

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

Kommunstyrelsen

## **Redovisning av förstudie gällande nytt badhus och uppdrag om fördjupade utredningar**

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen gav den 27 maj 2024 (§ 84) kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra en förstudie för nytt badhus, med tillhörande lokaliseringsutredning.

Kontoret har låtit genomföra en förstudie med utredning av möjliga placeringar, programval och volymstudie. I tillägg har också en utredning av det nuvarande Mörbybadets tekniska status och underhållsbehov genomförts i syfte att få en helhetsbild samt en objektiv bedömning av tidigare genomförda besiktningar. Statusbesiktningen fastslår att Mörbybadet är i behov av gradvis ökande underhåll och reparationer. Byggnadens betongkonstruktion bedöms ha nått sin tekniska livslängd om cirka 10 år. Kontorets slutsats är att önskad funktion och behovsuppfyllelse inte kan erhållas genom totalrenovering av Mörbybadet varför det bör ersättas helt.

En utgångspunkt och målbild för den nya badanläggning som utreds har varit att det ska vara *ett badhus för alla Danderydsbor*. Programval och inriktning för det nya badhuset motsvarar de grundläggande behoven med 25x25-meters träningsbassäng, multibassäng och familjebad. Det nya badhuset föreslås, till skillnad från nuvarande Mörbybadet, att innehålla möjligheter till gym- och gruppträning.

Lokaliseringsutredningen har utrett för- och nackdelar med tre möjliga alternativ (A, B och C) för placering av ett nytt badhus inom ett geografiskt avgränsat område nära det nuvarande Mörbybadet. Förslag A innebär placering på befintlig badhustomt, förslag B placering på befintlig fotbollsplan och förslag C placering på befintlig infartsparkering. Kommunledningskontoret förordar en lokalisering av nytt badhus i Danderyd till nuvarande infartsparkering, lokaliseringsförslag C. Den främsta anledningen är att den placeringen innebär att Mörbybadet liksom Mörbyskolan är opåverkade under byggtiden vilket också innebär att inga medel läggs på tillfälligt ersättningsbad, samt att osäkerheter/risker kan klargöras och hanteras tidigt under planering- och utredningsskedet. Placeringen innebär att nuvarande parkeringsanläggning behöver ersättas, men frigör samtidigt värdefull mark som kan utvecklas för andra ändamål.

Kommunledningskontoret föreslår ett fortsatt utredningsarbete med vidare analys av behov, lokalfunktionsprogram samt tekniska utredningar och konsekvensanalys för den förordade lokaliseringen. Därtill föreslås en

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

fördjupad ekonomisk analys för att bland annat utreda principerna för finansiering och framtida drift.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen godkänner redovisad förstudie innefattande en lokaliseringsutredning, inklusive den fördjupning som utförts efter kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts återremiss den 8 december 2025 (§ 39). Kommunstyrelsens uppdrag av den 27 maj 2024 (§ 84), punkt två, är därmed genomfört.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att ta fram fördjupade tekniska utredningar och konsekvensanalyser för det förordade lokaliseringsalternativet C, samt lokalfunktionsprogram m.m. för det nya badhuset. I uppdraget ingår att närmare utreda ersättning av nuvarande infartsparkering. Därtill ska en särskild analys av ekonomi och driftseffekter utföras. Uppdraget ska återrapporteras senast under 2027.

### **Bakgrund**

#### **Behovet av ett badhus i kommunen**

Kommunstyrelsen beslutade den 24 april 2023 (§ 74) att ge kommunledningskontoret, i samverkan med tekniska kontoret och bildningsförvaltningen, i uppdrag att ta fram en initial behovsanalys gällande ett nytt badhus inom Danderyds kommun. Behovsanalysen, som utgör ett kunskapsunderlag och avstamp till det fortsatta utredningsarbetet, redovisades för kommunstyrelsen den 27 maj 2024 (§ 84), se Bilaga 3, Behovsanalys avseende nytt badhus i Danderyds kommun (Ebab).

Den grundläggande analysen av behovs- och marknadsförutsättningarna visar att det hos samtliga primära målgrupper finns tydliga behov av ett badhus i Danderyds kommun. Potentialen att skapa ett badhus som svarar mot den lokala efterfrågan från allmänhet, skolor och föreningar inom Danderyds kommun är mycket god och med det attraktiva och tillgängliga läget finns förutsättningar att skapa en regional destination som lockar andra besökare. Utmaningen är att bestämma vilken anläggning som passar bäst för Danderyds kommun samt vilka specifika behov, funktioner och värden som ska prioriteras. Kommunstyrelsen gav därvid uppdraget att genomföra en förstudie för nytt badhus. Till förstudien skulle även en lokaliseringsutredning genomföras.

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott återremitterade den 8 december 2025 (§ 39) kommunledningskontorets redovisning av förstudien för att i tillägg redovisa kostnader med fördjupad scenariobedömning för respektive lokaliseringsalternativ A och C enligt

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

programval och deras konsekvenser för möjligheten att hålla simundervisning med föreningarnas behov på dagens nivå.

### **Platsutveckling Danderyd**

Kontoret har under 2023–2025 undersökt hur kommunen kan arbeta för att skapa förutsättningar för etablering av verksamheter, för investeringar och en framtida relevant infrastruktur i området mellan Danderyds sjukhus/Mörby station och Inverness/Mörby centrum/Danderyds kyrka.

