



Datum  
2025-08-12

Lokalnyttjare referens  
Fritidsnämnden  
Lokalförsörjare referens  
Servicenämnden

## **Lokalanskaffning Investering**

### **Beslut om lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av undervisningsbad gällande simanläggning på Heleneholm inom fastigheten Värmepannan 8**

#### **Inledning**

Fritidsnämndens behovsanalys beträffande ytor för simundervisning och simträning visar att Malmö är i ett stort behov av fler simytor och nämnden arbetar kontinuerligt för att kunna möta behovet av simytor i staden.

Simundervisning ingår i det centrala innehållet i kursplanen för idrott och hälsa i grundskolans årskurser 3, 6 och 9. Simförmåga ingår i kunskapskraven för godkänt betyg för årskurs 6 och 9. Simundervisning är således något som Malmö stad som skolhuvudman måste kunna erbjuda eleverna för att de ska nå målen i ämnet idrott och hälsa. Simkunnighet och god vattenvana är även viktigt för att undvika vattenrelaterade olyckor och för att främja god hälsa.

I rapporten från Ung livsstilsundersökningen 2019 beskrivs att barn och unga med utländsk bakgrund är överrepresenterade när det gäller deltagande på simhallar/badhus, vilka annars är underrepresenterade i nämndens subventionerade bidragssystem. Det kan också tilläggas att simhallar/badhus finns med i topp 5 bland anläggningar som killar och tjejer i alla olika skolstadier vill att nämnden ska satsa på. Simanläggningar brukar räknas som expressiva fritidsaktiviteter. Dessa aktiviteter innebär mer spontana och icke-intensiva former för umgänge i öppna aktivitetsformer som möjliggör umgänge och lek på eget initiativ på simhallar, bibliotek, fritidsgårdar eller i andra mötesplatser och sammanhang. De är i regel avgiftsfria.

Dessa anläggningar och aktiviteter besöks oftare av de barn och unga som, av olika skäl inte söker sig till organiserad, regelstyrd verksamhet, och att de därmed fungerar kompensatoriskt. Behovet bedöms därför finnas över tid och utgör en viktig del i att nå de grupper som fritidsnämnden pekat ut som prioriterade målgrupper; barn och unga, personer med funktionsvariationer samt +65 år. Simanläggningar har länge varit, och kommer troligen

även framöver att vara, eftertraktade av en bred grupp av medborgare som en plats för rekreation, fysisk aktivitet och möten.

Eftersom simundervisning är högt prioriterat och därmed ges utrymme för sin verksamhet, innebär det att andra prioriterade målgrupper ges mindre möjlighet att nyttja simanläggningarna. Idag upptas stora delar av de befintliga simanläggningarna av föreningslivet och simskolor, och mindre tid finns till allmänheten och spontana besök.

Personer med funktionsnedsättning som behöver tillgång till varmvattenbassäng kan inte heller längre komma spontant till Hylliebadet eftersom dess varmvattenbassäng ofta är upptagen av simundervisning. Möjligheterna att skapa specifika aktiviteter för ungdomar, insynsskyddade bassänger för verksamheter som kräver detta för sitt utövande eller på andra sätt anpassa ytorna är också mycket begränsade på grund av den höga beläggningen.

Simanläggningen på Heleneholm planeras att tillsammans med Simhallsbadet och Rosengårdsbadet utgöra de primära platserna för simundervisning och simträning vilket kommer kunna avlasta stadens övriga simanläggningar, framförallt Hylliebadet.

I mars 2023 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut (STK-2022-723) som gav fritidsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med förslag på lokalanskaffningsbeslut avseende ny simanläggning på Heleneholm. Detta lokalanskaffningsärende grundar sig på det inriktningsbeslutet.

### **Politiska beslut**

Sedan 2019 har frågan om det övergripande behovet av simanläggningar i Malmö utretts. Fritidsnämnden utredde behovet som tydligt visade på att Malmös simanläggningar inte räcker för att tillgodose simundervisning för Malmö elever och simträning för Malmöbor, framför allt då staden växer och alltför många barn och unga inte är simkunniga. Utredningen resulterade i att kommunfullmäktige 22 december 2020 beslutade att fritidsnämnden, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden, skulle fortsätta utreda en ny simanläggning samt placeringen av den. Nämndernas arbete resulterade i att kommunfullmäktige i mars 2023 (STK-2022-723) beslutade att ge fritidsnämnden i uppdrag att återkomma med förslag på lokalanskaffningsbeslut avseende ny simanläggning på Heleneholm.

### **Behovsbeskrivning**

Under de senaste åren har behovet av simytor varit stort. Framför allt har Hylliebadet, som ursprungligen byggdes som ett allmänhetsbad, i stor utsträckning använts för skolors simundervisning och föreningarnas simträning. Detta har i sin tur begränsat tillgången för allmänheten. En av fritidsnämndens prioriterade målgrupper, personer med funktionsnedsättning, har även fått begränsade möjligheter att nyttja varmvattenpoolen.

Simanläggningen på Heleneholm kommer att avlasta Hylliebadet. Den kapacitetsökning som anläggningen medför är dock endast tillfällig, det vill säga så länge Simhallsbadet fortsatt är i drift. När Simhallsbadet stänger, vilket förväntas ske cirka 2033, så ger simanläggningen på Heleneholm de facto endast en kapacitetsökning med två undervisningsbassänger då Simhallsbadet redan har en 50-metersbassäng samt en undervisningsbassäng.

