ett minimum av underhåll för att hålla badet vid liv.</p> <p>Detta kan fungera väl om man genomför de akuta åtgärder som besiktningarna visar. Dock finns det risk för akuta stängningar i en simhall som har fel och brister.</p> <p>Ett exempel är den stängning som inträffade vid simklubbens simtävling i höstas.</p>	<p>Ingen simhall öppen under delar av eller under hela renoveringstiden.</p> <p>Risk att föreningar och besökare flyttar på sig.</p> <p>Risk att större delar så som reningsverk går sönder då står man inför en akut stängning.</p>
<p>Lokalisering</p> <p>Finns andra alternativ är Västerbyområdet?</p>	<p>Kostnader för ny lokalisering då behöver man räkna med markberedning mm.</p>	<p>Tar tid att ta fram ny lokalisering och ta fram en ny översiktsplan.</p>	<p>Beroende på vart man väljer att förlägga en eventuell simhall så behöver man titta på vad området har för förbindelser, parkering, tillgänglighet.</p> <p>Vad skulle man bygga där egentligen?</p>

			Vad ska ske med Västerbyområdet?
Avskrivningstidens påverkan på de ekonomiska kalkylerna.	I dag används komponent avskrivning för redovisningen. Det innebär att olika delar av en byggnad har olika lång avskrivningstid, tiden motsvarar livslängden på delen.		
Påverkar val av driftsform på något vis utformningen och innehållet i en eventuell ny simhall?	Vid val av entreprenadform bör man fundera på tillkommande intäktsmöjligheter för entreprenören. En naturlig verksamhetsgren är t.ex. gym.		Högre byggkostnader. Ytor för sidointäkter kan ge fler anbud till kommunen vid en entreprenadupphandling

5 Renovering

Uppdraget är att ta fram och redovisa de renoveringsalternativ som finns, samt redovisa ungefärlig investeringskostnad, driftskostnad samt tidsplan. Kommunstyrelsen gav uppdrag åt förvaltningen för service och teknik att utreda frågan. Eventuella särskilda utredningskostnader får belasta Kommunstyrelsen.

5.1 Att renovera ett badhus kan ta från några månader till ett par år.

Renovering kan ta från några månader till ett par år beroende på skick och hur mycket man behöver renovera. Det kan bli en utdragen beslutsprocess, upphandling kan överklagas och dolda fel kan upptäckas. Badhuset behöver stängas under en period då renovering pågår

Att renovera med sikte på 3-5 år är ett våra två huvudalternativ. Det är också den tid som det skulle ta att besluta, projektera och bygga en ny simhall, ***om det är det framtida beslutet.***

Att renovera med sikte på 20 år tycker beredningen utifrån underlag är det sämsta förslaget. Till en hög kostnad kommer många problem att kvarstå, bassängyta mm.

5.2 Befintlig simhall rivs och ingen ny byggs

Platsen för nuvarande simhall kan antingen användas för en ny förskola i området, eller för nya bostäder. Västerbyområdet går att utveckla till ett fritidsområde med Parkourbana, friskvård, cykelbanor, mm. Det går att satsa på ett flexibelt aktivitetscenter för alla åldrar och intressen.

5.3 Nybyggnation på befintlig plats:

Nybyggnation på ytan där simhallen idag finns innebär att byggtiden blir något längre. Själva rivningen av den nuvarande anläggningen tar en viss tid. Samtidigt kan även detaljplanen behöva göras om, utifrån dagens krav på byggnationen. Till detta bör troligen nya markundersökningar göras för att säkerställa att placeringen är bra.

6 Nybyggnation

Uppdraget är ta fram och sammanställa förslag till nytt badhus, samt förslag till utomhusbad och för dessa ange ungefärlig investeringskostnad, driftskostnad samt tidsplan. Beredningen beslöt att uppdra åt förvaltningen för service och teknik att utreda frågan. Eventuella särskilda utredningskostnader får belasta Kommunstyrelsen.