Utredningens slutsatser sammanfattas i PM, Samhällsutvecklingsförvaltningens erfarenheter kring Platsutveckling Danderyd. I handlingen redovisas bland annat de geografiska delområden som studerats. Inom utvecklingsområde 2 som omfattar cirka 4 hektar har möjligheter identifierats för utveckling av nytt badhus, effektivisering av markanvändningen för parkering genom ett eventuellt parkeringshus, samt verksamhetsutveckling som tar vara på närheten till Danderyds sjukhus med möjlig koppling till forskning och innovation.

Kommunledningskontorets slutrapportering av uppdraget godkändes av kommunstyrelsen den 20 oktober 2025 (§ 135).

Utvecklingsområde 2 i Platsutveckling Danderyd har varit vägledande vid den geografiska avgränsningen av kontorets förstudie med lokaliseringstudie för ett nytt badhus och dess följeffekter.



*Platsutveckling Danderyd, utvecklingsområde 2 - möjlighet till badhus, parkering och verksamhetsutveckling*

### **Kommunledningskontorets utredning**

#### **Förstudiens syfte och omfattning**

Genomförd förstudie utgör ett beslutsunderlag i ett tidigt skede i projektet. Syftet är att kunna fastställa förslag till lokalisering samt inriktning för badanläggningens omfattning, det vill säga vad som ska byggas och var. Förstudiearbetet har därför främst fokuserat på vägvalsutredning av

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

placering, programval och fotavtryck/volym på respektive plats. Underlaget har sammanställts i en utredningsrapport, se Bilaga 1, Förstudie med programval och lokaliseringsutredning (Sweco), daterad 2025-10-20. En fördjupning har senare genomförts i syfte att belysa avgörande konsekvenser hos redovisade lokaliseringsalternativ, se Bilaga 4, Fördjupad lokaliseringsutredning (Sweco), daterad 2026-04-17.

I Bilaga 5, PM Svar på återremiss, sammanfattas även kontorets slutsatser i de frågeställningar som lyftes i återremissen.

I tillägg har också kommunledningskontoret låtit ta fram en utredning och second opinion beträffande det nuvarande Mörbybadets tekniska status och underhållsbehov, se Bilaga 2, Statusbesiktning Mörbybadet (Sweco), daterad 2025-10-16.

### **Projektorganisation**

Förstudiearbetet har bedrivits av en konsultgrupp med projektledare och arkitekter tillsammans med kommunens projektansvarig och arbetsgrupp med representanter från samhällsutvecklingsförvaltningen och bildningsförvaltningen. Projektet har rapporterat till en särskild projektstyrgrupp där projektansvarig är föredragande.

### **Studiebesök**

Inom förstudiearbetet har projektorganisationen genomfört studiebesök till nyöppnade badanläggningar Ekerö kommun, Lidingö stad, Täby kommun och Håbo kommun, samt till pågående byggnation av Nya Näckenbadet och Myrsjöbadet i Nacka kommun. Besöken bidrar med värdefulla erfarenheter gällande processer, vägval och lösningar vid genomförande av liknande projekt.

Studiebesöken kompletterar de referensstudier i form av djupintervjuer med Täby kommun, Enköpings kommun, Linköpings kommun, Stockholms stad, Nacka kommun och Ekerö kommun som utfördes inom tidigare framtagen Behovsanalys avseende nytt badhus i Danderyds kommun (Bilaga 3).

### **Lokaliseringsutredning**

Utredning av en passande plats för uppförande av en ny badanläggning har begränsats till ett geografiskt område som avgränsas norrut av fastighetsgräns tillhörande kommunens fastighet Danderyd 3:165, västerut av E18:s vägområde, samt av Vendevägens sträckning i sydost. Området är genom det nuvarande Mörbybadet och Mörbyhallen redan etablerat som en plats för bad- och idrottsverksamhet. Områdets karaktär präglas av stora parkeringsytor och trafikaneläggningar med höjdvariationer i terrängen samt en brokig bebyggelse.

Platsanalysen visar på mycket goda förutsättningar vad gäller tillgängligheten med cykel-, bil- och kollektivfärdmedel. Det vältrafikerade läget är en styrka men innebär samtidigt att många intressen behöver

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

beaktas i processen. Närhet till skola och idrottsanläggningar är också en betydande potential, med möjliga synergieffekter och möjlig framtida vidareutveckling. Placering av ett nytt badhus i direkt anslutning till befintliga byggnader och anläggningar kan dock innebära utmaningar vad gäller byggnadstekniska lösningar och under entreprenadskedet.

Vid utformning av badhus läggs mycket omsorg på att dämpa ljudnivåer invändigt genom exempelvis akustikplattor och materialval. Verksamheten är dock relativt okänslig för omgivningsljud varför en badhusbyggnad kan placeras i bullerutsatta lägen där riktvärden för ljud- och luftmiljö är utmanande att uppnå för exempelvis bostäder och vissa verksamheter. Det medför inte bara att badhuset kan uppföras på mark som annars är svår att bebygga, utan också att byggnadens volym kan bidra till att förbättra den bakomliggande miljön.

Utredningsområdet är välförsörjt vad gäller teknisk infrastruktur så som va och fjärrvärme. Kapaciteten i ledningsnätet är inte närmare studerad. Området utgör delvis en lågpunkt i terrängen som kan översvämmas vid skyfall, varför denna problematik behöver beaktas särskilt vid placering och utformning och av nya byggnader och anläggningar.

Lokaliseringsutredningen har utrett tre möjliga alternativ för placering av ett nytt badhus, kallade förslag A (placering på befintlig badhustomt), B (placering på befintlig fotbollsplan) och C (placering på befintlig infartsparkering). För- och nackdelar med respektive placering redovisas i utredningsrapporten (Bilaga 1).

