

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2024-12-20

Diarienummer:
KSN-2024-03781

Handläggare:
Erik Löhman

Förlängd livslängd för Fyrishovs baddel till 2045

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige beslutar

1. **att** uppdra till Uppsala kommun arenor och fastigheter AB att genomföra de underhålls och renoveringsåtgärder som krävs för att möjliggöra en fortsatt drift av Fyrishovs baddel fram till 2045, enligt bilaga 1.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

2. **att** uppdra till kommunledningskontoret att genomföra en ny analys av kommunens badkapacitet där Fyrishov inkluderas.

Ärendet

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB (UKAF) inkom under hösten 2024 med en rapport som visar att Fyrishovs baddel kan hållas i drift till 2045. Detta under förutsättning att underhålls och renoveringsåtgärder genomförs inom den närmsta åren. Att hålla Fyrishovs baddel i drift fram till 2045 innebär flera positiva effekter, särskilt avseende ekonomi, hållbarhet och badkapacitet. Investeringskostnaden för underhålls- och renoveringsåtgärderna uppskattas till 186 miljoner. Investeringsfinansiering och kostnader för löpande drift kräver en ökad uppdragsersättning på 9 miljoner årligen från 2026.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret i samverkan med UKAF.

Föredragning

Fyrishovs framtid är en central fråga kopplat till den långsiktiga lokalförsörjningen av bad och bassänger i Uppsala kommun. I badutredningen från 2021 bedömdes anläggningen ha en kvarvarande teknisk livslängd på högst fem år, vilket innebär att badet skulle stänga och rivas 2026. När badutredningen antogs beslutades att utreda möjligheten att etablera ett centralt placerat familjebad som en ersättning för Fyrishov.

Under sommaren 2024 genomförde UKAF akuta reparationsåtgärder i 50-metersbassängen. Detta som en följd av det läckage som upptäcktes i bassängen i slutet av maj månad. Med utgångspunkt i dessa reparationer konstaterar UKAF i en rapport att det är möjligt att förlänga den tekniska livslängden på hela baddelen (simhall, äventyrsbad och utebad) på Fyrishov med 15–20 år. Ytterligare underhålls- och reparationsåtgärder kommer att krävas inom de närmaste 2–3 åren och dessa uppskattas till en investering om 186 miljoner. Rapporten i sin helhet redovisas i ärendets bilaga 1.

Att hålla Fyrishovs baddel i drift fram till 2045 medför flera fördelar, främst kopplade till ekonomi, hållbarhet och badkapacitet.

En betydande ekonomisk fördel är att en investering i ett nytt familjebad kan skjutas på framtiden. Kostnaden för renovering och underhåll av Fyrishov är avsevärt lägre än kostnaden för att bygga en ny anläggning.

Hållbarhetsmässigt innebär en renovering av Fyrishov att man bevarar en befintlig anläggning, vilket är ett mer resurseffektivt alternativ än att bygga nytt. Det ger också en möjlighet att minska den miljöpåverkan som en nybyggnation kan medföra, och främjar ett mer långsiktigt hållbart nyttjande av resurser.

Att hålla Fyrishov i drift till 2045 innebär en avsevärd ökning av den totala bad- och bassängkapaciteten i kommunen från 2026, i samband med att Gränby simhall öppnar. Detta är en betydligt snabbare ökning av kapaciteten jämfört med den som föreslogs i badutredningen.

Denna ökade kapacitet påverkar planeringen av de framtida badanläggningar som föreslogs i badutredningen. Därför avser kommunledningskontoret att genomföra en ny kapacitetsanalys, som inkluderar Fyrishov, i samverkan med UKAF och kultur, idrotts- och fritidsförvaltningen som ska återrapporteras till kommunstyrelsen under våren 2025.