Fritidsnämnden har i en utredning till kommunfullmäktige presenterat en långsiktig plan för utbyggnaden av sim- och badanläggningar i Malmö, som sträcker sig fram till 2040. I planen ingår simanläggningen på Heleneholm, en anläggning på stadionområdet samt ett nytt allmänhetsbad med central placering i staden för att bidra till en fortsatt attraktiv stadskärna. För att undvika samma kapacitetsbrist som staden står inför idag, är det avgörande att den framtida utbyggnaden planeras så tidigt som möjligt.

Simanläggningen på Heleneholm ska, för att möta både dagens och framtidens behov inom skolsim och föreningsidrott, omfatta en 50-metersbassäng samt tre mindre bassänger för bland annat undervisning, vattengymnastik och babysim. Anläggningen ska vara trygg och utformad med barnets perspektiv i fokus, samt vara fullt tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Tillgänglighetsanpassningen ska omfatta både personal och besökare för att säkerställa en inkluderande miljö.

Simkunnigheten i Malmö är för låg, särskilt i socioekonomiskt utsatta stadsdelar. Av den anledningen valde fritidsnämnden att gå fram med ett förslag för en simanläggning på Heleneholm med fokus på simundervisning för att höja simkunnigheten för barn och unga i Malmö. Bland annat genom att fokusera på flera undervisningsbassänger med höj- och sänkbar botten.

I projektet har även en möjlig byggnation av en 25-metersbassäng inom simanläggningen på Heleneholm utretts. Utredningen visade dock att detta inte är genomförbart på grund av den begränsade byggbara ytan. Utredningen underlättar däremot planering av simanläggningen på stadionområdet då den visar på vilka ytor och funktioner som fortsatt krävs.

### **Barnkonsekvensanalys**

I framtagandet av tidigare utredningar samt planering av ny simanläggning på Heleneholm har barn inte direkt blivit tillfrågade om deras åsikter om bland annat behov, funktioner eller placering. Dock visar resultaten från Ung Livsstil (2020/21) att barn och unga gärna önskar att kommunen satsar på badhus. Detta gäller alla tre undersökta kategorier - mellanstadiet, högstadiet samt gymnasiet – och alla tre kategorier lägger badhus antingen högst eller nästhögst upp på sin lista.

Två ungdomsgrupper har dock tillfrågats om deras tankar kring omklädningsrum samt olika funktioner för barn och unga med funktionsnedsättning. Resultatet från samtalen har lett till att den planerade utformningen av sittbänkarna i omklädningsrummen och omklädningskåpens placering har setts över. Inputen från referenspersonerna som hade erfarenhet av olika typer av funktionsnedsättningar resulterade bland annat i en ny utformning av området för rullstolsbyte.

### **Alternativ till föreslagen lokallösning**

Under 2019 genomförde fritidsnämnden en utredning av behovet av simytor, baserat på befolkningssammansättning, skolors och föreningslivets behov samt de befintliga simanläggningarna i staden. Utredningen visade tydligt att de nuvarande simanläggningarna i Malmö inte räcker till för att möta efterfrågan på simundervisning för elever och simträning för stadens invånare och den stora andelen barn och unga som saknar simkunnighet. Utifrån detta beslutade kommunfullmäktige att en nybyggnation.

Fritidsnämnden sammanställde en behovsbeskrivning som fungerade som underlag för stadsbyggnadsnämndens lokaliseringsutredning och 12 platser identifierades och analyserades i ett första skede, varav 5 bedömdes som möjliga. Dessa var:

- Heleneholmsområdet
- Lindängens IP
- Gullviksborgs IP
- Kirsebergs IP
- Bulltofta rekreationsområde

Utifrån detta underlag tog sedan kommunfullmäktige beslut om att Heleneholmsområdet var den plats som det skulle arbetas vidare med då den lokaliseringen uppfyllde grundförutsättningarna.

Den redovisade placeringen och den föreslagna utformningen längs Eriksfältsgatan, på en av grösyrtorna inom Heleneholms IP, har tagits fram gemensamt med stadsfastigheter, fritidsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Utformningen har anpassats för att uppfylla de ursprungliga kraven på simytor, utan att det krävs en ny detaljplan eller att större ledningsomläggningar från Heleneholmsverket behöver genomföras. Placeringen innebär visserligen att en befintlig fotbollsgräsyta tas i anspråk, men denna kompenseras inom Heleneholms IP genom att en grusplan omvandlas till konstgräs, vilket också ökar antalet möjliga speltimmar.

### **Konsekvensbeskrivning vid utebliven investering**

Att inte gå vidare med uppförandet av en ny simanläggning kommer medföra flera negativa konsekvenser, både på kort och lång sikt, för såväl malmöborna, föreningslivet och den allmänna folkhälsan. Dessa konsekvenser är följande:

#### **Begränsad simkunnighet**

Utan en ny simanläggning är det inte möjligt för fritidsnämnden att tillgodose skolorna med simytor, vilket försvårar arbetet med att öka simkunnigheten och uppfylla läroplanens krav inom ämnet idrott och hälsa. Idag ligger simkunnighet i årskurs 2 på cirka 30 %, en nivå som varit konstant de senaste 10 åren. För årskurs 6 var motsvarande siffror för läsåret 23/24 88 %, och för årskurs 9 93 %.

#### **Ökande köer till simundervisning**

Simföreningarna i Malmö har idag ingen möjlighet att utöka sin simskoleverksamhet. Antalet simskoleplatser i föreningsregi är oförändrade sedan 2007, bland annat på grund av begränsad tillgång till simytor.

