



2019-09-02

Kommunsekreterare  
Mikael Åskog  
0490-25 40 13  
[mikael.askog@vastervik.se](mailto:mikael.askog@vastervik.se)

Kommunstyrelsen

## Hyresavtal för Västerviks simhall

TjustFastigheter AB lämnar i programhandling daterad 15 augusti 2019 en redogörelse över den om- och tillbyggnad som planeras i simhallen på Bökensvedsområdet i Västervik.

Den nuvarande gemensamma bassängen för hopp och 25 meters längdsimning föreslås att delas upp i två separata bassänger. I nuvarande "Hoppdel" bibehålls simhoppsmöjligheten, samt att en bassänglängd motsvarande ca 25m erbjuds.

I den andra gaveldelen av nuvarande 25m bassäng föreslås att en ny undervisningsbassäng tillskapas. I och med att befintlig bassäng delas upp, erhålles därmed fördelen med en extra bassäng där simundervisning kan bedrivas, då även det är möjligt i den nya Multibassängen.

Nuvarande effektiv våt yta är ca 570 m<sup>2</sup>.

Ny våt yta efter förslagna åtgärder är ca 980 m<sup>2</sup> (etapp 1 inkl. etapp 2). Dessa 980 m<sup>2</sup> består av följande bassängtyper:

- 1) Befintliga bassänger efter ombyggnad:  
Hoppbassäng och undervisningsbassäng, som tillsammans blir ca 370 m<sup>2</sup> samt en multibassäng (72 m<sup>2</sup>).
- 2) Nybyggda bassängtyper:  
25 m bassäng (525 m<sup>2</sup>) samt Bad/lek ca 20 m<sup>2</sup>.

### Tider

Etapp 1 omfattar nybyggnation av lokal med 25 meters bassäng, lokaler för Bad-Lek med tillhörande driftrum. Vissa andra förberedande delar utförs även i etapp 1 såsom utrymmen för vattenreningsanläggning för kommande hoppbassäng etc.

Förslag till tider för etapp 1:

Förslag till preliminär projektstart: Oktober 2019.

Prelimärt färdigställande av etapp1: Mars 2022.

Etapp 2 omfattar ombyggnation av befintliga bassänger inklusive installationsarbeten till nya vattenreningsystem.

Preliminär entreprenadstart etapp 2: April 2022.

Prelimärt färdigställande av etapp 2: December 2023.

### Ekonomi

Kontraktstiden är motsvarande 15 år vilket medför en ny kontraktsskrivning som omfattar ursprungligt kontrakt inklusive årshyrestillägg som refereras till eventuellt nya beställningar på



åtgärder. Avskrivningstid beräknas till 25 år för ombyggnationer och 40 år för tillbyggnader. Angivna årshyrestillägg är redovisade exklusive mervärdesskatt.

Etapp 1 "Tillbyggnad":

Årshyrestillägg för etapp 1 med referens till kostnadsnivå maj 2019 blir: 8.500.000 sek. inklusive ökade drift- och underhållskostnader.

Med en estimerad indexuppräknning blir detta årshyrestillägg ca 8.670.000 sek april 2022, inklusive ökade drift- och underhållskostnader.

Etapp 2 "Ombyggnad":

Årshyrestillägg för etapp 2 med referens till kostnadsnivå juli 2019 blir: 2.100.000 sek. inklusive reducerad/ökad driftkostnad.

Med en estimerad indexuppräknning blir detta årshyrestillägg ca 2.140.000 sek januari 2024 inklusive reducerad/ökad driftkostnad jämfört med nuvarande driftkostnad.

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna hyresavtal för simhallen i Västervik enligt redovisad programhandling med en årshyra på 8 670 000 kr baserad på ett 15-årigt hyreskontrakt,

att finansiering sker inom av kommunfullmäktige beslutad budgetram, samt

att kommunstyrelsens ledningskontor får i uppdrag att inom ovan redovisade ekonomiska ramar teckna hyresavtal.

Anders Björlin  
Kommundirektör

## Drift- och intäktskalkyl

### Intäktskalkyl ny simhall (2019 års penningvärde).

<b>Intäkt</b>	<b>Budget 2019 (tkr)</b>	<b>Ny simhall (tkr)</b>
Taxor och avgifter	3 696	4 500
Övriga intäkter	592	600
<b>Totalt</b>	<b>4 288</b>	<b>5 100</b>

### Driftkalkyl ny simhall (2019 års penningvärde) hyror undantagna

<b>Kostnad</b>	<b>Budget 2019 (tkr)</b>	<b>Ny simhall (tkr)</b>
Personalkostnader	3 650	4 450
Förbrukning	458	650
Övriga kostnader	180	200
<b>Totalt</b>	<b>4 288</b>	<b>5 300</b>

<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-200</b>
--------------	----------	-------------

## **Programhandling för Västerviks Simhall, Bökensved.**

*Revidering 2019.08.15 avser följande ändringar och tillägg i enlighet med Överenskommelser från presidiet 2019.06.10:*

*Tidigare föreslagen utomhuspool i etapp 2 utgår.*

*Sakvaror för vattenreningsanläggning för befintliga bassänger införskaffas redan i etapp 1.*

*Investeringar och hyressättningar har därmed också reviderats.*

*Föreslagen projektstart är framflyttad och då även färdigställandetiderna för etapperna.*

### **Inledning.**

Fastigheten Bökensved 1, Västervik har studerats i denna programhandling med avseende på utbyggnad/ombyggnad av Simhallens lokaler i samråd med nuvarande verksamhet.