Ekonomiska konsekvenser

De underhålls- och reparationsåtgärder som krävs för att hålla Fyrishov i drift till 2045 uppskattas av UKAF till en investeringsnivå om 186 miljoner i 2024 års prisnivå. Kostnaden för att täcka avskrivning, ränta och löpande drift av badet uppskattas till 28 miljoner per år.

UKAF har idag en uppdragsersättning för bad om 19 miljoner per år. Uppdragsersättningen behöver utökas med ytterligare 9 miljoner.

Både investeringarna och den ökade uppdragsersättningen behöver beaktas i mål och budgetprocessen för 2026.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 december 2024

- Bilaga 1, Rapport från UKAF avseende förlängd livslängd Fyrishovs bad.

Kommunledningskontoret

Birgitta Petterson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och
biträdande stadsdirektör



Fyrishov mot 2045

241024



Sammanfattning

Med utgångspunkt i de reparationsåtgärder som gjordes akut i 50m-bassängen på Fyrishov under sommaren 2024 kan vi nu konstatera att det är möjligt att **förlänga** den tekniska livslängden på **hela baddelen** på **Fyrishov** med **15-20** år till en rimlig kostnad (**< 1/3-del** av **investeringskostnaden** för en ny anläggning – ca **17.000 kr/m²** BTA jmf Gränby Simhall 65.000 kr/m²/BTA).

För att finansiera detta behövs endast en ökning av dagens **löpande finansiering** med **ca 9 Mkr*** utöver **befintlig uppdragsersättning** bad om ca **19,5 Mkr.** (Noteras att även med en stängning av simhallen på Fyrishov finns behov av att bibehålla delar av dagens driftbidrag för öppethållandet av äventyrsbadet).

Detta ger en **möjlighet** att kraftigt **utöka badkapaciteten** (från dagens 2,7 till 3,8 bad/invånare/år) redan **2027** istället för 2035 (enl. badutredningen). Därmed **skjuter** vi på det **akuta behovet** av **nyinvesteringar** av tillkommande anläggningar och skapar möjlighet att hantera den för närvarande vikande befolkningstillväxten.

* Kostnaden 9 Mkr är tillkommande kapitalkostnad med avdrag för driftbesparingar men tar inte med möjliga intäktsökningar som inte är kartlagda i detta skede.

Bakgrund

Historia - Badutveckling

Uppsala arenor
och fastigheter



Utredning bad 2016

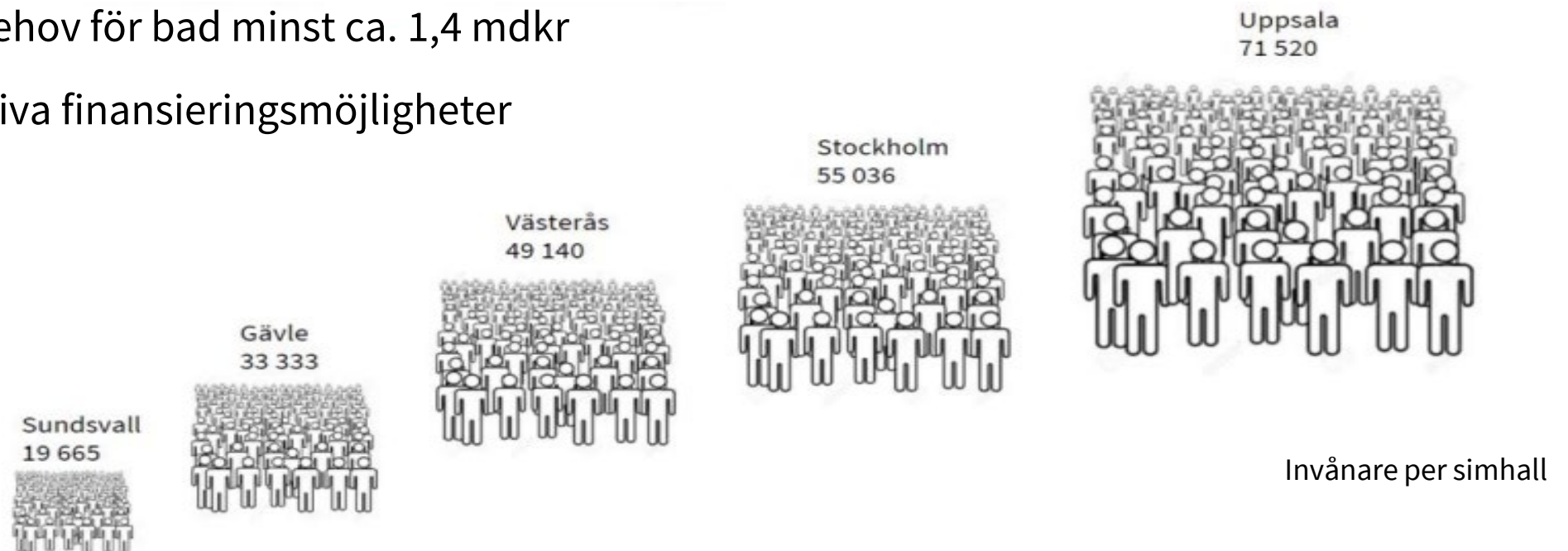
2016 januari - SWECO
statusbesiktning av
badanläggningen