#### *Fördjupad lokaliseringsutredning*

I den fördjupade utredningen av lokaliseringsalternativ A och C omfattar vidare studier av förutsättningar och konsekvenser av respektive alternativ, se Bilaga 4. 1

Förslag A med placering på befintlig tomt har vidareutvecklats med en konsekvensanalys av den tillfälliga ersättningslösning som krävs för att klara grundbehovet av simträning och simundervisning under byggnationen av ett nytt badhus. En tillfällig simhall av godtagbar storlek bedöms vara lämplig att placera nära befintligt och nytt badhus. 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.

Gällande förslag C med placering på befintlig infartsparkering har en fördjupad analys genomförts av konsekvenserna av att ersätta de markparkeringsplatser som tas i anspråk av ny badanläggning samt även möjligheterna till bostadsutveckling som uppstår efter rivning av det nuvarande Mörbybadet.

Förslag C har i den fördjupade lokaliseringsutredningen delats upp i tre varianter kallade C1, C2 och C3 som representerar olika principer för



Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

placering av en ny parkeringsanläggning som ersätter nuvarande markparkeringsplatser. C1 innebär placering av ett parkeringshus i direkt anslutning till det nya badhuset inom den nuvarande infartsparkeringen. C2 innebär i stället att parkeringshuset är skilt från badhuset, lokaliserat till annan närliggande plats. C3 är ytterligare en variant med parkeringshuset placerat mellan E18 och badhusbyggnaden vilket ger förutsättningar för en trivsammare entré till badhuset.

Observera att lokalisering av ny parkeringsanläggning inte är definitiv – redovisade förslag utgör exempel för att visa skilda lokaliseringsprinciper som får olika konsekvenser. En viktig skillnad och aspekt är att en placering inom den nuvarande parkeringsytan medför att hela eller delar av infartsparkeringen behöver stängas under genomförandet. Vid lokalisering till en annan plats 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 lokaliseringar utom utredningsområdet och skilt från badhuset kan därmed bli aktuella. Ett närliggande parkeringshus kan dock genom samnyttjandemöjligheter förväntas bidra till att lösa del av badhusets behov av bilparkeringsplatser under tider med hög belastning då de inte sammanfaller med infartsparkeringens maxtimmar (dagtid). I både förslag A och C antas dock att badhusets grundbehov tillgodoses genom markparkeringsplatser i direkt anslutning till badanläggningen.

### **Programval och volymstudie**

I utredningsunderlaget (Bilaga 1 och Bilaga 4) redovisas platsanalys, fotavtryck med schematisk programdisposition och volymstudie för de tre föreslagna placeringar (A, B och C) som valts ut som möjliga lokaliseringalternativ inom det geografiskt avgränsade området.

Att närmare ringa in det nya badhusets omfattning och ytanspråk har utgjort en betydande del i förstudiearbetet. Badanläggningens volym avgörs av vilka funktionsbehov som anläggningen ska tillgodose, det vill säga vilket innehåll som byggnaden fylls med. De övergripande programval som redovisas i förstudien utgår bland annat från målgruppsanalysen i tidigare behovsanalys (Bilaga 3), med projektorganisationens avväganden i val av dimensionerande funktioner. I kommande utredningsskede bearbetas badhusets program vidare och dokumenteras i ett lokalfunktionsprogram.

I förstudierapporten (Bilaga 1) redovisas en schematisk programdisposition som visar byggnadens våningsplan samt volymstudie med flygvyer. Bottenvåningen innehåller de omfattande teknikutrymmen för vattenreningen som krävs under bassängerna, andra drift- och personalutrymmen samt ytor för gym och gruppträning. Det övre planet med delvis förhöjd takhöjd innehåller en torr del med entré, reception/café och

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

omklädning samt en våt del med simbassänger och familjebad. I takplanet finns dessutom stora fläktutrymmen.

I den fördjupning som redovisas i Bilaga 4 har funktionsbehov, programdisposition och byggnadsvolym bearbetats vidare. Principen för utformning av byggnaden är dock densamma.

### **Förnyad statusbesiktning, Mörbybadet**

I ett tillägg till genomförd förstudie har en förnyad statusbesiktning för det befintliga Mörbybadet tagits fram. Syftet med den förnyade statusbesiktningen har varit att komplettera tidigare besiktningar samt att få en samlad och aktuell bild av byggnadens tekniska status och underhållsbehov.

En besiktningsgrupp har anlitats för uppdraget som omfattat besiktning och bedömning av hela byggnadens konstruktion och tekniska installationer.

#### *Teknisk status, installationer*

Installationssystemen bedöms vara i allmänt slitet men funktionellt skick, vilket är förväntat med hänsyn till ålder och den påfrestande miljön. Den återstående tekniska livslängden för majoriteten av byggnadens installationssystem och komponenter uppskattas till högst tio år.

Sammantaget innebär detta att byggnaden står inför ett ökande behov av underhåll och utbyte av installationer under de närmaste åren. Det bör även framhållas att de befintliga systemen långt ifrån uppnår samma energieffektivitet som moderna tekniska installationer som är dimensionerade efter dagens krav.

#### *Teknisk status, konstruktion*

Vid besiktningen noterades flera konstruktionsdelar som bedöms vara i behov av omfattande underhåll inom de kommande tio åren. Bland bristerna märks bland annat det äldre yttertaket, misstänkt påväxt på balkar, dränering och tätskikt som närmar sig slutet av sin tekniska livslängd samt läckage från både fönster och bassäng.