6.1 Tidsplan

Nybyggnation är betydligt längre 3- 5-10 år om man behöver ta fram en ny detaljplan som medför risker så som överklagan osv.

Nedan ges exempel på en tidsplan för nybyggnation. Att bygga ett nytt badhus tar från cirka tre till tio år. Vid nybyggnation måste man oftast ta fram en ny detaljplan, en process som tar minst två år (fem år i storstadsområden). Om gällande detaljplan för området som ska bebyggas medger den föreslagna verksamheten och byggvolymen har man mycket tid att vinna.

Andra faktorer som kan påverka tidsplanen är exempelvis att:

- Det tar tid att hitta en lämplig tomt
- Upphandlingen överklagas
- Man gör förändringar i kravspecifikationen för badhuset i ett sent skede
- För vägledning inför beslut om att bygga eller renovera ett badhus finns skriften från Sveriges Kommuner och Landsting - "Badhus - strategiska frågor och ställningstaganden".

6.2 Nybyggnation av utomhusbad.

Utomhusbad finns inte med i den tekniska rapporten. Att bygga utomhusbad samtidigt som man bygger en ny simhall påverkar naturligtvis byggkostnaderna, varför kalkylerna måste räknas om. Någon kostnad eller tid har inte lagts ner på att utreda detta i detta läge.

7 Investeringarkostnader/Ekonomi

Det finns olika fördelar med att bygga nytt respektive renovera. Det man vinner på ökade valmöjligheter för det nya badhuset, förlorar man ofta på en dyrare tomt och längre byggtid. Det man vinner på att välja alternativet renovering förlorar man på ökade svårigheter att uppnå kraven på fuktsäkerhet och tillgänglighet etc.

De olika alternativen som presenteras i den tekniska utredningen har olika ekonomiska förutsättningar. Att renovera simhallen är det alternativ med störst ekonomisk risk, vilket framgår av den bilagda utredningen. Av den tekniska utredningen (bilaga) framgår en uppskattad kostnad för olika alternativ. En simhall är en dyr byggnad att bygga, den kräver tekniska lösningar som

Själva investeringen i en ny simhall är inte så problematisk, det finns ett stort utrymme för lån att nyttja. Dock innebär investeringen i en ny simhall att den årliga driftkostnaden ökar med 10 miljoner kronor och tillsammans med dagens kostnad om 4,8mkr blir det ca 15 mkr som ska finansieras i den årliga verksamhetsbudgeten. Det är detta som är den ekonomiska utmaningen.

Ska dessutom nuvarande simhall drivas under byggnadstiden, så blir påverkan på budget än större. Det som står till buds är att antingen finansiera genom skatthöjning eller genom omprioriteringar i nuvarande budget.

8 Översikt av tidsplan och andra byggfaktorer

8.1 Tidsplan

Olika tidsplaner för olika alternativ innehåller väldigt mycket osäkerhet. Alla de alternativ som finns där nuvarande simhall ska renoveras innebär att simhallen måste stängas en kortare eller längre tid. Det är mycket svårt att uppskatta en rimlig tidsplan, det innehåller många osäkerheter.

Även vid renovering kommer arbetet behöva upphandlas enligt LOU. Detta är en process som tar ganska lång tid i anspråk, och kan vid en eventuell överklagan bli ännu mycket längre.

Vid en eventuell nybyggnation på ny lokalisering kan markbeskaffenhetsen påverka byggtiden rejält, detta vet vi först i och med ett eventuellt detaljplanearbete där markundersökningar ingår.

Även processen med detaljplan kan bli utdragen i tid genom t.ex. överklagningar, vilket fördröjer en eventuell byggstart. Utan lagakraft vunnit detaljplan är det vanskligt att börja bygga eller ens bereda marken.