Bedömd livslängd 2-10
år(2025)



Badutredningen 2022, Förutsättningar

- Behov vatten Uppsala
- Fyrishov uttjänt (3-5 år) och Gottsunda år 2030
- Investeringsbehov för bad minst ca. 1,4 mdkr
- Se på alternativa finansieringsmöjligheter





Rekommendation badutredningen

Utredning av framtida anläggningar utifrån behov (320 000 invånare år 2050)

- Antal
- Konfiguration
- Investeringskostnad
- Bad per kommuninvånare

Resultat 4 anläggningar

- Total investering: minst 1,4-1,5 mdkr
- Simidrottsanläggning Gränby
- Regionalt familjebad centralt
- Lokala anläggningar (2 st.)
- 3,75 bad per kommuninvånare år 2050





Tider badanläggningar

- Badutredningen: fyra nya anläggningar till 2040
 - Simidrottsanläggning – Omgående
 - Regionalt Familjebad - Omgående
 - Lokala anläggningar (två st.) – 2030/2040





Nuläge

Nuläge hösten 2024

Nytt läge med reparerad 50 m bassäng.

Möjligt att förlänga Fyrishovs baddelar förbi 2040.

Stora åtgärder men avsevärt lägre investering än nytt bad.

Ökad kapacitet redan 2027 efter att Gränby Simhall öppnat 2026.



Vad är gjort hittills?

- Ny utloppsledning 50m 2024
- Nytt tätskikt + målning 50m 2024
*(lämpligt med ommålning var 5:e år
- stängning 4-5 veckor)*
- Ytskiktsrenovering hopptorn 2024
- Nytt höj/sänkbart golv UV 2023
- Ytskiktsrenovering Äventyret 2018
- Omklädningsrum Äventyret 2018
- Löpande akuta reparationer i UC
(styr och pumpar)

Projektdirektiv utredning - sammanställning nödvändiga investeringar

Nytt uppdrag/ny spelplan efter reovering av 50m bassäng:
Vilka investeringar behöver vi göra för att förlänga livstiden på badet?

Underhållsbehovet är stort. Många av installationerna, vattenrening och tätskikt tak bl.a. har uppnått sin tekniska livslängd.

Genomförs investeringar kan Fyrishovs våta delar vara öppet ytterligare 15-20 år.

Driftkostnader minskar.

Energikostnader minskar med minst 30 %.

Mera bad per kommuninvånare.

