



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Fördjupningsutredning

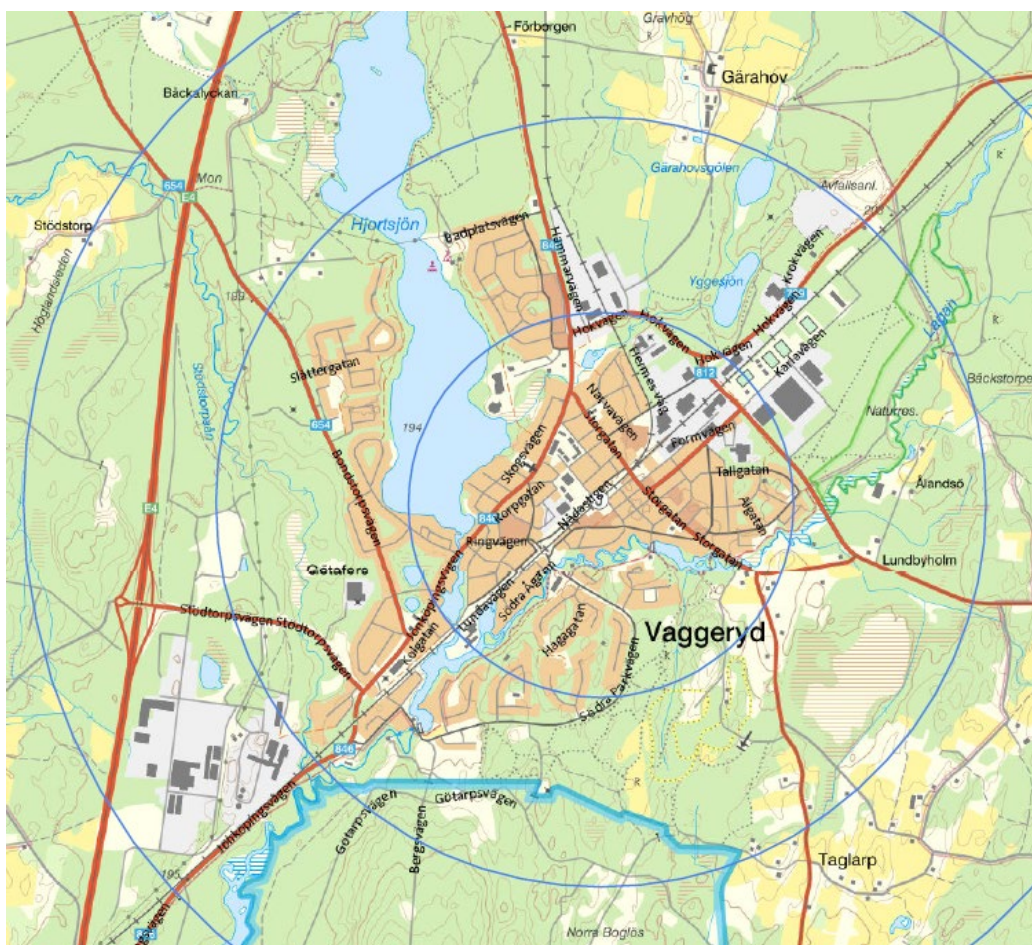
Bilaga till lokaliseringsutredning kring etablering av ny simhall i Vaggeryds tätort och kommun

Dnr: **KS XXXX/XXX**

Upprättad: mars 2024

Godkänd av: **kommunstyrelsen 2023-xx-xx**

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret



Innehåll

Syfte	3
Inledning	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Fördjupningsområden	3
Ekonomiska konsekvenser	3
Framtida behov inom respektive område, visionsbild.....	4
Behov till att förvärva mer mark	5
Lokaliseringsalternativ	6
Lokaliseringsalternativ 1, vid Fenix.....	6
Lokaliseringsalternativ 2, vid Sveavägen-Nådstigen	8
Lokaliseringsalternativ 3, vid IP Vaggeryd	9
Exempel från andra kommuner	10

Syfte

Fördjupningsutredningen undersöker frågor och aspekter som är viktiga att lyfta fram i arbetet med lokaliseringsutredning för ny simhall i Vaggeryds kommun. Syftet är att med stöd av lokaliseringsutredning landa i val av lämplig plats för ny simhall i Vaggeryd. Platsen ska bidra till en hållbar samhällsutveckling och skapa mervärde för samhället, med rimliga ekonomiska konsekvenser.