Det är samtidigt viktigt att framhålla att även om föreslagna renoveringsåtgärder genomförs kvarstår risker. Ett exempel är att ett utbyte av yttertakets beklädnad och installation av taksäkerhet inte eliminerar problem kopplade till konstruktionen, såsom de risker som följer av varma tak med kondensbildning och den låga taklutningen. För att dessa risker ska kunna åtgärdas krävs en mer omfattande projektering och renovering, vilket i sin tur medför betydande praktiska och ekonomiska konsekvenser, inte minst eftersom badhuset behöver hållas stängt under ett genomförande.

#### *Teknisk status, betongkonstruktion (stomme, bassäng, med mera)*

Provtagning visar att karbonatiseringsprocessen har passerat gränsen till armeringens läge för samtliga prover utom ett och därmed bedöms

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

processen för karbonatiseringsinitierad armeringskorrosion ha påbörjats, vilket innebär att armeringen saknar skydd mot korrosion.

Trots detta visar utredningen att Mörbybadets betongkonstruktioner idag är i relativt bra skick i förhållande till byggnadens ålder. Genom aktiv förvaltning av byggnaden har ett antal renoveringsarbeten utförts genom åren som bidragit till denna bedömning. Vid inspektioner noterades inga omfattande läckage till källarutrymmet kring bassängerna. Skador har påvisats vid tidigare tillfällen vilket lett till att lokala betongreparationer har genomförts löpande. Det kan förväntas att förekommande läckage kommer eskalera i takt med att anläggningen åldras.

Om fortsatt verksamhet ska kunna bedrivas i nuvarande badhus behöver omfattande åtgärder genomföras på betongstommen inom cirka tio år. Åtgärderna skulle innebära att hela eller delar av den nuvarande bassängkonstruktionen rivs, påverkad armering byts ut och konstruktionen byggs upp på nytt. Eftersom bassängkonstruktionen är integrerad med byggnadens konstruktion behöver dock hela badhusbyggnadens bärighet ses över och utredas i detalj för att avgöra om renoveringsåtgärderna överhuvudtaget är möjliga att genomföra.

## **Kommunledningskontorets bedömning**

### **Slutsatser, Mörbybadet**

Behovet av åtgärder för att hålla Mörbybadet i drift under den kommande tioårsperioden uppgår enligt statusbesiktningen (Bilaga 2) till cirka 37 miljoner kronor. Detta omfattar dock inte behovet av de större renoveringsåtgärder på betongkonstruktionen som konstaterats, utan främst utbyte av uttjänta material och komponenter. Enligt statusbesiktningen skulle Mörbybadet från och med år 2035 behöva genomgå en totalrenovering (motsvarande nybyggnation) vilket skulle medföra en mycket omfattande byggentreprenad och flerårig nedstängning av verksamheten. Behövliga åtgärder innebär stora ingrepp i bärande konstruktioner och det går idag inte att säkert säga om de ens är genomförbara.

Badhus har generellt en maximal livslängd om 40–50 år. Mörbybadet kommer år 2035 att ha uppnått en ålder överstigande 50 år. Kontoret gör bedömningen, utifrån vad som påtalas i genomförd statusbesiktning, att byggnadens tekniska livslängd vid den tidpunkten är uppnådd. Att förlänga Mörbybadets livslängd ytterligare, bortom 2035, kan inte motiveras.

En totalrenovering av befintliga Mörbybadet betyder en högre risknivå utan att kunna dra nytta av alla de förtjänster och fördelar som ett nybyggnadsprojekt medför. Renoveringen skulle sannolikt innebära ett mycket komplext projektgenomförande i vilket det inte kan garanteras att den adderade livslängden i praktiken blir som förväntad. Detta är kopplat till att renovering i någon utsträckning utgår från att redan åldrade delar av



Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

konstruktionen kommer att finnas kvar, delar som i sig utgör en riskfaktor som inte går att värdera på förhand. I jämförelse med en nyproducerad badanläggning beräknas ett befintligt badhus som totalrenoveras få en betydligt kortare teknisk livslängd, vilket i sin tur resulterar i kortare avskrivningstid på investerade medel och en högre relativ driftkostnad. Projektkostnaden per kvadratmeter byggnadsyta vid totalrenovering kan förväntas motsvara minst kostnaden för nybyggnation.

En totalrenovering av befintlig byggnad och dess konstruktion innebär inte heller att ny funktion tillskapas (utan att tillföra ytterligare byggnadsyta). Anläggningen kan fortfarande inte möta rådande och framtida krav på högre vattentemperaturer i bassänger eller miljövänligare och effektivare vattenrening då utrymme saknas för moderna och mer platskrävande tekniska installationer. Yta saknas också för utveckling och anpassning av badhusets funktioner och erbjudande till besökarna, exempelvis trygga och flexibla omklädningsrum, café och servering, samt möjlighet till gym- och gruppträning.

Kontorets slutsats är att önskad funktion och behovsuppfyllelse inte kan erhållas genom totalrenovering av det befintliga badhuset varför det bör ersättas helt inom en tioårsperiod. Av den anledningen bör man som fastighetsägare vara restriktiv med att, utöver driftåtgärder och reparationer, låta utföra annat än absolut nödvändiga underhållsåtgärder under perioden.

Den sammanvägda bedömningen är således att ett nyuppförande av en badanläggning är att förorda framför en totalrenovering av Mörbybadet.

### **Slutsatser, förstudie**

#### *Programval*

En utgångspunkt och målbild för den nya badanläggning som utreds har varit att det ska vara *ett badhus för alla Danderydsbor*. Målgruppen för badanläggningen är därmed bred men som särskild förutsättning finns de sedan tidigare konstaterade behoven av bland annat simundervisning i skolan och simföreningens verksamhet. Utöver vad som erbjuds vid det befintliga Mörbybadet finns också stor potential att bättre nå fokusgrupper som familjer, ungdomar och äldre. Det nya badhuset kan också bilda en viktig mötesplats som erbjuder mer än bara bad och simträning.