Beslutsprocess

Information Fastighetsstaben

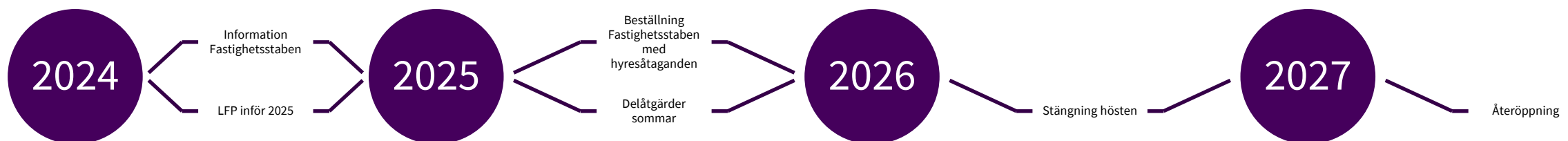
Badutredningen uppdateras och beslutas

Läggs in i LFP 2025 (KS dec 2024)

Beställning från Fastighetsstaben med hyresåtagande/driftbidrag från KS

Delåtgärder sommar 2025

Stängning hösten 2026 med återöppning våren 2027. Ev kan Äventyrsbadet öppnas lite tidigare.



Åtgärdsplan/fastighetsdrift

Huvudsakliga åtgärder

2025

- Ventilation Simhallen
- Vattenrening utebadet
- Vattenrening Äventyrsbadet
- Vissa takarbeten

2026

- Elinstallationer (inkl belysning)
- Styr & reglerinstallationer
- Vattenrening 50 m bassängen
- Vattenrening övriga bassänger
- Tak och fasader

Investeringsbehov

Uppdelning per teknikslag	Belopp (mnkr)
Installationer	47
Vattenrening	31
Ytskikt/bygg	63
Tak	9
Risk/byggherre	36
<i>Summa</i>	<i>186</i>

Investering i kr/m²

Blöta delarna på plan 1 (publika) är 5 274 kvm => 35 267 kr/kvm

Vattenrening, UC och ventilation ligger på plan 0 (tekniska) är 5 661 kvm

Sammanlagt påverkad yta (tekniska och publika utrymmen) blir 10 935 kvm => 17 009 kr/kvm

Jämförbart nyckeltal med Gränby Simhall 65 513 kr/kvm och planerad Gottsunda 80 000 kr/kvm

Vad investerar vi inte i?

Relax

Kontor

Restaurang

Äventyrsomklädnad

Utebadet (exkl. rening)

Teknikåtgärder

- Livslängd ca 20 år
- Ökat drift och reparationsbehov tills åtgärderna är genomförda.
- Minskat behov med ny och modernare teknik (bl.a. digitalisering) installerad och renovering utförd
- Varmhyra ger möjlighet till fortlöpande energioptimering

Besparingspotential driftkostnader

Om alla investeringar genomförs finns besparingspotential på:

- Energi (FV och El) 30% (ca 2000 tkr/år)
- Vattenförbrukning ca 400 tkr/år (jmf Gränby sim)
- Minskade kostnader för reparationer och minskad förbrukning kemikalier ca 1000 Tkr/år
- Driftkostnader teknisk Personal minus 1,5-2 tjänster = 1 200 tkr/år

Dessutom bör vi utreda möjligheten för:

- Solceller
- Värmeåtervinning spillvatten

Risker fram till Q4 2026 – Öppning Gränby sim

Om man inte gör vissa åtgärder under 2025 riskeras följande:

- Risk för översvämning plan 0 vid rörhaveri i vattenrening(arna).
- Stängning för byggåtgärder under 2027 blir fler månader (inkomstbortfall)
- Mindre stängningar av verksamhet kan bli aktuellt innan Q4 2026
- Problem att hålla vattenkvalitetskrav.
- Reningsutrustning har kända brister (åtgärdas löpande).
- Takläckage vid regn. (ca15 ställen dag).
- Ventilationen inte tillräcklig god luftkvalitet (kloraminer bl.a.)