Fördjupningsområden

Ekonomiska konsekvenser

De tre alternativa platserna för lokalisering av ny simhall har olika förutsättningar, vilka innebär olika kostnadskalkyler vid utförande. Tabellen nedan redovisar de faktorer som kan påverka kostnader för etablering av ny simhall fram till att simhallen står färdig. Förväntad kostnadsskillnad i drift och underhåll ingår inte i denna redovisning, även om denna del kan innebära större kostnader över tid.

Ekonomi	Vid Fenix	Vid IP Vaggeryd	Vid Nådstigen
Grundläggning	<p>Dyraste Svåra markförhållanden, torv 3-5 m.</p> <p>Hög grundvattennivå (noll meter). Pålning eller större schaktning behövs.</p> <p>Byggnation av huvudbyggnad kan behöva ske helt ovan mark med pålning pga. komplicerade markförhållandena. Byggnation ovan mark innebär ett större ingrepp på närmiljön och tar mer plats.</p>	<p>Dyrare Goda markförhållanden</p> <p>Relativt hög grundvattennivå, som behöver sänkas under byggnation av simhall.</p> <p>Byggnation kan ske helt ovan mark. Byggnation ovan mark innebär ett billigare alternativ. Områdets öppenhet och storskalighet tål genomförandet av sådant alternativt.</p>	<p>Normalt Goda markförhållanden Sandmark.</p> <p>Lägre grundvattennivå</p> <p>Byggnation kan ske helt ovan mark. Byggnation ovan mark innebär ett billigare alternativ. Områdets täthet och småskaliga karaktär som dominerar lämpar sig inte för genomförandet av sådant alternativt.</p>
Gestaltning	<p>Utformning behöver ta särskild hänsyn till omgivningens arkitektoniska karaktär. Vissa materialval kan innebära mer kostnad.</p>	<p>Utformning kan ske med större valfrihet gällande arkitektonisk karaktär beroende på val av placering i området. Vissa materialval kan innebära mer kostnad.</p>	<p>Utformning behöver ta särskild hänsyn till omgivningens arkitektoniska karaktär. Materialval kan innebära mer kostnad.</p>
Funktioner som behöver flyttas ut och ersättas	<p>Befintliga parkeringsplatser vid Fenix behöver flyttas ut och ersättas.</p> <p>Begränsat med plats i området innebär att grönområde behöver tas i anspråk till parkering.</p> <p>Gröna ytor i området kommer minska vilket påverkar skolans tillgång till friytor negativt.</p>	<p>Vid lokalisering i östra delen av området (intill industrifastigheterna) krävs ingen omflyttning, då ny byggnation sker på obebyggdmark.</p> <p>Vid lokalisering i västra delen intill Håkan Trulssons väg, behöver delar av idrottsplatsens funktioner omplaceras.</p>	<p>Befintliga parkeringsplatser behöver flyttas ut och ersättas.</p> <p>Familjecentralen behöver flyttas eftersom Familjecentralen och ny simhall med tillhörande angöring och parkeringsplatser inte får plats inom den mark som kommunen har rådighet över.</p>

			Skolans idrottsplats behöver flyttas. Vilket påverkar skolans tillgång till friytor negativt.
Funktioner som kan samnyttjas	Befintligt vägnät inklusive gång- och cykel kan anslutas till området. Tillgänglig natur samt skolans utemiljöer i närheten kan vara ett komplement till aktiviteter som anordnas av simhallen. Samnyttjande av parkeringsplatser kan ske kvällstid men bedöms svårt då området redan idag har brist på parkeringsplatser för den egna verksamheten.	Befintligt vägnät inklusive gång- och cykel kan anslutas till området. Även idrottsplatsen och närliggande naturreservat kan vara ett komplement till aktiviteter som anordnas av simhallen. Befintliga parkeringsplatser kan samnyttjas.	Befintligt vägnät inklusive gång- och cykel kan anslutas till området. Området saknar gröna mervärden för samnyttjande. Samnyttjande av parkeringsplatser kan ske kvällstid men bedöms svårt då området redan idag har brist på parkeringsplatser för den egna verksamheten.
Markföroreningar	Inga dokumenterade markföroreningar inom eller i närheten av området.	Risk för förorenad mark. Mark- och miljöutredning behöver genomföras på grund av dokumenterade markföroreningar i närheten av området. Eventuell sanering kan komma att krävas.	Risk för förorenad mark. Mark- och miljöutredning behöver genomföras på grund av dokumenterade markföroreningar inom och i närheten av området. Eventuell sanering kan komma att krävas.