Badhuset ska primärt vara en *lokal anläggning* och i en kommun av Danderyds storlek innebär det en dimensionering för cirka 150 000 upp till 200 000 årsbesökare<sup>1</sup>. Bedömningen är att marknadsunderlaget för ett nytt badhus i Danderyd är mycket goda och besökare boende i andra kommuner kan därför också förväntas till anläggningen. Avsikten är dock inte att erbjuda exempelvis simtävlingsarena, äventyrsbad eller spabad som kan återfinnas i badanläggningar med regionalt upptagningsområde. Programvalen motsvarar i stället de grundläggande behoven hos en lokal

---

<sup>1</sup> Nyckeltal (nationellt), 4-5 årsbesök per kommuninvånare till en lokal badanläggning

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

anläggning med 25x25-meters träningsbassäng, multibassäng och familjebad. Det nya badhuset föreslås, till skillnad från nuvarande Mörbybadet, utformas med möjlighet till gym- och gruppträning vilket kan ha stor påverkan på driftsekonomin, särskilt med en extern driftoperatör.

De ekonomiska effekterna av valt program behöver analyseras vidare för att förvaltningen ska kunna dra slutsatser om vilka funktioner och lösningar som är kostnadsdrivande att bygga men också vad som ska finnas eller inte finnas med i ett bearbetat funktionsprogram för att nå en god driftsekonomi. Ett modernt badhus är ett komplext byggnadsverk med mycket stor andel teknikutrymmen och avancerade tekniska installationer. Det handlar också om en anläggning som kontinuerligt utsätts för högt slitage från många besökare och samtidigt utsätts för kemikalier, fukt och värme. Det är därför även viktigt att tidigt studera och välja tekniska lösningar för en långsiktigt hållbar drift.

De schematiska illustrationerna i utredningsunderlaget redovisar övergripande badhusets ytor och volym – i detta skede är dispositionen av byggnaden högst preliminär, med väl tilltagna utrymmen. Utformning och faktiska mått bearbetas och effektiviseras senare i programhandlingar och planritningar. Med utgångspunkt i de genomförda volymstudierna och valt program kan badhusets förväntade omfattning därför estimeras till cirka 6000–6500 kvm BTA.

### *Lokalisering*

Inom det geografiskt avgränsade området har förstudien fokuserat på tre valda lokaliseringsförslag som alla bedömts vara praktiskt och ekonomiskt genomförbara (och har förutsättningar att uppfylla projekt- och effektmålen). Förslagen är dock tydligt åtskilda i de för- och nackdelar som varje enskild placering innebär. En signifikant skillnad mellan förslagen gäller vilken process som kan förväntas föregå det nya badhuset vid anpassning till gällande detaljplan eller vid behov av att ta fram en ny. Förenklat innebär det en tidsödande planprocess med omfattande utredningar och samordningsbehov i tidigt skede men ett smidigare genomförande, eller, en kortare myndighetsprocess men med längre och mer komplicerat projekterings- och genomförandeskede. Denna processkillnad betyder också att projektrisker och osäkerheter är som påtagligast i det tidiga utredningsskedet alternativt senare under genomförandeskedet.

En annan betydande skillnad mellan förslagen är vilka möjligheter som finns att upprätthålla badverksamheten under genomförandetiden.

Vid bedömning av en lokalisering är det också angeläget att beakta hur projektgenomförandet påverkar andra verksamheter och intressenter, samt även hur projektet i sin tur påverkas av externa aktörers processer och samordningsbehov. Ytterligare viktiga aspekter vid jämförelse av olika lokaliseringar är möjlig alternativ markanvändning samt vilka betydande följeffekter som en placering medför.

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

### *Förordat lokaliseringsförslag*

Efter jämförelse och sammanvägd bedömning av förstudiens tre lokaliseringsförslag förordar kommunledningskontoret en lokalisering av nytt badhus i Danderyd till den nuvarande infartsparkeringen, lokaliseringsförslag C. Platsen bedöms erbjuda bäst funktionalitet och anpassningsbarhet för att kunna uppföra önskad badhusanläggning. En annan viktig anledning är att lokaliseringen innebär att Mörbybadet liksom Mörbyskolan lämnas opåverkade under byggtiden, vilket också innebär att inga medel läggs på tillfälligt ersättningsbad. Förekommande osäkerheter och risker kan identifieras och hanteras tidigt under planering- och utredningsskedet, varför lokaliseringen kan förväntas innebära ett enklare och tydligare genomförande.

Den föreslagna placeringen innebär dock att befintlig infartsparkering påverkas och behöver ersättas, i nära anslutning till badhuset eller på annan plats. Genom uppförande av parkeringshus ges möjlighet att effektivisera markanvändningen i området. Flera tänkbara placeringar av ett nytt parkeringshus har identifierats, se Bilaga 4. Vidare studier krävs dock för att fullt ut avgöra konsekvenser och genomförbarhet. Utredningen tar därför inte ställning till slutlig placering av en ny parkeringsanläggning.

Förändringarna leder samtidigt till att värdefull mark frigörs och innebär att andra områden kan planläggas för nya bostäder och verksamheter, exempelvis på platsen för nuvarande Mörbybadet, vilket är i linje med tidigare ställningstaganden genom översiktsplanens utvecklingsinriktning och slutsatser från Platsutveckling Danderyd. Värdeskapande markutveckling kan potentiellt betyda stora intäkter till kommunen som kan bidra till finansieringen av nya allmänna anläggningar och byggnader.

