

Svar på återremiss

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott beslutade den 8 december 2025 (§ 39) att återremittera ärendet för att redovisa kostnader med fördjupad scenariobedömning för respektive alternativ A och C enligt programval och deras konsekvenser för möjligheten att hålla simundervisning med föreningarnas behov på dagens nivå.

Med anledning av återremissen i ärendet har kontoret genomfört fortsatta och fördjupade studier av särskilda konsekvenser förknippade med lokaliseringsalternativ kallade A respektive C. Studierna har inarbetats i kontorets tjänsteutlåtande till ärendet samt redovisas i bilaga till ärendet kallad Fördjupad lokaliseringsutredning (Sweco).

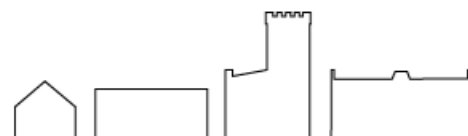
Nedan följer en sammanfattning av de slutsatser som kan dras utifrån denna fördjupning.

Tillfällig simhall som ersättning för Mörbybadet under byggnation (lokaliseringsalternativ A – nuvarande placering)

Genomförande av lokaliseringsalternativ A kräver en temporär lösning för att upprätthålla verksamhet på en nivå motsvarande grundbehovet av simundervisning och simträning under byggtiden. I dagsläget går det inte att räkna med tillgänglig kapacitet in andra kommuners anläggningar.

Lokalisering av tillfällig simhall har studerats inom samma geografiska område som det nya och befintliga badhuset. Den tillfälliga simhallen vid Näckenbadet i Nacka kommun har använts som referens gällande utbredning, kapacitet och programfunktioner.

Lösningen innebär en tälthallskonstruktion med dubbla dukar över en mindre 25-metersbassäng i plåt som uppförs på en betongplatta. Vattenrening, ventilation, omklädning och reception är placerade i byggmoduler. Tältet, simbassängen och byggmodulerna behöver hyras in från olika leverantörer. Det innebär otydliga gränsdragningar och ansvar vid exempelvis drift- eller konstruktionsproblem.



Simhallen föreslås placeras på del av den befintliga fotbollsplanen och parkeringen framför Mörbyhallen, vilket bedömts vara den mest fördelaktiga placeringen inom området. Även en tillfällig simhall tar stor yta i anspråk varför den medför påverkan på befintliga verksamheter och funktioner. Uppförande och driftsättning av den tillfälliga simhallen kan förväntas ta minst ett halvår. Åtgärden kräver ett tidsbegränsat bygglov. Den tillfälliga simhallen avetableras senare när det nya badhuset står klart. Genomförandetiden med rivning och byggnation har uppskattats till 3-4 år varför den tillfälliga simhallen kan förväntas stå i upp till 5 år.

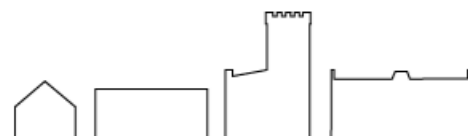
En tillfällig badanläggning tillgodoser enbart grundbehovet av simundervisning och simträning för skola och föreningar. Anläggning bedöms få cirka 30 000 årsbesök, att jämföra med Mörbybadet som idag har cirka 60 000 årsbesök. Allmänhetens tillgång minskar drastiskt på grund av den minskade kapaciteten.

Att hålla den tillfälliga simhallen i drift är förknippad med betydande osäkerheter, både vad gäller den teknisk driften av anläggningen och verksamhetsdriften. På grund av dess konstruktion innebär den tillfälliga simhallen särskilda utmaningar beträffande fukt, klimat och energiförbrukning.

Totalkostnaden för en tillfällig simhall, dimensionerad för att enbart ersätta grundbehovet för simundervisning och simträning, bedöms bli omkring 70–80 miljoner kronor över en femårsperiod. En tillfällig ersättningslösning för hela eller delar av badets verksamhet under byggtiden ingår inte i investeringsprojektet (nya badhuset) utan är en ren driftkostnad som förutsätter utökad driftbudget.