Framtida behov inom respektive område, visionsbild

Vårt samhälle genomgår en ständig utveckling. Vaggeryds kommun växer och därtill växer behovet till flera samhällsnyttiga funktioner. Behovet av att expandera och utveckla befintliga samhällsnyttiga funktioner växer och skapar en hög konkurrens om station- och centrumnära platser. Platser i den centrala delen av orten, där de flesta funktioner vill vara kvar och nya funktioner vill ta plats, .

I tabellen nedan redovisas förväntade behov till expandering och/eller utveckling med befintliga och/eller nya funktioner.

Funktion	Vid Fenix	Vid IP Vaggeryd	Vid Nådstigen
Fler och större lokaler	Möjlighet till framtida behov finns för tillbyggnad och/eller nybyggnad för skoländamål för att bemöta framtida behov för skola, kultur och förskola i området. Viktigt att området tillåter en framtida utveckling av Fenix kultur- och kunskapscentrum som är Vaggeryds Kommuns utbildningscentrum för gymnasie-, vuxen- och yrkesutbildning	Möjlighet till framtida utveckling till en mer komplett och multifunktionell idrottsplats för allmänhet, skola och föreningsliv. Tillsammans med Lagan och det kvalitativa naturreservatet utmed Lagan, behöver området utvecklas till en aktiv rekreationsområde för idrott, lek och motion för alla Viktigt att området tillåter och möjliggör en framtida utveckling till för förmån för folkhälsa och rekreation.	Möjlighet till framtida utveckling av samhällsnyttiga funktioner i station- och centrumnäraläge. Viktig strategis plats för Vaggeryds utveckling för samhällsviktiga funktioner som skapar mervärde och höjer attraktiviteten för Vaggeryds tätort och kommun. Centrum är en viktig placering för utveckling och möjlighet för tillkomst

			<p>av nya servicebyggnader i kombination med de befintliga så som familjecentralen och brandstation.</p> <p>Pendlarparkering för bil och cykel i stationsnära läge en framtida förutsättning för att öka kollektivt resande och stärka ett hållbart resande. Därmed behöver plats för detta säkerställas i centralt stationsnära läge.</p>
--	--	--	--

Behov till att förvärva mer mark

Markyta för etablering av ny simhall med tillhörande funktioner och parkeringsplatser rekommenderas inte understiga 12000 kvm. Vid möjlighet till samnyttjande av vissa funktioner exempelvis parkeringsplatser kan behov till mark minskas. En behovsanalys för etablering av ny simhall behöver tas fram för att kunna göra en noggrann kalkyl för markbehov.

Tabellen nedan redovisar eventuellt behov till att förvärva mer mark för att få tillräckligt med utrymme för ny simhall.

Ägandeskap	Vid Fenix	Vid IP Vaggeryd	Vid Nådstigen
	Kommunen äger mark inom aktuella området samt omgivande naturmark. Ingen mer mark behöver heller förvärvas för etablering av ny simhall med tillhörande funktioner och parkeringsplatser.	Kommunen äger mark inom aktuellt området för simhall samt omgivande idrottsanläggningar och naturmark. Ingen mer mark behöver förvärvas för etablering av ny simhall med tillhörande funktioner och parkeringsplatser.	<p>Kommunen äger inte tillräckligt med mark i området för att kunna genomföra byggnations av ny simhall. Mer mark behöver förvärvas för att säkra den markyta som krävs för etablering av ny simhall med tillhörande funktioner och parkeringsplatser.</p> <p>I det fall Fastigheten Oden 20 (cirka 10700 kvm) och kan förvärvas bedöms den totala ytan kunna inrymma behovet till etablering av ny simhall med tillhörande funktioner och parkeringsplatser.</p>

Lokaliseringsalternativ

Följande bilder visar tre alternativa platser som ingår i lokaliseringsutredning för ny simhall i Vaggeryds tätort. För att kunna jämföra konsekvenserna av lokalisering av ny simhall inom respektive plats visas en figur som motsvarar en simhallsanläggning på cirka 3000 kvm. En tillhörande tomt redovisas också i bilderna nedan. Tomtstorleken för ny simhall rekommenderas inte understiga 12000 kvm.