#### **Minskade möjligheter för ungdomar att delta i simidrott**

Simföreningarna har idag inte kapacitet att ta emot alla barn och unga som vill fortsätta med simträning efter simskolan, bland annat på grund av brist på bassängtider. Detta kan leda till en minskad rekrytering till föreningarna och förlora möjligheten för ungdomar att hitta ett meningsfullt fritidsintresse som främjar både hälsa och gemenskap.

### **Babysim och minisim**

Babysim har länge varit en populär aktivitet, men simföreningarna har hittills inte kunnat erbjuda det på grund av bristen på varmvattenbassänger. Genom att skapa tillgång till ytterligare en varmvattenbassäng i staden ges föräldrar möjlighet att introducera sina barn för vattenvana redan i tidig ålder, vilket gör att Malmö stad kan erbjuda simundervisning för alla åldrar.

### **Minskad social gemenskap och integration**

En ny simanläggning ska fungera som en samlingspunkt för alla grupper, från ungdomar och föräldrar till äldre och personer med olika funktionsnedsättningar, och bidra till att skapa en mer inkluderande och sammanhållen social gemenskap.

### **Simning för alla åldrar**

Simning är en skonsam och effektiv träningsform som passar alla åldrar. Med en åldrande befolkning förväntas efterfrågan på denna typ av träning öka, liksom behovet av simundervisning för vuxna, som redan är på uppgång.

### **Konsekvensbeskrivning vid genomförd investering**

Genom investeringen i en ny simanläggning koncentreras skolsimningen för årskurs 2 till simanläggningen på Heleneholm, vilket avlastar både Rosengårdsbadet och Simhallsbadet. Denna avlastning möjliggör för Rosengårdsbadet och Simhallsbadet att erbjuda simundervisning i de lokala skolornas regi eller ge mer utrymme för motionssim och gymnasieskolor. Dessutom öppnar detta upp fler tider för föreningsverksamhet än vad som är möjligt idag. Simanläggningen på Heleneholm kommer till delar ersätta Simhallsbadet när det stänger.

Simundervisningen för anpassad grundskola kan flyttas från Hylliebadet till den nya simanläggningen på Heleneholm, som erbjuder bättre anpassade faciliteter för denna målgrupp, särskilt inom omklädningsutrymmena. Även simskoleverksamheten som bedrivs i kommunal regi på Hylliebadet kan flyttas till Heleneholm, vilket skapar större tillgång för allmänheten på Hylliebadet.

Investeringen medför att fler simskoletider för både barn och vuxna kan erbjudas genom föreningsverksamhet, vilket ger föreningarna möjlighet att växa och utveckla exempelvis babysim och minisim, aktiviteter som inte har varit möjliga tidigare. På så sätt skapas bättre förutsättningar för en ökad simkunnighet och ett större underlag för fortsatt föreningssim.

### **Lösningförslag**

I maj 2023 gav fritidsnämnden stadsfastigheter i uppdrag att ta fram ett lösningförslag för en ny simanläggning på Heleneholm, samt att genomföra en kostnadsanalys som kan ligga till grund för lokalanskaffningsbeslut. Under utredningsskedet bedömdes fastigheten Värmepannan 8, belägen längs Eriksfältsgatan, vara det bästa alternativet för att uppfylla kraven för en ny simanläggning. Övriga potentiella placeringar avfärdades på grund av hinder som svårflyttade ledningar i marken (såsom gas- och fjärrvärmeledningar), detaljplanebegränsningar samt svårigheter att lösa angöring och transporter. På Värmepannan 8 finns också känsliga ledningar, men deras placering gör det möjligt att uppföra en ny

simanläggning. Detaljplanen tillåter idrottsändamål, och angränsande parkering vid badmintonhallen kan användas för angöring och transporter. Dessutom har simanläggningen en utmärkt placering med bra synlighet från Eriksfältsgatan, vilket gör att den kommer att bli en tydlig och lättillgänglig målpunkt för både besökare och allmänhet.

Simanläggningen har en bruttoarea (BTA) om cirka 9 135 kvadratmeter och är utformad för att rymma upp till 630 000 badande besökare årligen. Totalt uppskattas anläggningen ta emot omkring 900 000 besökare per år, inklusive föräldrar eller släktingar som följer med barn under simskola eller simträning. Detta kan jämföras med Hyllebadet som är byggt för 350 000 besökare. Dimensionerade antal besökare bygger på fritidsförvaltningens bedömning av belastning när verksamheten har nått sin fulla kapacitet.

Simanläggningen planeras att vara öppen upp till 360 dagar om året, med cirka 100 öppettimmar per vecka. När anläggningen når sin fulla kapacitet, förväntas den bli en av de simanläggningar i landet som har högst beläggning. För att sätta detta i perspektiv kan det jämföras med exempelvis Valhallabadet i Göteborg, som har en 50-metersbassäng, en 25-metersbassäng och åtta mindre bassänger, och som tar emot cirka 500 000 besökare per år. Eriksdalsbadet i Stockholm har en 50-metersbassäng, en 25-meters tävlingsbassäng, en hoppbassäng, en 17-metersbassäng samt ett äventyrsbad och har cirka 1,5 miljoner besökare årligen.

De höga besöksiffrorna beror på att anläggningen huvudsakligen kommer att vara koncentrerade för simundervisning och föreningsverksamhet. På vardagar kommer skolklasser att schemaläggas för en lektion och som genast lämnar plats för nästa klass. Även kvälls- och helgtid fungerar verksamheten på liknande sätt med föreningar som bedriver träning och undervisning. I ett traditionellt allmänhetsbad så som Hyllebadet stannar däremot besökarna ofta i flera timmar per gång.