Kundundersökning

Sammanfattning av kundundersökning riktad
till **badgäster** på Fyrishov under **sommaren 2024**

Service, marknad och kommunikation

Petter Forsberg och Lisa Ekblom

2024-10-22



Om dem som deltagit i kundundersökningen

- 290 Enkät svar
- Könsfördelningen i undersökningen är jämn.
- Drygt 2/3 är yngre än 45 år
- Drygt hälften har hemmavarande barn
- Drygt 2/3 bor i Uppsala kommun
- Majoriteten har åkt bil till Fyrishov. Personer som bor i Uppsala kommun har i högre grad än dem som bor i andra kommuner gått eller cyklat till Fyrishov.
- Den vanligaste bassängen som besökts är Äventyrsbadet. På andra plats kommer Sommarbadet.
- Ca hälften har ätit eller druckit något som köpts på Fyrishov under det aktuella besöket

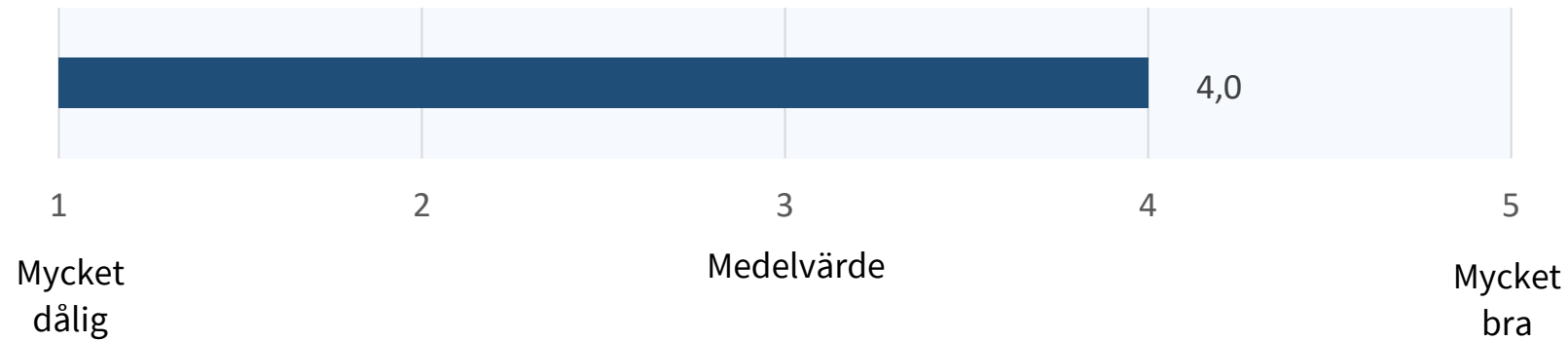
En observationsstudie pågår för att undersöka mer noggrant vilka som besöker Fyrishov. Resultatet från observationsstudien kommer att kunna användas för att vikta resultatet i våra kundundersökningar.



Helhetsuppfattning om Fyrishov som badanläggning

Vad är din helhetsuppfattning om ditt besök på Fyrishov idag?

(Svaret har angetts på en skala från 1 till 5, där 1 = Mycket dåligt och 5 = Mycket bra)