Lokaliseringsalternativ 1, vid Fenix

På grund av områdets geotekniska markförhållande med hög grundvattennivå är det svårt att få ihop en tomt på 12000 kvm där alla tillhörande funktioner för samhällsverksamhet får plats. Befintliga parkeringsplatser vid Fenix behöver flyttas österut då marken behöver tas i anspråk för simhallsanläggning. Även nya parkeringsplatser för ny simhall behöver anordnas österut, vilket innebär att stor del av befintlig naturmark behöver tas i anspråk för parkering. Denna naturmark ingår i Linnarbäcksstråket vilket är ett viktig grönt stråk i Vaggeryd för växt och djurliv såväl som för klimatrelaterade aspekter. Området finns omnämnt i kommunens Grönstrukturplan med stort bevarandevärde.

Del av befintlig väg samt vändplan på Verner Malmstens väg behöver byggas om till gemensam yta framför entréerna till ny simhall samt Fenix. Någon form av torgbildning behöver anordnas där vändplanen finns idag. Ny vändplan behöver då anordnas mellan ny simhall och nya parkeringsplatser. Även befintligt cykelnät behöver flyttas och kompletteras för att få säkra och gena gång- och cykelvägar till och från området.

Lokalisering av ny simhall närmare Jönköpingsvägen är inget alternativ på grund av följande:



- Lokalisering av ny simhall vid Jönköpingsvägen innebär en större påverkan på befintlig grönstruktur. Linnarbäcksstråket förlorar sin egenskap som sammanhängande stråk med den nytta det ger för natur- och djurliv, rekreation samt ur klimataspekter.
- Lokaliseringen av en samhällsviktig funktion, simhall, anses få maximal nytta och ge mervärde för samhället vid lokalisering bredvid andra samhällsnyttiga funktioner som större skolor eller idrottsanläggningar. Lokalisering av ny simhall vid Jönköpingsvägen stärker inte detta mervärde.
- Det pågår planläggning för bostäder inom fastigheten Fridhem 1, vid Jönköpingsvägen. Planbeskedsförslaget innebär etablering av flerbostadshus i upp till åtta våningar, ytterligare en etablering av ny större anläggning, bara några meter framför bostadsfastighet Fridhem 1 anses ej lämplig markanvändning eller arkitektonisk tilltalande tillskott.
- Markarealen anses inte tillräcklig för byggnation av samhällsbyggnad med tillhörande angöring och parkeringsplatser i detta läge. Med ett visst avstånd till Fenix blir det inte enkelt att samnyttja befintliga parkeringsplatser vid Fenix.
- Den tidigare visionen av att Fenix ligger i slutet av en grön entré förvanskas i och med detta förslag.



Ortofoto



Illustration som visar en simhalls byggnad på 3000 kvm med tillhörande tomt på cirka 8500 kvm samt

	<p>gemensamma nya parkerings platser på en cirka 7000 kvm tomt</p> <p>Grönprickad linje är förslag till ny dragning av cykelvägar till och från området</p>
 <p>Inzomad bild som visar en simhallbyggnad på cirka 3000 kvm. Parkering (cirka 150) till ny simhall samt till Fenix behöver då placeras österut. Grönprickad linje är förslag till ny dragning av cykelvägar till och från området</p> <p>Vändplanen behöver flyttas österut till vid parkeringsplats</p>	 <p>Planlösning för Nya simhallen i Strängnäs kommun med byggyta på cirka 3200 kvm. Källan: webben. Bilden får endast betraktas som ett exempel för en möjlig planlösning för en simhall. Vaggeryds kommun kommer att ta fram egen behovsanalys för den simhall som kommunen behöver bygga.</p>

Lokaliseringsalternativ 2, vid Sveavägen-Nådstigen

Bilderna nedan visar en byggnad på motsvarande 3000 kvm inom fastigheten Oden 12 som ägs av Vaggeryds kommun. Bilderna påvisar en tydlig platsbrist på den yta som kommunen har att förfoga. Bilden visar att en ny stor byggnad kommer att skugga byggnaden för familjecentralen, ta i anspråk en viktig yta som idag är parkeringsplats. Familjecentralens utemiljö försvinner och byggnaden hamnar i ett dolt läge. Dessutom påverkas upplevelse av en byggnad i denna storlek av var den placeras. En placering i utpekade lägen kan upplevas som storskalig och slutet bland befintlig småskalig bebyggelse med bristfällig yta för en inbjudande entré i rätt läge.