Den förordade lokaliseringen medför behov av en ny detaljplan för att möjliggöra det nya badhuset med nödvändiga anläggningar. Detaljplanearbetet beräknas kunna pågå parallellt med projekteringen.

### *Jämförelse med förkastade alternativ*

Samtliga lokaliseringsförslag har både för- och nackdelar, vilka redogörs för i förstudierapporten (Bilaga 1). Nedan beskrivs kort några avgörande faktorer till varför lokaliseringsförslagen A och B inte kan förordas.

I förslag A (placering på befintlig badhustomt) förutsätter projektgenomförandet att verksamheten måste stänga helt eller ersättas provisoriskt under flera års tid. En tillfällig simhall kan rimligen inte ersätta och tillgodose hela det behov som finns idag. En sådan anläggning är främst avsedd att lösa grundbehovet från föreningar och skola. Tillgänglig kapacitet för att tillgodose det behovet i andra närliggande badanläggningar saknas idag. I den fördjupade utredningen har konsekvenser av en temporär simanläggning studerats närmare. Genom jämförelser med referensobjekt beräknas en tillfällig ersättning av Mörbybadet bli kostsam, framför allt beroende på hur länge den behöver vara i drift. Det finns också betydande

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

osäkerheter förknippade med både den tekniska driften och verksamhetsdriften av en tillfällig simhall.

Förslag A innebär en lång byggtid, troligtvis närmare fyra år, med rivning av Mörbybadet och omfattande bergsprängning och marknivåanpassningar för den nya byggnaden. Därtill förbereds och uppförs även den tillfälliga simhall som behövs för att upprätthålla verksamheten under byggtiden. Den tillfälliga simhallen avetableras senare när det nya badhuset står klart. Påverkan på närliggande anläggningar, byggnader och verksamheter kan förväntas bli stor med tanke på de begränsade ytorna för entreprenaderna.

I förslag B (placering på befintlig fotbollsplan) finns begränsat utrymme att uppföra den nya badhusbyggnaden mellan Mörbyhallen och E18:s väg- och påverkansområde vilket innebär en inbyggnadseffekt för Mörbyskolans skolområde och Mörbyhallen. Placeringen innebär svårigheter att lösa bland annat angöring och de intilliggande verksamheterna påverkas i mycket hög grad under bygg- och driftskede. Den markyta som tas i anspråk anses även mer fördelaktig att använda för annan möjlig framtida utveckling. Genom att inte nyttja den för uppförande av ett nytt badhus kvarstår möjligheterna att exempelvis bygga ut Mörbyhallen i framtiden.

### **Förslag till fortsatt utredningsarbete**

Kommunledningskontoret föreslår ett fortsatt utredningsarbete med vidare analys av behov, funktionsprogram samt tekniska utredningar och konsekvensanalyser för den förordade lokaliseringen, förslag C.

Bland annat behöver tekniska lösningar för hantering av skyfalls- och dagvatten studeras vidare liksom markförhållanden, trafikpåverkan, angöring och parkering. Därtill behöver definitiv lokalisering och lösning för permanent ersättning av nuvarande infartsparkering och dess konsekvenser, utredas vidare, med beaktande av möjligt samnyttjande för andra verksamheters parkeringsplatsbehov. Fördjupad samverkan krävs här med andra aktörer så som Trafikverket, Trafikförvaltningen och Locum.

Ett beslut om det nya badhusets placering är också avgörande för att komma vidare med utformning och innehåll då platsförutsättningarna i hög grad påverkar hur de invändiga ytorna disponeras.

Precis som under arbetet med den grundläggande analysen av behovs- och marknadsförutsättningar som föregick förstudien ser kontoret det som viktigt att även fortsatt ha en kontinuerlig dialog med fokusgrupper och intressenter i syfte att både inhämta och delge information. Den fördjupade analysen av målgruppernas behov utgör ett viktigt underlag till val av funktioner och innehåll i badhuset. Kontoret har också för avsikt att fortsatt genomföra fler studiebesök vid andra kommuners badanläggningar i syfte att ta del av erfarenheter, goda exempel och lösningar.

Vidare föreslås en fördjupad ekonomisk analys för att utreda och ta ställning till principerna för finansiering och framtida drift samt även nämndernas

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

ansvar och roller. Den ekonomiska analysen bör särskilt belysa effekter av olika driftsformer och hur de påverkar ytor och funktioner liksom driftsekonomi.

### **Process och tidplan**

Att utveckla och bygga ett nytt badhus är en lång process som kan förväntas ta omkring åtta år från initiering till invigning. I skriften Badhus – Strategiska frågor och ställningstaganden (SKR, 2014), som belyser strategiska frågeställningar vid ny- och ombyggnation av simhallar, redovisas grovt hur process och tidplan kan se ut vid både nybyggnad och renovering. Den innehåller ett flertal moment som förenklat kan delas in i följande skeden:

- Utrednings- och förstudieskede (ca 2 år)
- Projekterings- och detaljplaneskede (ca 2–3 år)
- Upphandlings- och bygglovskede och (ca 1 år)
- Genomförandeskede (ca 2–3 år)

#### *Lokalförsörjningsprocessen*

Badhusprojektet befinner sig i den av kommunfullmäktige antagna lokalförsörjningsprocessens fas 2 (förstudieskede). Då badhus är ett särskilt komplext byggnadsverk i de flesta avseenden och har en betydande påverkan på kommunens ekonomi över tid krävs fördjupade utredningar innan projektet kan nå nästa fas i lokalförsörjningsprocessen.