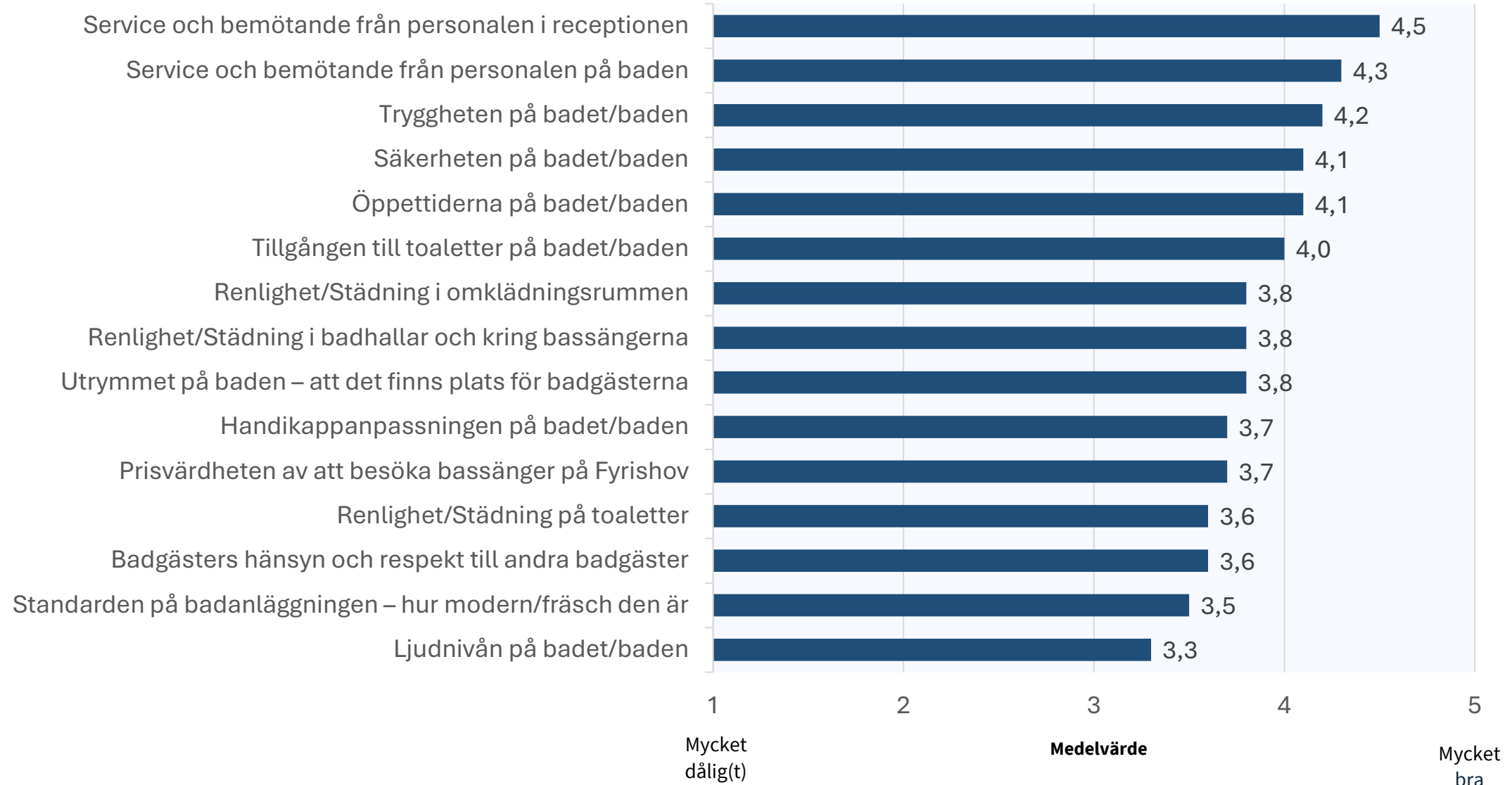




Åsikter om Fyrishov som badanläggning

Vid ditt besök på Fyrishov – vad är din åsikt om följande saker?