Vid lokalisering av ny simhall inom fastigheten Oden 20, som är på cirka 10700 kvm, behöver bakomliggande bostadsfastighet Oden 15 förvärvas och läggs till fastigheten Oden 20. Detta för att säkra att viktiga tillhörande funktioner för ny simhall får plats inom egen tomt. Vaggeryds kommun behöver då förvärva dessa fastigheter, då fastigheterna inte ägs av kommunen.

Området som utgörs av fastigheterna Oden 9, 12 och 20 är mycket centralt och tillgängligt, med kort avstånd till stationsområdet, kollektivtrafikförbindels samt Vaggeryds tätorts centrum. Detta område bör utvecklas med multifunktioner som förväntas ge maximal nytta och mervärde till tätorten. Flera bostäder i centrumnära läge är ofta en garanterad faktor som lyfter upp centrumdelen samt underlättar för bostadsbristen genom en förväntad flyttkedja. Även andra samhällsnyttiga funktioner inom service behöver komma före en simhall i prioritering av funktioner i centrala lägen. Fastigheterna närmast skolan behöver säkerställas för skolans framtida behov för att säkerställa bland annat friytor och attraktiva och lämpliga skolmiljöer även i framtiden.

<p>Ljusblå område är på 12000 kvm Mörkblå fyrkant är på 3000 kvm Grönprickad linje är förslag till cykelstråk stationsområde-Hjortsjöskolan-Fenix</p>	<p>Ljusblå område är på 12000 kvm Mörkblå fyrkant är på 3000 kvm Grönprickad linje är förslag till cykelstråk stationsområde-Hjortsjöskolan-Fenix</p>
<p>Ljusblå område är på 31000 kvm</p>	<p>Planlösning för nya simhall i Strängnäs kommun med byggyta på cirka 3200 kvm. Källan: webben.</p>

Illustration på möjligt förslag till utveckling av området med framförallt centrumverksamheter och bostäder Grönprickad linje är förslag till cykelstråk station-Hjortsjöskolan-Fenix	Bilden får endast betraktas som ett exempel för en möjlig planlösning för en simhall. Vaggeryds kommun kommer att ta fram egen behovsanalys för den simhall som kommunen behöver bygga.
--	---



Lokaliseringsalternativ 3, vid IP Vaggeryd



I området finns idag Vaggeryds idrottsplats, industriområde samt kommunägd skog. Vaggeryds IP erbjuder variation av idrottsanläggningar i ett naturnära läge vilket bidrar till ett attraktivt besöksområde. Ett tillskott i form av ny simhall inom området kommer att innebära en ytterligare lyft och attraktivitetshöjande för hela IP Vaggeryd, tätorten och kommunen.

Området har god tillgång till ledig mark för byggnation vilket innebär att platsen ger goda förutsättningar för en placering av ny simhall med tillhörande funktioner inom området. Området erbjuder även möjligheten till framtida utveckling av idrottsplats och simhallen samt etablering av eventuell ytterligare en idrott eller fritidsbesöksanläggning.

Det pågår just nu planläggning för området Östermo med syftet av att ge befintliga industrier i området möjligheten att expandera och utvecklas. Industrierna är av den typen som inte får vara störande för omgivningen. Industrierna bedöms inte få sämre förutsättningar och har fortfarande möjligheten för en utveckling, även vid etablering av ny simhall i området. Planläggningen syftar även till att strukturera trafiken inom området och gör den säkrare för alla.

Planläggningen möjliggör för utformning av befintlig gatustruktur, Karlavägen, till mer vänlig för besökare till idrottsplatsen och säkrare för gång- och cykeltrafik.

	
Ortofoto, IP Vaggeryd	Skuggat område är mark som kommunen äger Ljusblåområde är på 12000 kvm Mörkblåområde är på 3000 kvm

	
<p>Skuggat område är mark som kommunen äger Ljusblåområde är på 12000 kvm Mörkblåområde är på 3000 kvm</p>	<p>Planlösning för Nya simhallen i Strängnäs kommun med byggyta på cirka 3200 kvm. Källan: webben. Bildens får endast betraktas som ett exempel för en möjlig planlösning för en simhall. Vaggeryds kommun kommer att ta fram egen behovsanalys för den simhall som kommunen behöver bygga.</p>



Exempel från andra kommuner







1. Larslunda simhall och sporthall, Strängnäs

[Larslunda sport- och fritidscenter - Strängnäs kommun \(strangnas.se\)](http://strangnas.se)

Fakta

- Areal simhall: 5100 (cirka 3200 kvm BYA, mätt från bild)
- Klar vid årsskifte 2024/2025
- 3 bassänger
- Småbarnspool
- 25-metersbassäng, 8 st. simbanor.
- Plats för 200 åskådare
- Kostnad för båda simhall och idrottshall: i början 265 miljoner (endast simhall 180 miljoner). Ny beräkning 395 miljoner (endast simhall 255 miljoner)
- Byggekostnad/kvm 45.000 – 50.000 kr. Riktvärde 2020 var 35.000 kr.