Antalet besökare har påverkat på utformningen av entréer, grindpassager, omklädningsrum samt dimensioneringen av vattenrening, duschar och övriga faciliteter. 50-metersbassängen kommer att utrustas med en avdelande balk i två sektioner för att skapa separata vattenrum inom samma bassäng. Anläggningens utformning har gjorts med hänsyn till de medföljande besökarna, vilket påverkar storlek och layout av entréer, passager samt ytor för uppehåll. På badplanet finns en centralt placerad "badgalleria", som kommer nyttjas av besökare och medföljande föräldrar eller släktingar i väntan på undervisning- eller träningstillfällena. "Badgallerian" nås både från entréhallen och omklädningsrummen. Denna fungerar som en neutral förbindelse mellan de olika bassängerna.

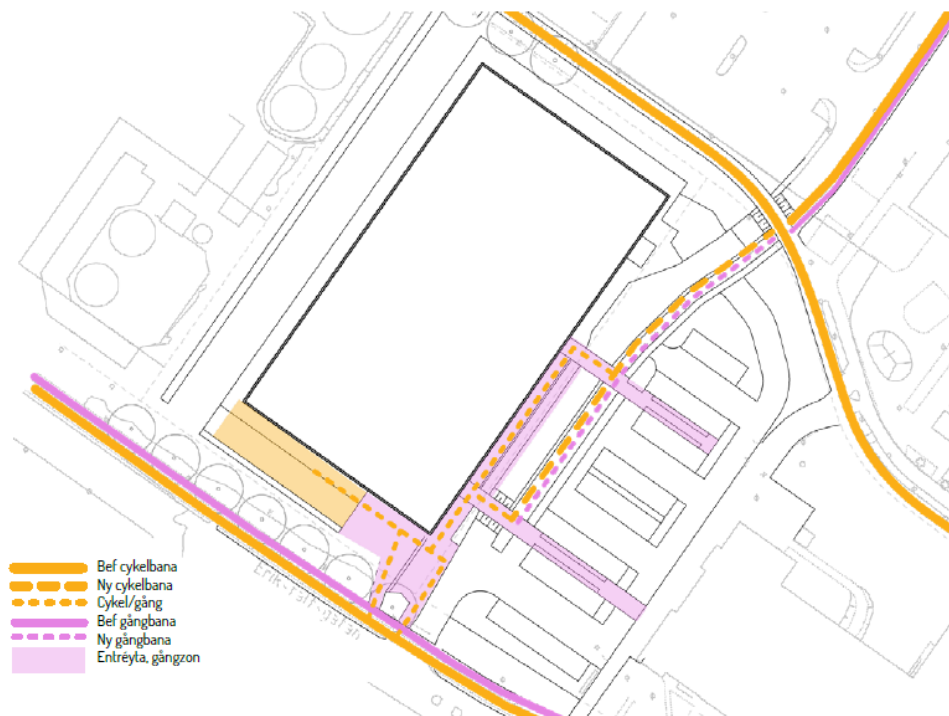
Antalet medföljande besökare har inte medfört någon utökning av de allmänna utrymmena, utan snarare lett till att använda dem så effektivt som möjligt. En viss kostnadsökning kan ha uppstått genom byggandet av permanenta sittbänkar i bassängrummen för de medföljande besökarna. Det viktiga är dock att notera att små barn ofta inte tar sig till sin simundervisning på egen hand, utan har en förälder eller släkting med sig. Eftersom anläggningen är en undervisningsanläggning är detta antal betydligt högre än vad som är fallet i vanliga badhus.



*Översiktsbild Heleneholm och fastigheten Värmepannan 8 (illustration Mareld landskapsarkitekter). Även parkeringen på Värmepannan 3 (vid badmintonhallen) behöver byggas om för att säkerställa byggnadens funktion.*

### **Fotavtryck och lokalisering**

Simanläggningens lokalisering är inom Heleneholmsområdet med Heleneholmsverket, Malmö Badmintoncenter och de boende längs Eriksfältsgatan som närmaste grannar. I området finns även många verksamheter knutna till undervisning och idrott. Simanläggningens fotavtryck motsvarar ca 93 x 52 meter, har en nockhöjd om maximalt 13,7 meter samt omfattar ca 9 135 kvm BTA.



*Skiss på utformning av utvändiga funktioner. Illustration Mareld landskapsarkitekter*

### Simanläggningens utformning och funktioner

Simanläggningen kommer att byggas som en tvåvåningsbyggnad utan källare, där entré, personalutrymmen och teknik placeras på entréplanet, medan de våta delarna återfinns på plan 2. Teknikutrymmen kommer att placeras på taket. På taket installeras en solcellsanläggning, vars energi kommer att användas inom anläggningen. Ytskikten, både exteriört och interiört, är robusta och lämpliga för enkel underhållning. Bassängerna är tillverkade i stål, vilket är ett föredraget material ur både underhålls- och driftsynpunkt. Stål har en lång hållbarhet och erbjuder större flexibilitet i användning jämfört med traditionella bassängmaterial.

För att uppfylla Malmö stads krav på bland annat funktionella, energieffektiva och driftsäkra byggnader över tid ansågs inte en enklare lösning som ekonomiskt hållbar. Detta på grund av en relativt kort livslängd i relation till investeringens storlek. Anläggningen som nu projekteras har en förväntad livslängd på cirka 50 år, med genomtänkt utformning och materialval.