### **Övergripande projektbeskrivning.**

Befintlig simhall omfattas av ca 2 500 m<sup>2</sup> i entréplanet och ca 1 000 m<sup>2</sup> i källarplanet, sistnämnda ytorna utgörs främst såsom Teknik och Inspektionsutrymmen.

Ursprunglig projektering av Simhallen gjordes under 1973 (bygglov beviljat 1974.01.10).

År 2002 om-projekterades delar av Simhallen där då nya ventilationssystem installerades, tillika även större delar av nuvarande vattenreningssystem.

Beträffande befintliga bassängers betongkonstruktioner är dessa behäftade med en hel del skador i känsliga konstruktionsdelar. Dessa skador härrörs sig från läckage mellan de så kallade skvalp rännorna och betonggolven. Detta läckage har medfört att vatten runnit ner på underliggande betongkonstruktioner (detta fortgår i nuläge). Skvalp rännorna är utbytta år 2009 och fogades också om 2015 då men denna mjukfogs hållbarhet är bara ca 2 år.

Nuvarande effektiv våt yta är ca 570 m<sup>2</sup>.

Ny våt yta efter förslagna åtgärder är ca 980 m<sup>2</sup> (etapp1 inkl. etapp 2). Dessa 980 m<sup>2</sup> består av följande bassängtyper:

- 1) Befintliga bassänger efter ombyggnad:  
Hoppbassäng och undervisningsbassäng, som tillsammans blir ca 370 m<sup>2</sup> samt en multibassäng (72 m<sup>2</sup>).
- 2) Nybyggda bassängtyper:  
25 m bassäng (525 m<sup>2</sup>) samt Bad/lek ca 20 m<sup>2</sup>.

Den nuvarande gemensamma bassängen för hopp och 25 meters längdsimning föreslås att delas upp i två separata bassänger. I nuvarande "Hoppdel" bibehålls simhoppsmöjligheten, samt att en bassänglängd motsvarande ca 25m erbjuds.

Utförandet av denna bassängdel medför då att vattenytan rymmer kommunens mobila hinderbana. Dessutom i samband med simtävlingar kan denna avskilda del nyttjas för s.k. "in och av" simning. Själva tävlingarna kommer däremot att hållas i den helt nya 25 m bassängen.

I den andra gaveldelen av nuvarande 25m bassäng föreslås att en ny undervisningsbassäng tillskapas. I och med att befintlig bassäng delas upp, erhålles därmed fördelen med en extra bassäng där simundervisning kan bedrivas, då även det är möjligt i den nya Multibassängen.

Nuvarande badfrekvens är ca 100.000 besökande per år och efter föreslagna åtgärder är en rimlig uppskattning beträffande besöksfrekvensen att den kan motsvara ca 115.000 besökande per år.

Vad denna ökning kan bestå i av ökade intäkter relaterat till ökade kostnader (personal, öppettider etc.) är idag för tidigt att sammanfatta.

I och med ökad besöksfrekvens, kommer nuvarande omklädningsutrymmen vara i behov av en utökning, vilket dessutom har varit ett önskemål från den kommunala verksamheten under förprojekteringsarbetet. Förslaget i denna programhandling är därmed att tidigare motionsrum tas i anspråk för nya omklädningsrum.

Utöver detta har även VSS påvisat ett behov av en ny klubblokal.

Eftersom Bökensvedsombudets framtida utformning ej är fastställd, har detta medfört att tillkommande byggnadsytor för Simhallsprojektet hållits i en så begränsad omfattning som möjligt. Detta resulterar i att aktuellt projekt inte kan tillgodose samtligas önskemål.

Istället föreslås att behovet av ny klubblokal beaktas i samband med att Bökensvedsombudet som helhet utredes.

Beträffande den befintliga vattenrutschbanan måste denna demonteras för att möjliggöra erforderliga grundarbeten för föreslagen tillbyggnad. Se vidare under "Förslag till åtgärder".

### **Förslag till åtgärder.**

Som nybyggnation (tillbyggnad) föreslås en ny bassänghall för en ny 25 meters bassäng. Denna bassäng har då måtten 25x21x1,8 meter och medför 8 st 2,5 meters banor med 25 m längd. Alternativt vid träning kan 10 st banor med 2m bredd anordnas. Bassänghallen får måtten 28x34 meter exklusive publikentré mm.

Nuvarande 25 meters bassäng som idag är sammanlänkad med hoppbassäng föreslås att delas upp i två separata bassänger där västra gavel efter ombyggnation, får ny funktion som undervisningsbassäng med mått 14x8x0,8 m (LxBxD).

Övrig del inklusive "Hopp-del" blir då också således en egen bassäng med följande mått 26x10 m med varierande djup.

Betr. Hoppbassängen, så uppfyller inte bassängmåtten gällande tävlingsbestämmelser (enl. internationella Simförbundet), vilket inte gjordes tidigare heller. I dagsläget går det inte att ta fram säkerhetskrav på bassängmått men enl. expertis (via Jack Lindgren, SWECO) så kan det framledes bli så att fem-meters hoppnivån måste tas bort. Det har även framkommit är att räcken för 3 meter resp.5 meter behöver förlängas framåt, för att skydda mot fall i sidled.

Den nya Multibassängen som föreslås att placeras i befintlig undervisningsbassäng, avses utrustas med en hög och sänkbar botten för erhållande av ett maximalt djup motsvarande 1,5 m. Multibassängen dimensioneras för en vattentemperatur motsvarande 32°C och dess lokal utformas som en egen enhet, för att kunna höja rumstemperaturen till ca 30°C. Övriga bassänglokaler dimensioneras för en rumstemperatur på ca 28°C.