	
<p>Planområde för ny simhall, idrottshall</p>	<p>Flygbild</p>

	
<p>Planlösning</p>	<p>3D-bild</p>
	
<p>Rehabbassängrum</p>	<p>Foajén-reception</p>
	
<p>Undervisningsbassäng</p>	<p>Småbarnspool</p>



2. Spångbergshallen - Simhall och sporthall

Simhallen - Spångbergshallen - Filipstads kommun

Länk till en videoklipp [Här fylls bassängen i nya simhallen i Filipstad för första gången | SVT Nyheter](#)

Fakta

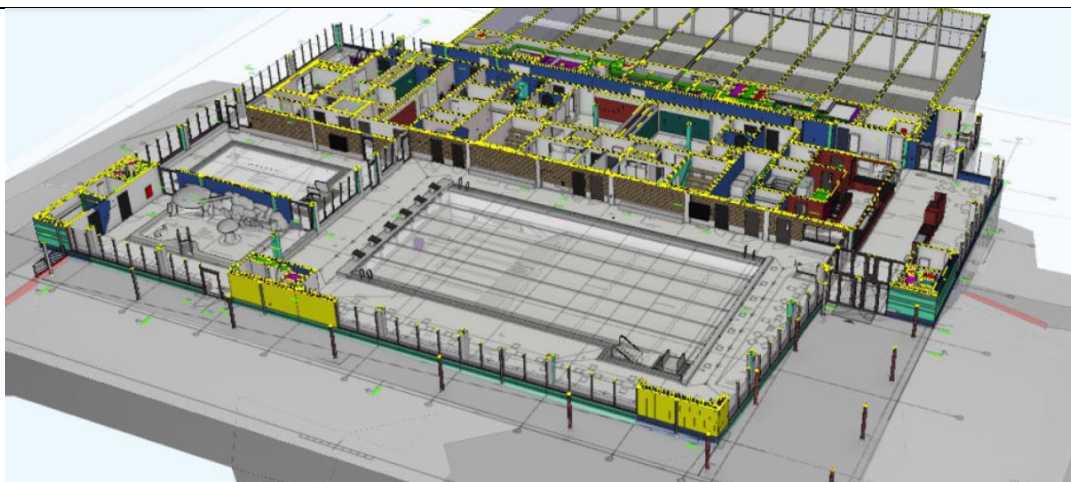
- Areal simhall: 5100 (cirka 2200 kvm), parkering ca. 2300 kvm
- Klar våren 2024
- Entreprenör: NCC
- Multibassäng för undervisning och rehab
- Familjebad
- Bastu och varmpool
- 25-metersbassäng, 6 st. simbanor.
- Kostnad för simhall, enligt NCC totalentreprenad, order år 2021, är cirka 190 miljoner.
-