Exempel på osäkerhetsfaktorer

- Upphandling överklagas
- Renovering drar ut på tiden
- Arbete med detaljplan fördröjs genom överklagningar
- Marken beskaffenhet kan medföra förlängning av byggtiden
- Politisk hantering

Stängning av nuvarande simhall

Vid renovering av nuvarande simhall behöver den naturligtvis vara stängd för allmänhet och föreningar. Hur lång tid, beror på hur omfattande renoveringen blir. Erfarenheten av renoveringar är att de tar mycket längre tid än planerat, vilket framgår av bilagan. Vid en större genomgripande renovering bör man kalkylera med att två års stängning är nödvändig. Men det som börjar som en liten renovering, kan snabbt bli en större genomgripande renovering, beroende på förutsättningarna. Götene kommun har ju egen erfarenhet av detta, vid den senaste renoveringen av badhuset tog det betydligt mycket längre tid än planerat. Att tiden är svårplanerad beror på att när man väl börjar arbetet upptäcks fler saker som måste åtgärdas som inte syns från utsidan eller i de undersökningar man genomfört.

Vid en nybyggnation på platsen för den nuvarande simhallen, innebär det av naturliga skäl att verksamheten stängs för allmänhet och föreningar i flera år.

Drift av nuvarande simhall vid nybyggnation

Om kommunen beslutar att bygga ny simhall på ny lokalisering, kan den nuvarande simhallen hållas öppen. Dock medför det en del utmaningar. Skicket på fastigheten är sådant att en ny upphandling av driftentreprenad är förenat med stora risker. Den tekniska statusen pekar på att en mindre renovering ändå måste göras för att kunna hålla simhallen öppen under byggtiden. Det medför då att simhallen stängs för besökare och föreningar under en tid ändå. Hur lång avgörs av vad som måste göras. Alternativet innebär även att stora kostnader måste läggas för att hålla öppet en kortare tidsperiod.

Dessutom måste driftformen diskuteras ordentligt. Att upphandla en entreprenad, efter en mindre renovering, innebär stora ekonomiska risker. Risken för akutstopp i anläggningen är stor och medför ett ansvar för kommunen som fastighetsägare. Osäkerheten i detta beror på att ingen vet hur länge vattenreningen eller ventilationen är fungerar. Att istället bygga upp en egen driftorganisation innebär även det kostnader, men är ett tryggare alternativ vid en eventuell akut stängning. Beredningen har inte utrett eventuell kostnad för detta.

9 Lokalisering

Utredningen har fått i uppdrag att se över alternativa lokaliseringar för en eventuell nybyggnation av simhall. Geologiska undersökningar måste genomföras för att i slutändan kunna bedöma om en placering på en viss plats är lämplig. Detta är inte gjort i detta stadie av utredningen, utan får göras vid en eventuell projektering.

9.1 Bakgrundsfakta

Nuvarande badhus upptar en yta om ca 7000 m², inklusive parkeringar samt grönyta, själva simhallen är i plan ca 1300 m². Ska det dessutom byggas en utomhusbassäng blir ytan som krävs för en simhall betydligt större. Det krävs stora utrymmen vid sidan av en pool för att möjliggöra tillgänglighet för besökare.

Det är samtidigt viktigt att i planering och projektering verkligen fundera på tillgängligheten för alla besökare.

9.2 Västerby

Västerbyområdet har sedan tidigare pekats ut som ett samlat idrotts- och friluftsområde i kommunen, bl.a. av den tillfälliga beredning som arbetade med frågan. Ett resultat av beredningens arbete är satsningen på skateparken.

Att bygga en ny simhall på annat ställe inom Västerbyområdet, kräver nya geologiska utredningar men även ny detaljplan. Nuvarande detaljplan är från 1975 och medger byggnadshöjd på 7 meter för simhallen men 4 meter inom övriga området. På nuvarande plats vet vi att Va-systemet är byggt för att kunna hantera en simhall, möjligen kan det krävas renovering av systemet.

Västerbyområdet ligger mitt i Götene längsledes, fågelvägen ca 1100 meter från både Liljestensskolan, Prästgårdsskolan som Ljungsbackensskolan. Området ägs av kommunen.