En generell åtgärd beträffande befintliga bassängers betongkonstruktioner, är att nuvarande vattenläckage åtgärdas. Detta görs genom att klä bassängväggar och bottnar med en ny ytbeklädnad i form av en PVC-duk. Denna duk monteras som helhet från bassänger via skvalrännor ut till golv, vilket eliminerar dagens vattenläckage ned på bassängernas betongkonstruktioner. I övrigt åtgärdas dessutom delar av uppkomna betongskador.

I denna programhandling föreslås även att en helt ny attraktion införs. Det är en mindre lokaldel avsedd för de allra minsta barnen och benämns som "Bad-Lek" på ritningar etc. Förslag till utförande är att flera mindre vattenytor skapas med maximalt djup motsvarande

0,3 meter. Denna attraktion bedöms vara en viktig förutsättning för att erhålla en ökning av årsbesöksantalet.

Befintlig vattenrutschbana är idag utförd som en icke värmeisolerad "byggnad" och uppfyller ej Boverkets Byggnads Regler´s krav med avseende på klimatskal.

Undertecknad föreslår att vattenrutschbanan ej återmonteras på grund av höga kompletteringskostnader.

Detta sammantaget blir att en ny vattenrutschbana föreslås att installeras (på nuvarande plats) och då även med de nya interaktiva (ljus/ljud effekter) faciliteter som idag finns på marknaden.

Beträffande vattenreningssystemen så kommer samtliga bassänger (såväl nya som ombyggda) att erhålla nya system för vattenrening.

Vid skrivandet av denna programhandling finns det inget beslut hur Bökensvedsområdet i helhet ska utföras (ex ny sporthall?) etc. I och med detta går det inte i dagsläget att kostnadsberäkna utvändiga insatser exempelvis nya vägnät inom området. Dessa kostnader måste istället medtagas vid ev. övrig fortsättning av utvecklandet av Bökensved. Däremot kommer nuvarande logistik inne på Bökensvedsområdet att bibehållas i samband med den nya tillbyggnaden.

### **Övrigt:**

I samband med framtagandet av denna programhandling har Kalmar Läns Landsting (KLL) initialt visat intresse att medverka vid en nybyggnation av en Multibassäng.

Undertecknad har vid ett flertal tillfällen haft kontakt med Kalmar Läns Landsting för att undersöka möjligheterna till ett gemensamt nyttjande.

Dock har det visat sig att KLL har ett förhållandevis stort behov av nyttjande tider.

Detta fungerar inte om vi då även beaktar kommunen och Simsällskapets behov, därav är denna programhandling utförd för att klara "vårt" egna behov och till den lägsta möjliga investeringen.

Beträffande kostnadsuppskattade investeringsnivåer är dessa framtagna med referens till den s.k. Boråsmodellen.

Boråsmodellen refererar till hur Borås kommun valde att upphandla/utföra Borås Simarena. Övergripande kan detta tillvägagångssätt beskrivas att beställaren väljer att delupphandla samtliga ingående entreprenader samt materialleveranser.

Lika Borås, så föreslås även att samtliga simbassängers väggar och bottnar bekläds med en vit PVC-duk. Det finns flera argument (se nedan) till detta val, som är av stor vikt för Västerviks Simhall:

1. Ny ytbeklädnad måste erhålla en tät yta så att nuvarande vattenläckage upphör. För detta ses PVC-duk som det säkraste valet. Alternativet hade varit en ytbeklädnad av plåt som medför att plåtkonstruktionen reducerar bassängdjupen, vilket är särskilt problematiskt i "hoppdelen" där djupet i dag ligger nära lägsta tillåtna djup.
2. Kostnadsbilden är även av stor betydelse, både ur materialsynpunkt och monteringsstid är PVC-duk att föredra.

### **Omfattning av ej medtagna delar.**

Eventuella miljösaneringar är inte medtagna i kostnadsuppskattning pga. att någon miljöinventering ej är utförd.

Grundundersökning är ej utförd, men tidigare utförda grundundersökningar i samband med nybyggnationen (1977) antyder inte på några svårigheter för planerad utbyggnad.

Om ytterligare myndighetskrav framkommer utöver krav enligt Boverkets Byggnads Regler kommer dessa att pris- och hyres sättas som en komplettering till denna programhandlings avgivna pris och hyressättningar.

En förutsättning till utförande av beskrivet projekt enligt denna programhandling, är att erforderliga anbud erhålles.

### **Tider:**

Föreslagna etappindelningar är följande:

#### **Etapp 1**

Omfattar nybyggnation av lokal med 25 meters bassäng, lokaler för Bad-Lek med tillhörande driftrum vissa andra förberedande delar utförs även i etapp 1 såsom utrymmen för vattenreningsanläggning för kommande hoppbassäng etc. vissa förberedande håltagningar mm. Sakvaror för vattenreningsanläggningar till befintliga bassänger avses att uppställas redan i etapp 1 då dessas placeringar är i källarplanet under den nya bassängbyggnaden.

#### **Förslag till tider för etapp 1:**

Förslag till preliminär projektstart: Oktober 2019.

Prelimärt färdigställande av etapp1: Mars 2022.

#### **Etapp 2**

Omfattar ombyggnation av befintliga bassänger inklusive installationsarbeten till nya vattenreningssystem.

Preliminär entreprenadstart etapp 2: April 2022.

Prelimärt färdigställande av etapp 2: December 2023.