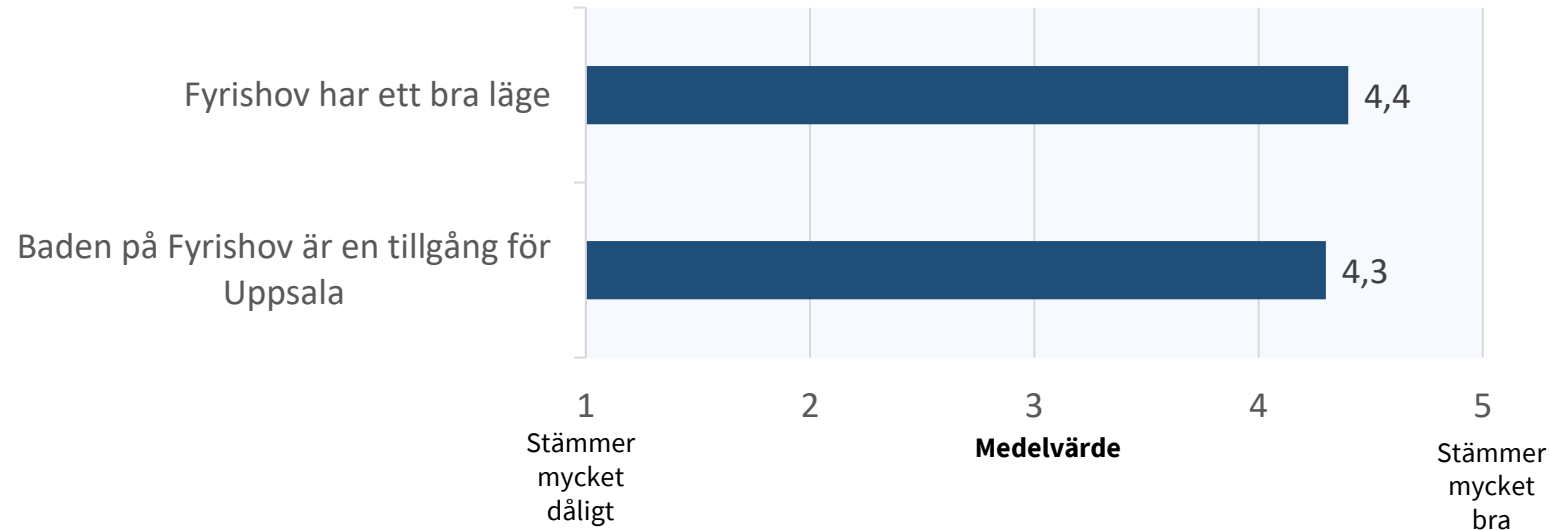
(Svaren har angetts på en skala från 1 till 5, där 1 = Mycket dålig(t) och 5 = Mycket bra)





Åsikter om Fyrishov som badanläggning

*Hur väl stämmer följande påståenden om Fyrishov som badanläggning med din uppfattning?
(Svaren har angetts på en skala från 1 till 5, där 1 = Stämmer mycket dåligt och 5 = Stämmer mycket bra)*





Saker som badgäster tycker är bra med Fyrishov som badanläggning

Undersökningsresultaten (inklusive svaren på fritextfrågorna) visar att det finns saker som de svarande tycker är bra med Fyrishov som badanläggning. Här är några exempel:

- Att Fyrishov har ett bra läge
- Att Fyrishov som badanläggning ses som en tillgång för Uppsala
- Att badanläggningen är stor och att den innehåller flera bassänger (även utomhusbassäng)
- Att många är nöjda eller ganska nöjda med sina besök på Fyrishov
- Att många kan tänka sig att rekommendera Fyrishov
- Att servicen och bemötandet från personalen är bra
- Att många är nöjda med öppettiderna på Fyrishovs bassänger
- Att parkeringsmöjligheterna är bra



Saker som badgäster tycker kan förbättras på Fyrishov som badanläggning

Undersökningsresultaten (inklusive svaren på fritextfrågorna) visar att det finns saker som de svarande tycker kan förbättras på Fyrishov som badanläggning. Här är några exempel:

- Att Fyrishov som badanläggning behöver renoveras och moderniseras
- Att städningen i omklädningsrum, toaletter och kring bassänger bör förbättras
- Att omklädningsrummen kan bli fräschare/trevligare
- Att besökare som stör bör visa större respekt och hänsyn till andra besökare
- Att ljudnivån ibland kan bli för hög
- Att utrymmet på baden ibland är för litet (trångt när det är många besökare)

Det finns även synpunkter som gäller förbättringar av specifika bassänger såsom simhallen, Äventyrsbadet, Utomhusbadet etc.) Det finns likaså synpunkter på utbudet av mat och dryck - att det bör utökas.