Parkeringshus som ersättning för ianspråktagna markparkeringsplatser (lokaliseringsalternativ C – nuvarande infartsparkering)

Genomförande av lokaliseringsalternativ C medför behov av att ersätta nuvarande infartsparkering i någon omfattning. Infartsparkeringen har idag cirka 330 parkeringsplatser. En belägningsstudie har utförts som visar på ett högt nyttjande med en beläggning dagtid (kl. 12) som i nuläget är >95%. Det är därför rimligt att utgå från att dimensionera ett nytt parkeringshus 1:1 då nyttjandegrad och betalningsvilja kan antas vara fortsatt hög.



Genom uppförande av parkeringshus ges möjlighet att effektivisera markanvändningen i området. Flera tänkbara placeringar av ett nytt parkeringshus har identifierats inom det geografiskt avgränsade utredningsområdet (det vill säga i anslutning till det nya badhuset). Vidare studier krävs dock för att fullt ut avgöra konsekvenser och genomförbarhet och utredningen tar därför inte ställning till slutlig placering av en ny parkeringsanläggning.

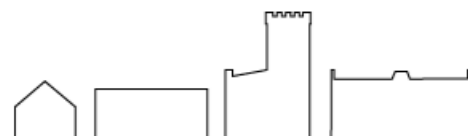
I utredningen har en schematisk volymstudie genomförts med exempel på utformning av byggnaden och hur den kan förhålla sig till ett nytt badhus. Vidare utredning krävs bland annat av parkeringshusets utbredning, skala och volym, grundläggning och konstruktion, angöring och trafikpåverkan samt riskavstånd från E18 och Vendevägen.

Redovisade förslag i den fördjupade utredningen visar skilda lokaliseringsprinciper som får olika konsekvenser. En viktig skillnad och aspekt är att en placering av ett parkeringshus *inom* den nuvarande parkeringsytan medför att hela eller delar av infartsparkeringen behöver stängas under genomförandet. Vid lokalisering till en annan plats *utom* parkeringsytan kan funktionen hos nuvarande infartsparkering bibehållas under byggtiden.

De fysiska sambanden med bytespunkterna till kollektivtrafiken, det vill säga tunnelbanans röda linje, Roslagsbanan och bussar, behöver också särskilt utredas inför senare val av placering. Likaså eventuellt behov av åtgärder för att förbättra sambanden. Andra möjliga placeringar utanför utredningsområdet behöver därför också studeras. Med parkeringshus i nära anslutning till bad- och idrottsanläggningar finns dock en samnyttjandepotential vilken kan bidra till att lösa del av badhusets behov av bilparkeringsplatser under tider med hög belastning som inte sammanfaller med infartsparkeringens maxtimmar (dagtid). I både förslag A och C antas dock badhusets grundbehov tillgodoses genom markparkeringsplatser i direkt anslutning till badanläggningen.

Det har också konstaterats finnas förutsättningar för samnyttjandefördelar och möjligheter till samverkan med andra aktörer i närområdet.

En grov kostnadsuppskattning indikerar en investeringskostnad om cirka 120–160 mnkr (330 parkeringsplatser) för en ny parkeringsanläggning. Byggkostnader för parkeringshus varierar men som riktvärde har en projektkostnad om cirka 12 000 – 15 000 kr/kvm BTA använts vilket motsvarar en lite mer avancerad utformning och konstruktion. Anläggningen medför utöver investeringskostnaden tillkommande driftkostnader, men också möjlighet till ökade intäkter. Ägande- och driftformer för parkeringshuset har inte utretts vidare men ett



scenario är att kommunen bygger och förvaltar byggnaden med en upphandlad extern driftoperatör som handhar parkeringen.