		
<p>Illustration. Ny simhall och idrottshall, Filipstad</p>		
		
<p>Flygbild. Ny simhall och idrottshall, Filipstad</p>		

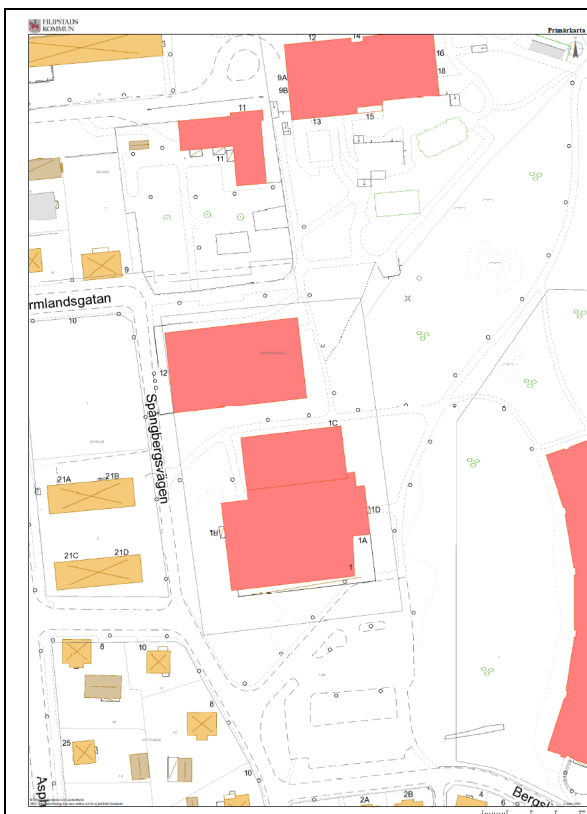
FILIPSTADS SIMHALL



Planlösning, simhall, Filipstad



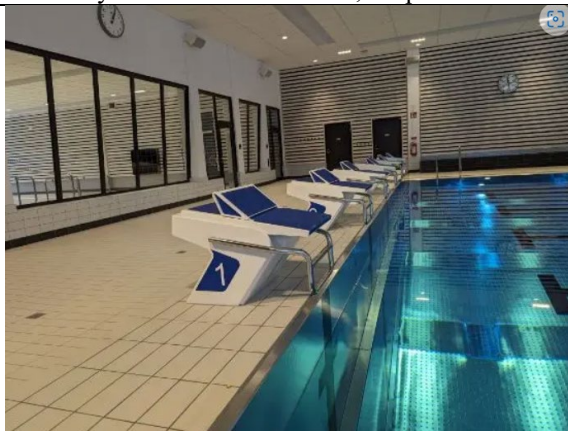
3D-bild, simhall, Filipstad



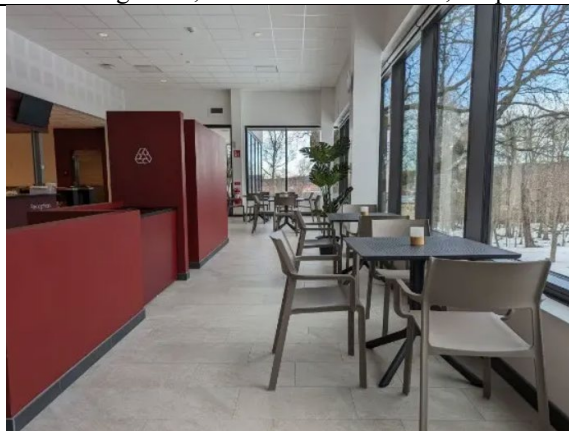
Karta. Ny simhall och idrottshall, Filipstad



Orienteringskarta, simhall och idrottshall, Filipstad



Bilder från simhallsanläggning, Filipstad



Bilder från simhallsanläggning, Filipstad

3. Klarälvsbadet, Deje, Forshaga, Värmlands län - Simhall

Länk till projektet [Ny simhall i Deje - Forshaga](#)

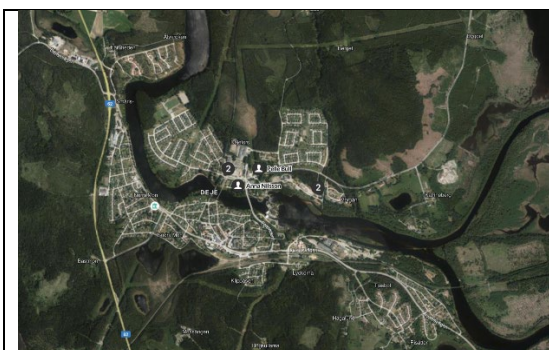
Forshaga kommun, cirka 11500 invånare

Fakta simhall

- Klar 2023-12-01
- Anlitad arkitekt: Sweco
- Uppskattade kostnad år 2022: 137 – 151 mkr.