### **Ekonomi:**

#### **Övriga förutsättningar för denna programhandling.**

Kontraktstid motsvarande 15 år vilket torde medföra en ny kontraktsskrivning som omfattar ursprungligt kontrakt inklusive årshyrestillägg som refereras till ev. nya beställningar på åtgärder.

Avskrivningstid beräknas till 25 år för ombyggnationer och 40 år för tillbyggnader.

Angivna årshyrestillägg är redovisade exklusive mervärdesskatt.

För entreprenad- och konsultupphandlingar gäller indexmånad juli 2019.

### **Etapp 1 "Tillbyggnad":**

Årshyrestillägg för etapp 1 med referens till kostnadsnivå maj 2019 blir: 8.500.000 sek. inklusive ökade drift- och underhållskostnader.

Med en estimerad indexuppräknings blir detta årshyrestillägg ca **8.670.000 sek** april 2022, inklusive ökade drift- och underhållskostnader.

### **Etapp 2 "Ombyggnad":**

Årshyrestillägg för etapp 2 med referens till kostnadsnivå juli 2019 blir: 2.100.000 sek. inklusive reducerad/ökad driftkostnad.

Med en estimerad indexuppräknings blir detta årshyrestillägg ca **2.140.000 sek** januari 2024 inklusive reducerad/ökad driftkostnad jämfört med nuvarande driftkostnad.

## **Västervik 2019.08.15**

Enl. uppdrag från TjustFastigheter AB  
Stefan Karlsson

### **Bilagor:**

- Bilaga 1: Situationsplan
- Bilaga 2: Entréplan etapp 1+2
- Bilaga 3: Källarplan etapp 1.
- Bilaga 4: Entréplan etapp 1.
- Bilaga 5: Fasad söder.
- Bilaga 6: Fasad väster
- Bilaga 7: Fasad öster
- Bilaga 8: Sektion