#### *Lokalförsörjningsprocessens skeden*

Med tanke på att Mörbybadet, som bekräftat av genomförd statusbesiktning (Bilaga 2), förväntas kunna hållas i drift fram till 2035 så bedöms projektet inte vara i tidsnöd, men det är samtidigt angeläget att utredningsarbetet fortgår. Kommunledningskontoret vill framhålla vikten av att lägga tid på det tidiga utredningsskedet för att på så vis minimera framtida osäkerheter och risker.

#### *Tidplan för projektets genomförande*

Med beaktande av ovan är bedömningen att ett nytt badhus i Danderyd kan vara färdigställt omkring år 2033. Det innebär en ungefärlig byggstart under 2030. Den förväntade genomförandetiden förutsätter att andra bygg- och anläggningsåtgärder som kan krävas för att uppföra badhuset inte fördröjer tidplanen.

#### *Kommande detaljplaneprocess*

En eventuell initiering av detaljplanearbete genom planuppdrag till miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås att behandlas i samband med



Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

återrapportering till kommunstyrelsen av ett fördjupat utredningsarbete i  
enlighet med kontorets förslag, det vill säga under 2027.

### **Risker och osäkerheter**

Bland de risker och osäkerheter som identifierats under förstudiearbetet och potentiellt kan påverka projektets tidplan och totalkostnad bör särskilt nämnas,

- Risker förknippade med myndighetsprocesser såsom detaljplan och bygglov, behov av samordning med andra processer och aktörer. Brist på beslut och besked.
- Risker förknippade med markförhållanden, trafik och infrastruktur, samt behovet av anläggningsåtgärder, med mera,
- Projekteringsrisker vid val av tekniska lösningar och funktioner
- Genomföranderisker så som komplicerad entreprenad, upphandling, material- och byggkostnader, yttre påverkan, med mera,
- Övriga omvärldsrisker

Utöver projektriskerna ovan finns även osäkerheter förknippade med den fortsatta driften av Mörbybadet och möjligheten att bedriva full verksamhet under hela projektiden. Skador på anläggningen kan uppstå till följd av byggnadens tekniska skick, vilket kan påverka verksamhetsdriften. Kontoret konstaterar också att det kan finnas svårigheter att efter innevarande avtalsperiod upphandla en extern driftoperatör till en ineffektiv anläggning som avses att avvecklas i närtid.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Ärendet i sig innebär inga konsekvenser för barn och unga, målgruppens behov har dock beaktats i förstudiearbetet och kommer även fortsättningsvis att utgöra ett fokusområde vid utformning av badhusbyggnaden.

Ett nytt badhus berör barns rätt till lek, fritid och utveckling (artikel 31 i barnkonventionen) samt deras rätt till god hälsa (artikel 24). Vidare ska barnets bästa beaktas i alla beslut som rör dem (artikel 3).

Det lokaliseringsalternativ som kontoret förordar innebär att Mörbybadet kan hållas öppet under byggtiden. Detta säkerställer fortsatt simundervisning och fritidsverksamhet för barn utan avbrott, vilket är positivt för barns hälsa och säkerhet. Placeringen påverkar inte heller Mörbyskolan nämnvärt, vilket minskar störningar och risker i barns vardagsmiljö.

I förlängningen är ett nytt badhus av stor betydelse för barn och ungas möjligheter att bada och simträna i kommunen. Det är därmed också en viktig förutsättning för att uppnå kravet om simkunnighet i grundskolans läroplan.

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

## **Ekonomiska konsekvenser**

### *Investeringskostnad*

Ett nytt badhus är en betydande investering för kommunen och projektkostnaden kan förväntas uppgå till mellan 50 000–60 000 kr/kvm BTA. För en byggnad med en bruttototalarea om 6 500 kvm innebär det (med dagens marknadsläge och penningvärde) en investeringsvolym om 325–390 miljoner kronor.

Marknadsläget har en betydande påverkan på slutlig projektkostnad. Prognoser för entreprenadkostnader och byggmarknaden i Sverige visar på en gradvis stabilisering efter de kraftiga kostnadsökningarna och det minskade byggandet de senaste åren. Omvärldsläget präglas dock fortfarande av osäkerhet, geopolitiska spänningar och en utmanande ekonomisk miljö, vilket påverkar bland annat leveranskedjor och materialpriser.

Som aktuell jämförelse var den totala projektkostnaden för Lidingö simhall som färdigställdes år 2025, cirka 310 miljoner kronor (6 000 kvm BTA), för Ekerö simhall som färdigställdes år 2023, cirka 265 miljoner kronor (4 500 kvm BTA), samt Täby simhall som färdigställdes 2022, cirka 490 miljoner kronor (10 500 kvm BTA).

Byggkostnaden för den nya badhusbyggnaden bedöms vara likvärdig i de lokaliseringsförslag (A, B och C) som utretts i förstudien då förslagen utgår från samma program och har i stort sett samma omfattning. De risk- och osäkerhetsfaktorer som kan förknippas med genomförandet av respektive förslag (till exempel markåtgärder, trafik- och infrastrukturåtgärder, myndighetsprocesser, evakuering, med mera) antas trots varierande förutsättningar också ha jämförbar ekonomisk påverkan på den totala projektkostnaden.

### *Andra kostnadskonsekvenser*

Ekonomiska följd effekter så som intäktsmöjligheter från senare exploatering av frigjord mark eller kostnader för ersättande av ianspråktaga anläggningar samt infrastrukturåtgärder kalkyleras och behandlas åtskilt från badhusets projektekonomi, men bör samtidigt studeras i samma kontext.