*Utvändig utformning och gestaltning, Illustration Liljewall arkitekter*

Simanläggningens utformning är styrd av den tillgängliga ytan på Värmepannan 8 samt den tillåtna byggnadshöjden om 9 meter enligt detaljplanen. Närheten till Heleneholmsverket påverkar både konstruktion och utformning, vilket har beaktats noggrant under projekteringen. Byggnadens gestaltning knyter an till områdets karaktär och är baserad på en materialpalett som omfattar betong, tegel och plåt – robusta och hållbara material som åldras med värdighet. Fasaden planeras vara indelad med betongramar och tegelfält, vilket speglar den arkitektoniska stil som återfinns på delar av Heleneholmsverket och på äldre industribyggnader norr om Ystadsvägen. Byggnadens entré är orienterad mot Eriksfältsgatan, ett viktigt kommunikationsstråk i staden. Vid entrén skapas en mindre torgyta med sittmöbler och cykelparkering för att ge en inbjudande känsla. Entréhallen, som delvis är glasad, är utformad för att vara ljus och välkomnande för de många besökare som kommer till anläggningen.



*Översikt volym, Illustration Liljewall arkitekter*

Simanläggningen på Heleneholm innefattar avancerade installationer, såsom vattenrening, avfuktning och ventilation, där samtliga system dimensioneras för att hantera belastningen från antalet badande per timme. Omklädningsrummen och antalet duschar har dimensionerats för att möta behovet från besöksantalet. Ytorna har också utformats för att vara både robusta och tåliga, för att klara den höga belastningen.

Anläggningen ska vara tillgänglig för alla, vilket innebär att färg, form och utformning på ytorna anpassas för att skapa en inkluderande miljö. För att underlätta för personer med särskilda behov installeras höj- och sänkbara bottenar samt lyftbord i alla undervisningsbassänger.

Trots de många funktionerna på en relativt begränsad yta är anläggningen utformad för att vara yteffektiv.

Stort fokus har legat på att skapa tydliga och trygga trafiklösningar för gång- och cykeltrafikanter. Föreslagen lösning bidrar också till att skapa ett mer finmaskigt nät av gång- och cykelbanor i området.

Följande funktioner kommer att finnas i simanläggningen på Heleneholm:

**50-metersbassäng** för simskola, simträning och klubbträningar

Mått: 8 banor á 2,5 meter

Bassängen förses med en avdelande balk som enkelt kan manövreras och skapa flera simytor för olika typer av träning samtidigt

Djup: 1,1 - 2 meter

Temperatur: 28 grader

Utrustas med startpallar, tidtagarplattor, resultattavla, lyftbord

### **3 mindre bassänger för undervisning, vattengymnastik, babysim mm**

#### *Undervisningsbassäng 1*

Mått: 10 x 15 meter

Djup: 0–1,5 meter

Temperatur: 32 grader

Höj-/sänkbar botten samt lyftbord

#### *Undervisningsbassäng 2*

Mått: 10 x 15 meter

Djup: 0–1,5 meter

Temperatur: 32 grader

Höj-/sänkbar botten samt lyftbord

#### *Multibassäng*

Multibassängen är avskilt placerad nära flexomklädningsrummet och i en lugnare del av anläggningen.

Storlek: 10 x 10 meter

Djup: 0–1,5 meter

Temperatur: 33 grader

Höj-/sänkbar botten

Lyftplan med plats för brits

Se *föreslagen volym och planlösning* för utformning av simanläggning.

På grund av den begränsade byggbara ytan har det inte varit möjligt att uppfylla önskemålet om att även anlägga en 25-metersbassäng. Däremot har 50-metersbassängen utformats med flexibilitet i åtanke, genom bland annat en avdelande balk och fästen för tvärgående linor, vilket gör det möjligt att effektivt dela av bassängen och använda den på olika sätt beroende på behov.

### **Identifierade risker**

Ett antal risker har identifierats under projekterings- och planeringsfasen:

- Den begränsade tillåtna byggnadshöjden enligt detaljplanen har inneburit vissa utmaningar, men den nuvarande utformningen har löst detta genom en indragen takvolym som håller sig inom detaljplanens begränsning
- I anslutning till fastigheten Värmepannan 8 finns två biotopskyddade alléer. Arbete i närheten av dessa träd har krävt dispens från Länsstyrelsen, vilket nu har erhållits
- Inom fastigheten finns känsliga ledningar - fjärrvärmeledning mellan simanläggningen och Heleneholmsverket samt högspänningsledning mot cykelbanan i norr. En tät dialog med ledningsägare och Heleneholmsverket har säkerställt åtgärder för att skydda ledningarna. Den aktuella utformningen och projekteringen minimerar risken för skador på dessa ledningar

- En riskanalys har genomförts med hänsyn till närheten till Heleneholmsverket. De identifierade riskerna har minimerats genom åtgärder i byggnadens utformning: entréerna har placerats på motsatt sida av värmeverket, fasaden mot verket är sluten och både tak och fasad närmast verket är utförda i obrännbara material. Med denna utformning innebär byggnationen av simanläggningen inte någon större risk än nuvarande användning av ytan
- Andra byggprojekt planeras att utföras i direkt anslutning till entreprenadområdet och kommer att pågå samtidigt som simanläggningen planeras att uppföras. Fastighet- och gatukontoret kommer att bygga om Eriksfältsgatan som en del av storstadsprojektet och VA Syd kommer att dimensionera upp ledningsnätet på gatan. Eon genomför även en entreprenad för byggnation av spetsvärmeanläggning inom Heleneholmsverkets område. Samordning och planering med dessa projekt har genomförts under planeringsfasen, och för närvarande finns inga större hinder för att dessa projekt ska kunna genomföras parallellt

### Klimat- och miljömål

I direkt anslutning till fastigheten, mot Eriksfältsgatan och Rödkullastigen, finns biotopskyddade alléer. I projekteringen har största möjliga hänsyn tagits till dessa, och både utformning och arbetsmetoder har anpassats för att säkerställa att träden inte skadas. Dispens för arbete i närheten av biotopskyddade träd är sökt hos Länsstyrelsen som har bifallit ansökan.