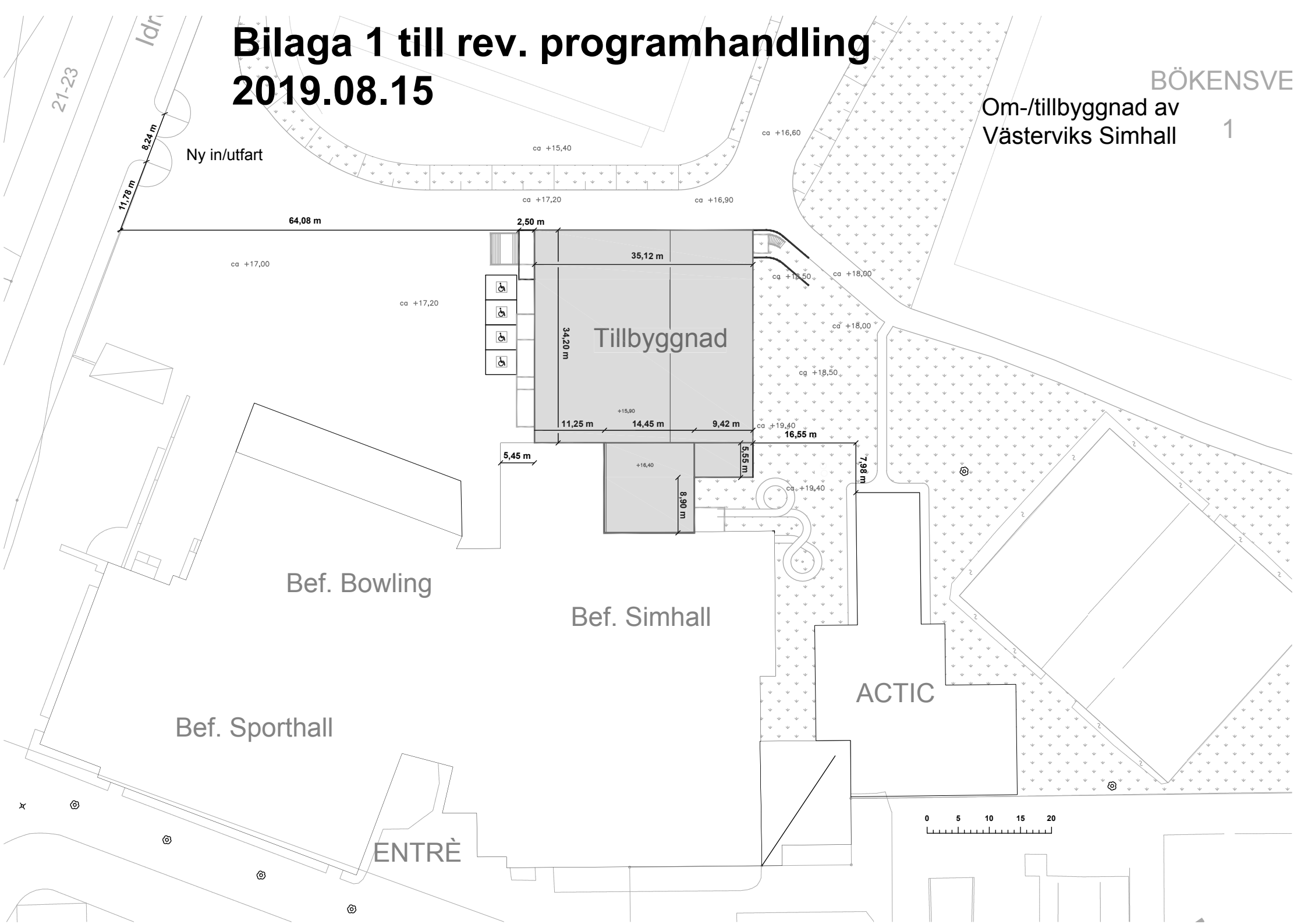


# Bilaga 1 till rev. programhandling 2019.08.15

BÖKENSVE

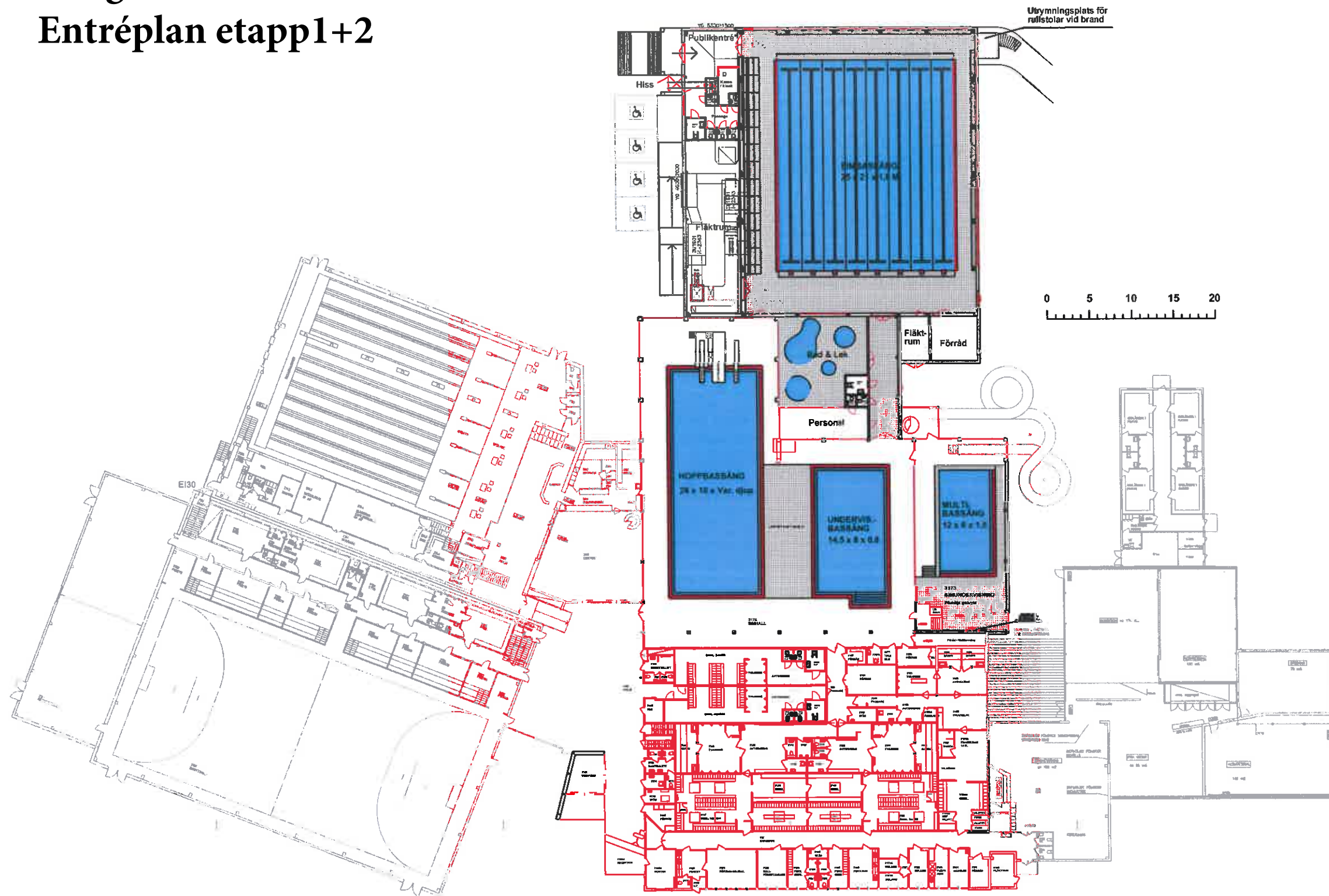
Om-/tillbyggnad av  
Västerviks Simhall

1



# Bilaga 2 till rev PH 2019.08.15

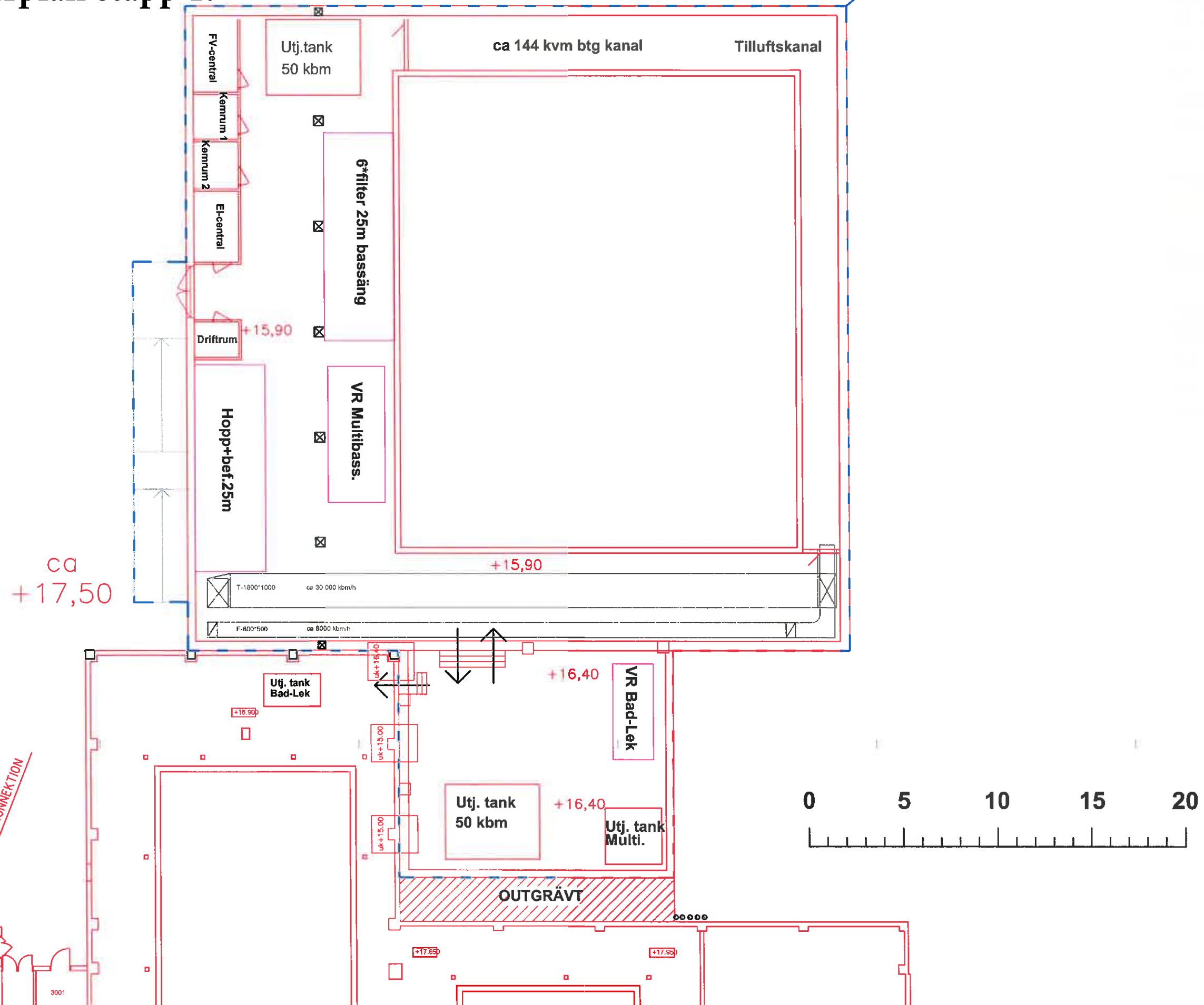