Särskilda konsekvenser av lokaliseringsförslag C, där befintlig infartsparkering tas i anspråk, med behov av en ersättande parkeringslösning samt bostadsutvecklingsmöjligheter på nuvarande badhustomt har studerats i den fördjupade lokaliseringsutredningen. Det ekonomiska utfallet av en ny parkeringsanläggning respektive bostadsbebyggelse beror av många faktorer. Noteras bör att sidoprojektens genomföranden är tidsmässigt åtskilda. Den förväntade projektkostnaden för ett parkeringshus av en storlek som motsvarar nuvarande antal markparkeringsplatser har

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

uppskattats till 120–160 mnkr. Här tillkommer även ökade driftkostnader för anläggningen, men samtidigt intäktsmöjligheter.

Intäktspotentialen vid försäljning av bostadsbyggrätter har i ett tidigt skede bedömts motsvara en antagen volym om cirka 60 ekvivalentlägenheter (100 kvm BTA). Vidare har intäkten bedömts till 1,5–2,0 miljoner kronor per boendeenhet exklusive omkostnader. En markförsäljning till en byggaktör föregås av bland annat markanvisning och planprocess.

Den fördjupade lokaliseringsutredningen har också studerat konsekvensen av att bygga på samma plats som det nuvarande Mörbybadet i enlighet med lokaliseringsförslag A. Detta medför behov av en tillfällig simhall under byggtiden för att kunna bibehålla simundervisning och simträning på dagens nivå. Lösningen innebär ekonomiska risker på grund av oförutsägbara driftkostnader och anläggningens varaktighet. En tillfällig ersättningslösning för hela eller delar av badets verksamhet under byggtiden belastar inte investeringsprojektet (nya badhuset) utan är en ren driftkostnad, vilket förutsätter att driftmedel avsätts i budget. Totalkostnaden för en tillfällig simhall, dimensionerad för att enbart ersätta grundbehovet för simundervisning och simträning, antas vara omkring 70–80 miljoner kronor över en femårsperiod.

Observera att alla monetära bedömningar här varken tar hänsyn till när i tid en följdåtgärd inträffar eller andra omständigheter som kan påverka utfallet. Bedömningen av följd effekter och deras ekonomiska konsekvenser ska därför betraktas och jämföras med försiktighet.

#### *Driftkostnader*

Vad kommunens kostnad blir för att uppföra, äga och driva ett badhus under dess livstid beror inte enbart på investeringens storlek och hur den finansieras. Det som i hög grad påverkar ekonomin är även badhusets livscykel- och driftsekonomi, hur drift- och avtalsformer ser ut, samt vilka intäktsmöjligheter som anläggningen erbjuder. Det finns inga kommunala badhus med positivt driftnetto, i bästa fall kan verksamhetens intäkter täcka en större del av driftkostnaden. Med en externt upphandlad verksamhetsdrift betalar kommunen vanligtvis ett driftbidrag till driftoperatören för att helt eller delvis kompensera för driftkostnader och för möjligheter att styra användning, inträdespriser, etcetera. En privat driftoperatör har den egna lönsamheten som incitament att bedriva en effektiv verksamhet med ett attraktivt erbjudande till besökarna.

I en jämförelse med liknande badanläggningar (Ekerö, Lidingö, Nacka, Enköping, med flera) så bedöms den årliga totalkostnaden för kommunen, utan hänsyn till verksamhetens driftsform, uppgå till mellan 20 och 30 miljoner kronor. I totalkostnaden ingår kapitaltjänstkostnader samt driftnettot av anläggningens hyresintäkter, fastighetsskötsel, teknisk drift, mediaförbrukning, verksamhetskostnader och verksamhetsintäkter.

**Datum**  
2026-04-28**Diarienummer**  
KS 2023/0122

Kommunledningskontoret  
Fredrik Lindberg

Utifrån investeringsspannet om 325–390 miljoner kronor har ett troligt hyresspann beräknats till 29–33 miljoner kronor årligen (självkostnadshyra). Beräkningen utgår från dagens penningvärde. De driftekonomiska aspekterna tillsammans med investerings- och finansieringsfrågor kommer att utredas vidare i nästkommande skede i en fördjupad ekonomisk analys med syfte att ta fram ett underlag inför viktiga vägval i projektet.

Vid genomförande av projektet föreslås som princip att en procent av den totala budgeten ska avsättas för konstnärlig gestaltning, upp till ett bestämt takbelopp.

Kostnader förknippade med utredningsarbete i tidigt skede belastar kommunens centrala finansförvaltning.

Carina Lundberg Udelepp  
Kommundirektör

Stefan Sorpola  
Samhällsutvecklingsdirektör

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Redovisning av förstudie gällande nytt badhus och uppdrag om fördjupade utredningar
2. Bilaga 1, Förstudie med programval och lokaliseringsutredning (Sweco), daterad 2025-10-20
3. Bilaga 2, Statusbesiktning Mörbybadet (Sweco), daterad 2025-10-16
4. Bilaga 3, Behovsanalys avseende nytt badhus i Danderyds kommun (Ebab), daterad 2024-05-06
5. Bilaga 4, Fördjupad lokaliseringsutredning (Sweco), daterad 2026-04-17
6. Bilaga 5, PM Svar på återremiss, daterad 2026-04-21
7. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut, 2025-12-08 (§ 39)
8. Kommunstyrelsens beslut, 2025-10-20 § 135
9. Kommunstyrelsens beslut, 2024-05-27 § 84