Stort fokus har legat på att skapa en robust och driftsäker anläggning som klarar av det höga besökarantalet och den höga belastningen. Driftsekonomin har optimerats och energiåtgärder har analyserats ur ett livskostnadsperspektiv och implementerats där analysen visat att investeringen är ekonomiskt effektiv. Ett exempel på detta är energiåtgärder för återvinning av bassängvatten och backspolvatten samt förvärmning av bassängvatten genom ventilation. En solcellsanläggning, som förväntas producera 217 MWh per år, kommer att installeras på taket av simanläggningen. Vid val av material och systemlösningar har förvaltningsskedet noggrant beaktats för att minimera underhållskostnader och minska framtida klimatpåverkan från byggnaden.

Klimatkalkylen som upprättades under systemskedet visar att simanläggningen ligger på cirka 420 kgCO<sub>2</sub> per BTA. Stadsfastigheter har inga specifika måttal för klimatutsläpp från simhallar/badhus, och utsläpp från denna typ av byggnader ligger generellt högre än andra byggnadstyper. Detta beror på att simhallar/badhus måste byggas med robusta och beprövade material för att klara den fuktiga och klorhaltiga miljön utan att skada byggnaden och de tekniska systemen. Utsläppen från simanläggningen på Heleneholm ligger i paritet med andra liknande anläggningar som byggs och planeras i Sverige i dagsläget. Att simanläggningen är byggd som en yteffektiv anläggning är positivt ur klimatsynpunkt. Den betong som används kommer att ha en viss klimatreduktion (klimatförbättrad betong, steg 1), och möjligheten till ytterligare reduktion kommer att utvärderas i den fortsatta detaljprojekteringen.

Projektet omfattar även åtgärder för att hantera skyfall, i enlighet med Malmö stads ambitioner om att inte försämra förutsättningarna för att hantera ett 100-års regn. Åtgärder som öppna

magasin, nedsänkta planteringar och naturliga lågpunkter kommer att genomföras för att effektivt hantera regnvatten.

### Offentligt konstverk

Kulturförvaltningens verksamhet för offentlig konst planerar att under hösten 2025 handla upp ett offentligt konstverk för simanläggningen på Heleneholm. Konstverket kommer att placeras på utsidan av byggnaden och harmoniera med byggnaden. Det ska ta hänsyn till platsens landskapsarkitektur och de rörelseströmmar som finns i området.

## Ekonomi

### Investeringsekonomi

Den totala investeringsutgiften för simanläggningen på Heleneholm, inklusive solcellsanläggning, parkeringsytor, hantering av förorenad mark med mera (se detaljer nedan), är uppskattad till 556 miljoner kronor. Kostnadsbedömningen baseras på en offert från samverkansentreprenören samt en analys från Stadsfastigheter, och har upprättats i juni 2025.

| År                     | 2024   | 2025    | 2026     | 2027     | 2028     |
|------------------------|--------|---------|----------|----------|----------|
| Investeringsens utfall | 7 mnkr | 15 mnkr | 110 mnkr | 250 mnkr | 174 mnkr |

Entreprenadformen kommer att baseras på ömsesidigt incitament med rikt kostnad. Att entreprenadformen baseras på ömsesidigt incitament med rikt kostnad innebär att projektet genomförs enligt en partneringsmodell där både beställare och entreprenör har ett gemensamt ekonomiskt intresse i att hålla kostnaderna nere och projektet effektivt.

Investeringen omfattar kostnader för installation av en solcellsanläggning (217 kW), anläggning av angränsande utemiljö samt ombyggnation av cirka 4 000 kvm parkeringsyta på Värmepannan 3, som behöver iordningställas för byggnadens funktion. Åtgärder för att minimera riskerna med närheten till Heleneholmsverket och känsliga markledningar ingår också i investeringskalkylen.

Kostnaden för hantering av förorenad jord (i mindre förekomster) ingår i den totala investeringsutgiften.

### Driftsekonomi

Badanläggningar innebär ofta höga drift- och underhållskostnader på grund av deras tekniska komplexitet och den påfrestande miljön. För att säkerställa rätt vatten- och lufttemperatur krävs kontinuerlig uppvärmning, ventilation och avfuktning. Dessa system är i drift dygnet runt och förbrukar stora mängder energi. Den fuktiga och klorrika miljön bidrar dessutom till förtida slitage på både byggnadsdelar och tekniska komponenter. Ju fler tekniska komponenter en anläggning har, desto högre blir driftkostnaderna, då dessa komponenter kan gå sönder i förtid och behöver bytas ut för att anläggningen ska fortsätta fungera.

Dessutom har skärpta myndighetskrav på luft- och vattenkvalitet lett till ett behov av ny och mer avancerad teknisk utrustning för att uppfylla de gällande regelverken.

### **Angränsande verksamheter**

I projektet ingår åtgärder för att säkerställa att närboende och angränsande verksamheter, såsom badmintonhallen, förskolan, idrottsplatsen ska kunna fortleva utan större störningar. Bland annat kommer infarter till området att byggas om för att underlätta och minimera påverkan på den pågående verksamheten.