Innehåll simhall

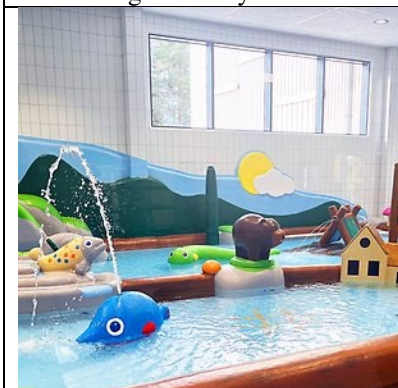
- Multibassäng med rörlig botten, 10 x 12,5 meter. För babysim, vattengymnastik, rehab bad och lek
- Bastu
- En utomhusbassäng med massagefunktion för 8 personer
- 25-metersbassäng, 6 st. simbanor som är 2,5 meter breda
- Rum för de mindre barnen med plasklek och rutschkanor
- Reception med café
- 1% regel för konst



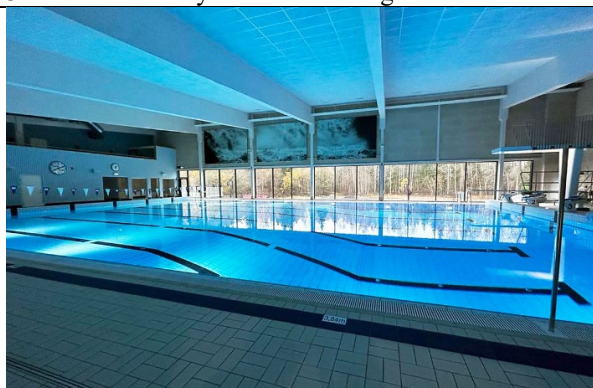
Orienteringskarta. Ny simhall. Forshaga



3D-illustration. Ny simhall. Forshaga



Interiörbild. Ny simhall. Forshaga



Interiörbild. Ny simhall. Forshaga

3. Österåsbadet, Hässleholm

Länk till projektet [Österåsbadet | Hässleholms kommun \(hassleholm.se\)](https://www.hassleholm.se/om-kommunen/plan-och-byggnad/plan-och-byggnad-2019-2026/osterasbadet)

[Link till rundtur i badhuset](#)

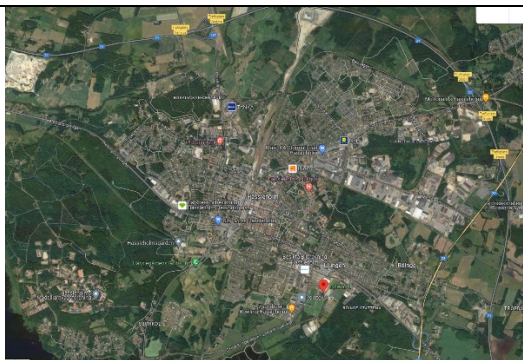
Hässleholms kommun, cirka 52400 invånare

Fakta simhall

- Klar 2025
- Byggnad på 3 våningar
- Arkitekt: Sweco
- Certifiering: miljöbyggnad 3.2, klass silver
- Entreprenad: PEAB
- Projektbudget: 405 miljoner
- Area: cirka 8455 kvm

Innehåll simhall

- Entré och servering
- Omklädningsrum
- Motion och tävlingsbassäng 25 x 20,5 meter (8 tävlingsbanor eller 10 motionsbanor
- Läktare
- Multibassäng 25 x 8,5 (delbar med hög och sänkbar botten)
- Rehabbassäng 10 x 4 meter (hög och sänkbar botten)
- Familjebad (barnbassänger i olika djup och lekfunktioner)
- Säsongöppen utomhuspool 9 x 16,5 meter (splashlek)
- Relaxavdelning (japanpool, kallpool, 3 st. bastu, ånga, uteterrass med bubbelpool)
- föreningslokal



Orienteringskarta. Ny simhall. Hässleholm



Orienteringskarta. Ny simhall. Hässleholm



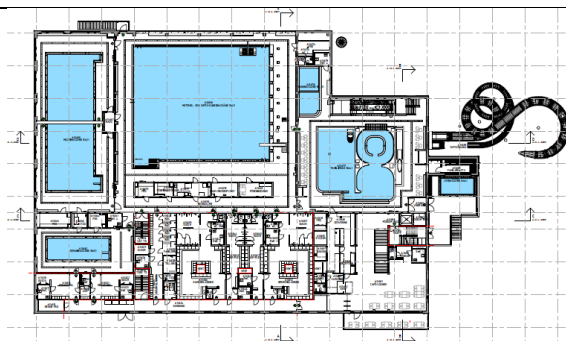
3D-illustration. Ny simhall. Hässleholm



3D-illustration. Ny simhall. Hässleholm



Illustration. Ny simhall. Hässleholm



Planlösning. Ny simhall. Hässleholm



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Vaggeryds kommun, Box 43, 568 21 Skillingaryd

Tel: 0370-67 80 00 | E-post: info@vaggeryd.se

www.vaggeryd.se