Möjlig bostadsutveckling efter avveckling av nuvarande Mörbybadet (lokaliseringsalternativ C – nuvarande infartsparkering)

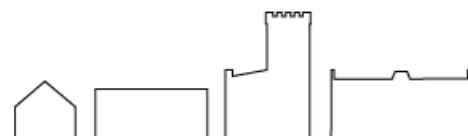
Utveckling av nya bostäder antas i första hand ske på och omkring platsen för nuvarande badhus. Det innebär att den befintliga bergskärningen och urtaget mot den intilliggande höjden nyttjas även efter Mörbybadets rivning. Större infrastrukturåtgärder bedöms inte vara nödvändiga till följd av denna begränsade bebyggelse.

En volymstudie har tagits fram som visar exempel på hur olika bebyggelsetypologier (lamellhus, punkthus, vinkelbyggnad och kvartersbebyggelse) fungerar på den aktuella platsen. Redovisade volymer är anpassade till platsens förutsättningar liksom skalan hos omgivande bebyggelse. Bebyggelseförslagen motsvarar alla omkring 60 ekvivalentlägenheter (om 100 kvm BTA). Givet ett antaget byggrättsvärde om 15-20 tkr/kvm BTA är intäktspotentialen, med dagens marknadsläge, ca 90–120 mnkr exkl. omkostnader. En markförsäljning till en byggaktör, innan ett eventuellt bostadsutvecklingsprojekt kan genomföras, föregås av bland annat markanvisning och planprocess.

Bostadsutveckling på den tidigare badhustomten är förenligt med kommunens översiktsplan och markanvändningsprinciperna i "Platsutveckling Danderyd". Nya bostäder på platsen förväntas inte hindra framtida vidareutveckling av området.

Hantering av skyfalls- och dagvatten (lokaliseringsalternativ C – nuvarande infartsparkering)

En skyfallsanalys av nuläge och konsekvenser för ett nytt badhus har utförts för området. Analysen har genomförts för ett klimatanpassat 100-årsregn med en varaktighet på 60 minuter, motsvarande en nederbördsvolym på 71 mm. Den visar att det ansamlas stora mängder vatten på området vid ett 100-årsregn. Lågpunkten som vattenfyls sträcker sig över bland annat nuvarande infartsparkering rymmer cirka 30 000 m³ vatten. Vattendjupet



varierar men överstiger 50 cm på stora delar av badhusets tilltänkta placering. Lågpunkten utgör ett instängt område upp till en viss plushöjdnivå, vilket innebär att vatten ackumuleras innan det bräddar till tunnelpassagen under E18. Detta sker vid nederbördsvolymen 30 mm, då lågpunkten rymmer cirka 5 700 m³.

Vid byggnation inom området behövs lösningar för att fördröja och fördela vattenvolymer. Ny bebyggelse och marknivåförändringar trycker dessutom undan vatten och höjer därmed vattennivån vid ett skyfall jämfört med idag. Exempel på möjliga åtgärder för skyfallshantering i området är

- Skyfallstråk och större dikesstråk som fördröjer och leder ytligt vatten vilket säkrar kontrollerad avrinning,
- Regnbäddar och översvämningssytor som kan vara så nedsänkta parker, gräsytor, lek- och idrottsytor eller så kallade torrdammar, vilka kan fördröja och magasinera stora mängder vatten vid skyfall,
- Underjordiska vattenmagasin med kassetter, cisterner eller tunnlar för att fördröja vatten, ofta som komplement till ytliga lösningar.

Nya byggnader behöver dessutom översvämningssäkras genom att de utformas med exempelvis förhöjd golvnivå och anpassning av omgivande marknivåer. Hanteringen av skyfallsvatten inom området är viktig att beakta i den fortsatta planeringen och utformningen av byggnader och anläggningar men bedöms inte medföra betydande merkostnader. Exempelvis skulle fotbollsplanen vid Mörbyhallen med mindre åtgärder kunna användas som nedsänkt översvämningssyta för att fördröja stora mängder skyfallsvatten.