### **Följdinvesteringar**

Detta lokalanskaffningsärende omfattar endast investeringen för en ny simanläggning. Lokalanskaffningen kommer medföra ett antal följdinvesteringar vilka formuleras som separata ärenden hos berörd förvaltning. Nedan görs en sammanfattning av följdinvesteringar som identifierats i detta skede.

#### **Utrustning och inredning**

I investeringen för detta anskaffningsärende ingår kostnader för lås, larm, vitvaror, inredning wc, mobila läktare, passagesystem, handikappsliftar samt bassängutrustning såsom startpallar, tidtagningssystem och resultattavla. Kostnaderna för dessa delar beräknas till cirka 19 miljoner kronor.

Utöver detta tillkommer de verksamhetsanknutna följdinvesteringarna så som möbler och inredning, datorer och kassasystem, städutrustning etc till en uppskattad kostnad om 3 miljoner kronor. Kostnaderna för följdinvesteringarna tas inom fritidsnämndens befintliga ram.

Utrustning för drift av anläggningen beräknas att uppgå till 200 tusen kronor. Utrustning som avses är mätutrustning för mätning av vattenkvalitet samt möbler och inredning.

### **Offentligt konstverk**

I samband med att nytt offentligt konstverk uppförs på simanläggningen på Heleneholm genomför kulturnämnden en investering på cirka 2 miljoner kronor för att täcka konstprojektets investering. Investeringen tas inom kulturnämndens investeringsram för offentligt konstverk men kommer att bokföras i servicenämndens anläggningsregister och vara hyresgrundande för fritidsnämnden.

### **Personalkostnader**

Den årliga personalkostnaden för en sektionschef och 20 badvärdar beräknas till 12 miljoner kronor enligt 2029 års kostnadsnivå.

| <b>Nya badet</b> |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |            |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------|
| <b>Titel</b>     | <b>Lön 2025</b> | <b>Lön 2026</b> | <b>Lön 2027</b> | <b>Lön 2028</b> | <b>Lön 2029</b> | <b>Semester</b> | <b>PO-pålägg</b> | <b>År</b>  |
|                  |                 | <b>+3%</b>      | <b>+3%</b>      | <b>+3%</b>      | <b>+3%</b>      | <b>1,26%</b>    | <b>40,00%</b>    | <b>*12</b> |
| Sektionschef     | 48 000          | 49 440          | 50 923          | 52 451          | 54 024          | 54 705          | 76 587           | 919 046    |
| Badvärd          | 27 000          | 27 810          | 28 644          | 29 504          | 30 389          | 30 772          | 43 080           | 516 963    |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Sektionschef    | 919 046           |
| 20 badvärdar    | 10 339 270        |
| Sommarvikarier* | 600 000           |
| <b>TOTALT</b>   | <b>11 858 316</b> |

*\*Baserat på vad ett storleksmässigt jämförbart badbus (Hyllie 2) har budgeterat som sommarvikarier idag, fast uppräknat enligt ovan.*

Bemanningen avser en sektionschef, en medarbetare i receptionen som är närvarande under hela öppettiden, samt två badvärdar: en som ansvarar för badbevakning av 50-metersbassängen och en annan som ronddar anläggningen och hjälper till med liftar, linor och djup. Dessutom kommer tre medarbetare att ansvara för städning under öppettiderna. För att bemanna dessa funktioner behövs totalt 20 badvärdar.

Till detta kommer den personal som är knuten till simsektionen som redan finns inom fritidsförvaltningens bad- och rekreationsenheten.

### **Driftkostnader**

För fritidsnämnden innebär lokalanskaffningen en hyreskostnad enligt internhyresmodellen på 38 miljoner kronor år 1. Internhyresmodellen medför att hyran ändras varje år så att den beräknas bli 37 miljoner kronor år 10 samt 34 miljoner kronor år 20. Se utvecklingen av hyreskostnaden i bifogad livscykelkostnadsanalys.

Servicenämndens driftkostnad, som ingår i ovan redovisad hyreskostnad på 38 miljoner kronor, är 10 miljoner kronor år 1. Beräknade driftkostnader är schabloniserade i livscykelkostnadsanalysen och jämförda med befintliga driftkostnader på Hylliebadet.

Fritidsförvaltningen kommer inte lämna några befintliga lokaler i samband med investeringen. Simanläggningen kommer till största delen att användas av skolor och föreningar, och i en

begränsad omfattning erbjuda motionssimning för allmänheten. Därmed kommer simanläggningen inte generera några större hyresintäkter.

## Finansiering och budget

| <b>Driftskostnader Simanläggning</b>              | <b>Mnkr</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Lokalkostnad år 1                                 | 38          |
| Personalkostnader                                 | 12          |
| Uppskattade intäkter Simhallsbadet                | -0,05       |
| Uppskattade intäkter Rosengårdsbadet              | -0,05       |
| Uppskattade intäkter Hylliebadet                  | -0,1        |
| Uppskattade intäkter ny simanläggning Heleneholm* | -1,8        |
| <b>Behov av utökat kommunbidrag</b>               | <b>48</b>   |

\* Intäkter genererade av utökad motionssim, uppföljningsskolsim och vattengymnastik

Fritidsnämndens demografikompensatoriska ekonomiska utrymme omfattar inte utveckling av större idrottsanläggningar. Fritidsnämnden beräknas behöva en utökning av befintlig ram från simanläggningens färdigställande, beräknat till 2028, med totalt 48 miljoner kronor, vilket innefattar hyra och verksamhetsdrift.