Sammanfattning

- Många uppger att de tycker att Fyrishov behövs och fyller en viktig funktion i Uppsala
- Fyrishov får i allmänhet goda betyg! Områden som lyfts fram särskilt mycket är:
 - Bra service och bemötande
 - Bra öppettider
 - Stor anläggning med många bassänger och stor variation (något för alla kundkategorier)
 - Bra parkeringsmöjligheter
- När det gäller förbättringsområden framkommer följande:
 - Mycket handlar om **renovering och modernisering**
 - **Städning** är ett annat förbättringsområde
 - Det finns en del kritik som har att göra med **störande badgäster**. Det finns också åsikter om hög ljudnivå, men våra analyser tyder på att det framförallt är dåligt beteende från andra badgäster som påverkar och inte den allmänna ljudnivån.
 - Fyrishov kan upplevas som **trångt** eller att det ibland är för mycket folk på vissa platser.
 - I fritextsvaren finns en del synpunkter om att **utbudet av mat är begränsat**.

Finansiering (Ekonomi)

Investeringsfinansiering

	Mnkr	
Investeringsbehov 2025	~60	
Investeringsbehov 2026-2027	~126	
<i>Summa investeringsbehov</i>	<i>186</i>	
Självfinansieringsgrad	0 %	*Kalkylantagande för att ha nåt att räkna med
Lånebehov	186	

Behov löpande finansiering

Intäktsbortfall	Mnkr/år	
Uppdragsersättning kopplat till föreningsverksamhet i 50m-bassängen	-15,6	Från juli 2026
Uppdragsersättning kopplat till Undervisningsbassängen	-1,6	Från juli 2026
Periodkort motionssim	-2,0	
<i>Delsumma</i>	<i>-19,2</i>	

Behov löpande finansiering forts.

Kostnader kopplade till investeringar	Mnkr/år	
Avskrivningar åtgärder Äventyret	-9,0	
Avskrivningar åtgärder Simhallen	-0,5	
Räntekostnad år 1 Äventyret	-5,4	
Räntekostnad år 1 Simhallen	-0,3	
Minskade mediakostnader	2,4	Ca 30%
Minskad kostnad reparationer & kemikalier	1,0	
Minskad teknisk drift	1,2	
Minskad städ	1,2	
<i>Delsumma tillkommande kostnader (netto)</i>	- 9,4	

Behov löpande finansiering forts.

	Mnkr/år	
Minskade intäkter	-19,2	
Tillkommande kostnader (netto)	-9,4	
<i>Behov löpande finansiering</i>	- 28,6	

Framtida utveckling

Möjliga effektiviseringar

- Öppettider
 - Denna presentation baseras på oförändrade öppettider
- Städkostnaderna minskar med bättre luftkvalitet, vattenkvalitet och nya ytskikt/material
 - Personalkostnader
 - Materialkostnader
- Genom att, i högre grad än idag planerat, nyttja Gränby simhall exklusivt för föreningsverksamhet och ”stängda” bokningar kan det frigöras resurser till allmänhetens bad på Fyrishov.



Intäktsmöjligheter - Behovsinventering

- *Vilka grupper får inte plats idag?*
- *Allmänheten*
- *USP 10 m hopptorn*
- *Finns det ytterligare (alt. framtida tillväxt) behov för föreningsliv och skola som inte täcks av Gränby/Gottsunda (kräver kommunal finansiering)?*
- *Strategiska partnerskap t.ex. relax/spa/ restaurang/kiosker*
- *Externa föreningar*
- *Läger*
- *Privata aktörer (gruppträning mm)*
- *Företag*
- *Träningsbassängen/Terapibassängen/ Rehab*
- *Regionen*

Uppsala arenor
och fastigheter