9.3 Hallonet

Området Hallonet ligger centralt i Götene. Köpeavtal av marken finns med Götene Hus AB, dock ska hela ytan saneras klart först. Ytan är ca 9 200 m², exklusive industrifastigheten (Hallonet 12) i nordvästra hörnet. Skulle denna (ägs ej av Götene Hus AB) köpas in av kommunen blir ytan ca 11 500 m².

Kommunen har långsiktigt arbetat för att frigöra detta utrymme för utveckling av centrumnära bostäder. I den pågående översiktsplaneringen, ej beslutad ännu, har mycket energi lagts på att skapa förutsättningar för bostadsbyggande i centrala delarna av Götene.

Vid en byggnation på området Hallonet, kommer ny detaljplan behöver göras, inklusive geotekniska underökningar bland annat. Då behovet av parkeringsplatser till denna typ av anläggning är förhållandevis stort tar också detta relativt mycket mark i anspråk.

Konsekvensanalys

Ur ett samhällsbyggnadsperspektiv är denna yta väldigt värdefull för bostadsändamål på sikt, då det är den tomma yta som finns nära centrum. Att använda denna mark medför försämrade möjligheter för bostadstillväxt i centrala delarna av Götene. För bostadsbyggande bör kommunen ha ett mycket långsiktigt perspektiv. Den bostadsmarknadsundersökning som gjordes för några år sedan, pekade på att många svarande vill ha möjlighet att bo centralt nära service.

9.4 Ytterligare områden

Det finns inte många ytterligare lämpliga platser för nybyggnation. Olika platser faller av olika skäl, bl.a. förekomst av fornlämningar. Ska det dessutom samtidigt byggas en utomhusbassäng, blir ytan som krävs så stor att det inte finns många andra möjligheter.

Några alternativ

Placering vid korsningen mellan Västerbyvägen och Vättnösavägen, vid Gåsalyckan. Detaljplan från 1991 för området pekar ut området för idrott, och skulle möjliggöra uppförandet av en tennishall. Planen behöver omarbetas. Läget är inte optimalt ur trafiksynpunkt. Västerbyvägen är numera infartsväg för lastbilstrafiken till Götene Hus AB. För att knyta ihop området med övriga delar av samhället måste t.ex. nya cykelvägar byggas.

Placering vid Ljungsbackenskolan. Detaljplan från 1979, som måste arbetas om. Möjlighet att samnyttja parkeringsyta för simhall, Folkets Park och skola. Nackdel med ökad trafik i närheten till skol- och förskoleområdet. Positivt att cykelvägar redan finns i området. På samma yta finns dock långsiktiga planer på bostäder.

Markområdet mellan Östra Prästgårdsängen och gamla E20 finns även det som alternativ. Området är detaljplanelagt för bostadsändamål. Detaljplanen är från år 1972.

Områden på norra sidan av R44 eller på östra sidan av gamla E20 får andra konsekvenser. Över R44 måste en säker passage för fotgängare och cyklister tillskapas, en kostnad som troligen faller på kommunen. I det fall kommunen bygger på östra sidan av gamla E20, kan det komma att medföra att Trafikverket betraktar gamla E20 som en lokalgata och därmed ska kommunen ta över ansvaret för den.

Alla dessa områden måste dock utredas vidare om de överhuvudtaget är lämpliga för byggnation av simhall.

10 Beredning

Följande ledamöter och ersättare har deltagit i beredningen. Beredningen har genomfört fem möten.

Parti	Ledamot	Ersättare
C	Susanne Andersson	Anna Dalström
M	Anders Wretman	Jan Fahlgren
L	Lars Holmberg	Magnus Kling
Kd	Isabella Carlén	Hanna Bertilsson
Mp	Anders Johansson	Kirsten Callander Junker
Gf	Lars Jansson	Clemens Nordentoft
S	Åsa Karlsson	Maritha Hellqvist
V	Magnus Ekblad	Jonas Liveröd
Sd	Helen Granbom Angerheim	Jimmy Friberg

11 Bilagor

Förstudie Simhallsfrågan, Götene kommun, 2020-09-15 Ablix Sverige AB, Ulf Isaksson