## Entréplan etapp1+2



# Bilaga 3 till rev. PH 2019.08.15

## Källarplan etapp 1.

Etapp 1 -  
Tillkommande källarutrymmen

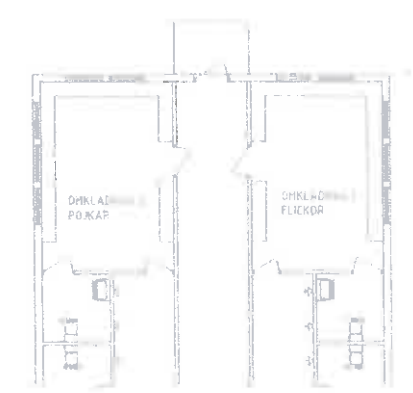
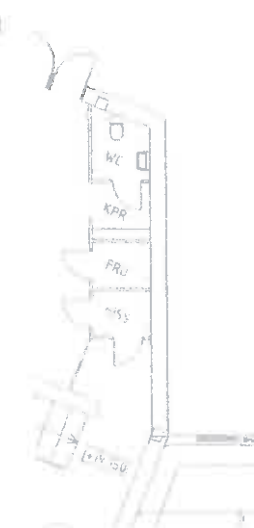
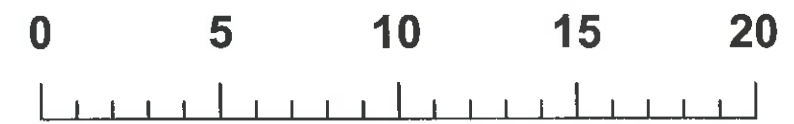
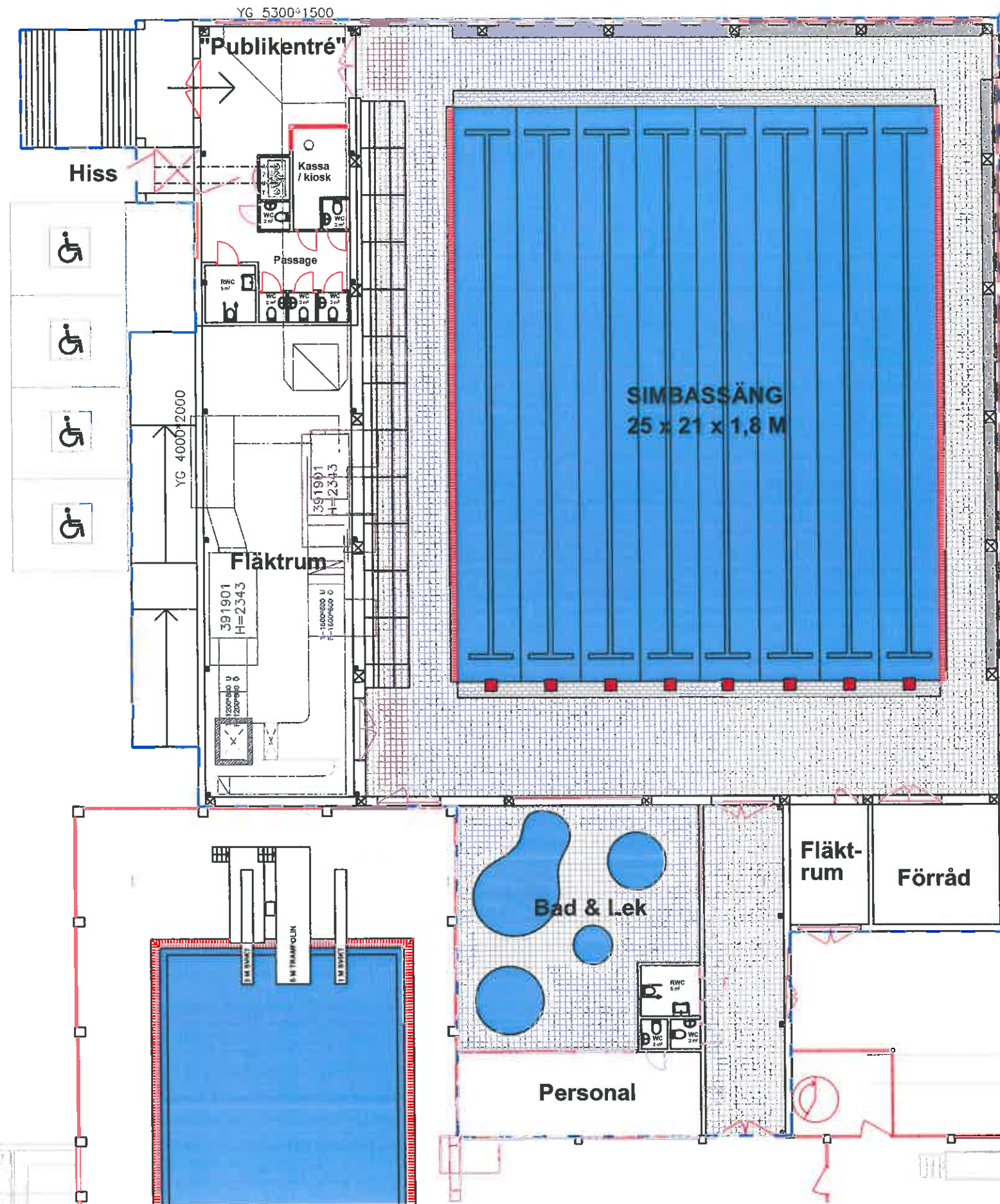