Simanläggningen beräknas vara färdigställd och intrimmad under senhösten 2028 för att kunna ta emot besökare. Detta medför en hyreskostnad på 10 miljoner kronor, motsvarande tre månaders hyra, samt en personalkostnad på 6 miljoner kronor för uppstartsperioden, motsvarande sex månader.

Fritidsförvaltningen kommer att vara primärhyresgäst av simanläggningen. Avtal upprättas med grundskoleförvaltningen gällande obligatoriskt skolsim för årskurs två (15 lektioner /elev) vilket även inkluderar uppföljnings-simskola för årskurs 3. Övrigt skolsim bokas och betalas enligt gällande prislista för skolor, vilket kan medföra intäkter på en begränsad nivå för skolor utanför Malmö stads organisation.

## Jämförelser och nyckeltal

I lokalanskaffningsärendet har nedanstående objekt jämförts. Jämförelsesiffrorna ger en indikation på slutkostnaden för de olika projekten. Eftersom gränsdragningen mellan kostnader för mark, parkeringsytor, byggherrens kostnader med mera varierar mellan projekten, är det svårt att göra en helt direkt jämförelse. En jämförelse baserad på kostnad per BTA ger inte heller en fullständig och rättvis bild för simhallar och badhus, då de kostnadsdrivande faktorerna främst handlar om antalet bassänger och utformningen av bassängmiljöerna.

| Objekt               | Byggherre          | År                          | Utgift (tkr) | BTA    | KR/BTA | Övrigt                                            |
|----------------------|--------------------|-----------------------------|--------------|--------|--------|---------------------------------------------------|
| Heleneholm           | Malmö kommun       | 2025                        | 521 000*     | 9 135  | 57 000 | 630 000 badande besökare, 900 000 besökare totalt |
| Gränby simanläggning | Uppsala kommun     | Påbörjad, färdigställs 2026 | 640 000      | 10 560 | 60 600 | 350 000 besökare                                  |
| Nobelbadet           | Karlskoga kommun   | Påbörjad, färdigställs 2028 | 473 000      | 10 000 | 47 300 | 150-200 000 besökare, inga markkostnader          |
| Österåsbadet         | Hässleholms kommun | Färdigställs 2025           | 405 000      | 8 000  | 50 600 | 175 000 besökare, inkl. utomhusbassäng            |
| Nya Solbergabadet    | Region Gotland     | Påbörjad, färdigställs 2027 | 360 000      | 5 200  | 69 230 | 150 000 besökare                                  |

*\*exklusive kostnad för parkeringen på Värmepannan 3 (ca 17 mkr) samt kostnader för hyresgäst Anpassningar (ca 19 mkr), för en mer jämförbar analys. Inkl. hyresgäst Anpassningar är kostnaden ca 59 000 kr/kvm BTA.*

Jämförelsen med andra simanläggningsprojekt visar att kostnaderna för att simanläggningen på Heleneholm ligger i linje med liknande projekt i Sverige. Den förhållandevis höga kvadratmeterkostnaden beror dels på att anläggning är yteffektiv, där varje kvadratmeter har utnyttjats maximalt för att säkerställa de funktioner som krävs. Därtill har anläggningen ett avsevärt högre besökarantal än många andra jämförbara objekt.

Simanläggningen planeras vara öppen 360 dagar om året och är dimensionerad för att vara driftsäker med ett lågt underhållsbehov. Alla tekniska system är anpassade för att hantera den höga belastningen, och de material som används är enkla men robusta och hållbara ur ett underhållsperspektiv.

## Tidplan

Omarbetning av programhandling sept-okt 2024

Systemhandling hösten 2024 tom våren 2025

Bygglovsansökan sommaren 2025

KLG 2 2025-07-01

Investeringsbeslut Fritidsnämnden 2025-08-28

Kommunstyrelsen 2025-10-15

Kommunfullmäktige 2025-10-30

Detaljprojektering hösten 2025/våren 2026

Upphandling konstnärlig gestaltning hösten 2025

Byggproduktion våren 2026 – 2028

Överlämning bedöms kunna göras under hösten 2028. Igångsättning av anläggningen bedöms kunna göras i november 2028.

| Aktivitet                           | 2024 |    |    |    | 2025 |    |    |    | 2026 |    |    |    | 2027 |    |    |    | 2028 |    |    |    |
|-------------------------------------|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|
|                                     | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 |
| Förstudie                           | ■    | ■  | ■  |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Programhandling                     |      |    | ■  | ■  | ■    | ■  | ■  | ■  |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Systemhandling                      |      |    |    | ■  | ■    | ■  | ■  | ■  |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Bygglövsansökan                     |      |    |    |    |      |    | ■  |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Grind 2 (KLG)                       |      |    |    |    |      |    | ■  |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Beslut i HG nämnd                   |      |    |    |    |      |    | ■  |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Beslut i KS                         |      |    |    |    |      |    | ■  | ■  |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Beslut i KF                         |      |    |    |    |      |    | ■  | ■  |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Upphandling konstnärlig utsmyckning |      |    |    |    |      |    | ■  | ■  | ■    | ■  | ■  | ■  |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Detaljprojektering                  |      |    |    |    |      |    |    | ■  | ■    | ■  | ■  | ■  | ■    | ■  | ■  | ■  | ■    | ■  | ■  | ■  |
| Produktion                          |      |    |    |    |      |    |    |    |      | ■  | ■  | ■  | ■    | ■  | ■  | ■  | ■    | ■  | ■  | ■  |
| Överlämning                         |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | ■  |

## Bilagor

- Livskostnadsanalys
- Föreslagen volym och planlösning
- Föreslagen utvändig utformning