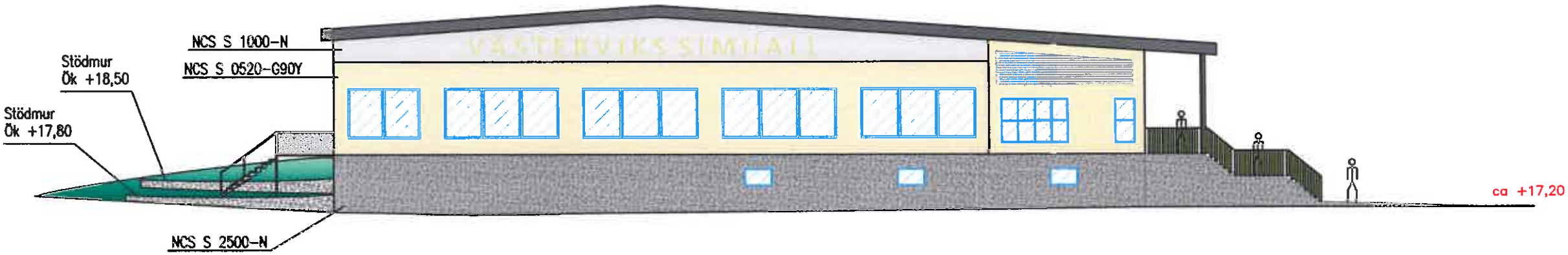
# Bilaga 4 till rev. PH 2019.08.15

## Entréplan etapp1.

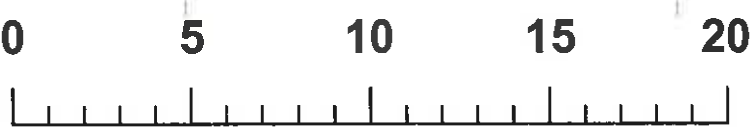
Etapp 1 -  
Tillkommande källarutrymmen



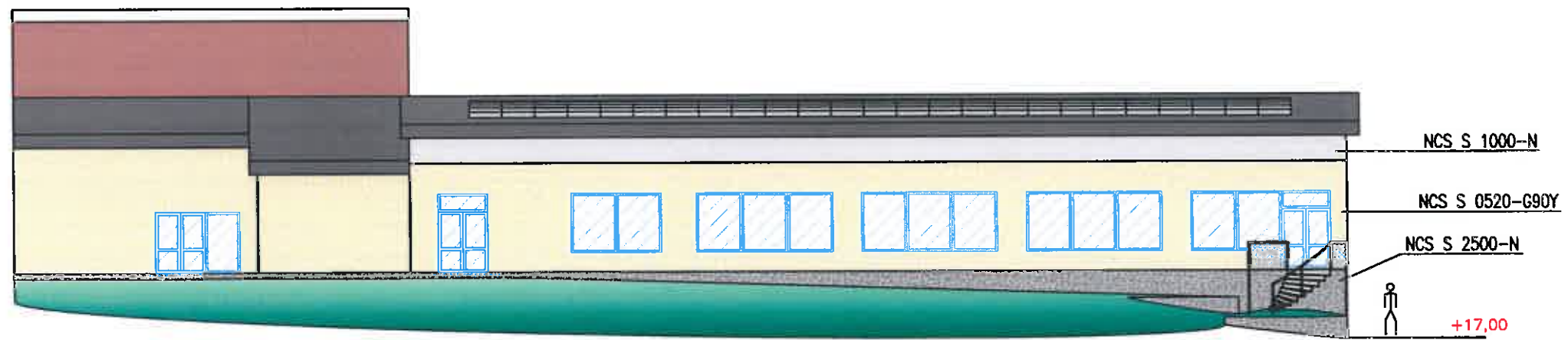
Bilaga 5 till rev. PH 2019.08.15  
Fasad söder



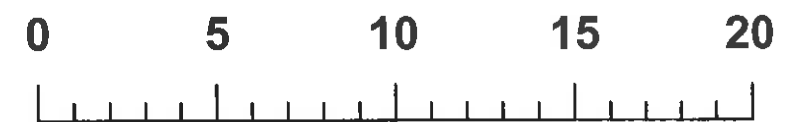
Fasad Söder



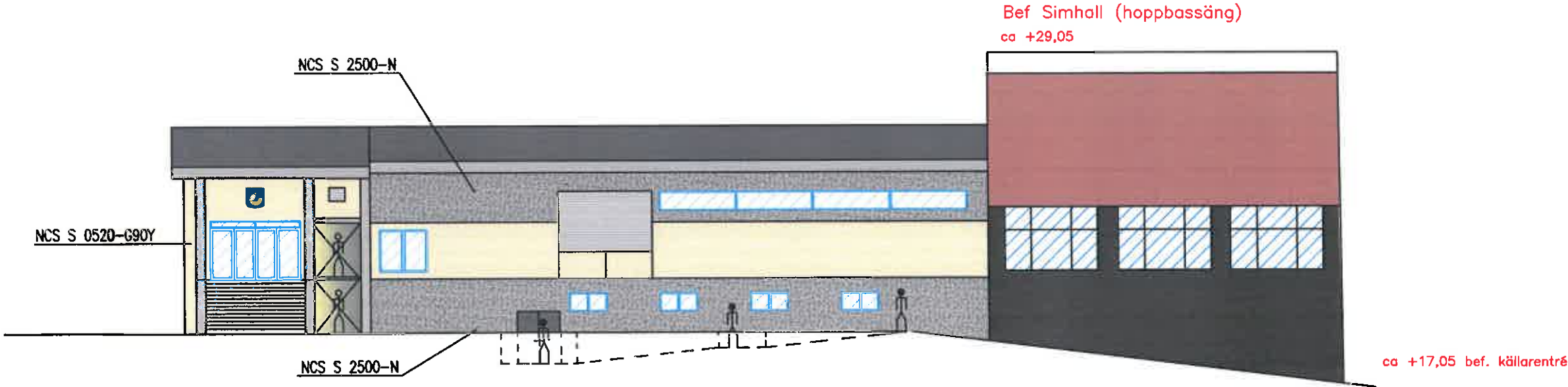
Bilaga 6 till rev. PH 2019.08.15  
Fasad väster.



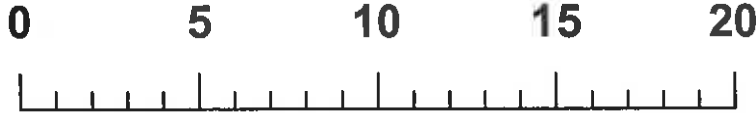
Fasad Väster



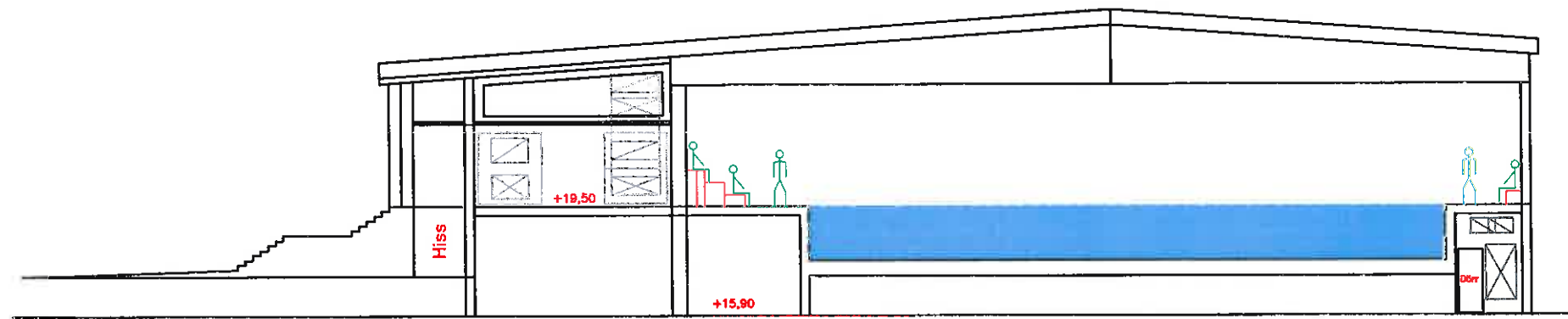
**Bilaga 7 till rev. PH 2019.08.15**  
**Fasad öster.**



**Fasad Öster**



**Bilaga 8 till rev. PH 2019.08.15**  
**Sektion.**



**Sektion**

