



Förstudie Sannabadet



Datum: **2021-04-30**
Uppdragsnamn: **Förstudie**
Uppdragsägare: **Kommundirektör**
Uppdragsledare: **Fritidsutvecklare**
Diarienummer: **KS 21-22**



Innehållsförteckning

1	Inledning	4
1.1	Mål och syfte med förstudien	4
1.1.1	Mål	4
1.1.2	Syfte	4
2	Bakgrund	4
3	Sammanfattning och rekommendation	4
3.1	Sammanfattning	4
3.2	Rekommendation	5
3.2.1	Rekommendation för fortsatt arbete	5
4	Nuläge	5
4.1	Anläggningen och verksamheten	5
4.2	Ägandeförhållanden	6
4.3	Drift	6
4.3.1	Gränsdragning	6
4.4	Anläggningens status	6
4.4.1	Inför säsongen 2021 genomförs följande:	6
4.5	Investeringsbehov	7
4.5.1	Höjd badtemperatur	7
4.5.2	Sommarvatten – året runt vatten	7
4.5.3	Entreprenörs utvecklingsidéer	7
4.6	Översiktsplan, detaljplan och grönstrukturplan	7
5	Målbild	8
5.1	Framtidsvision	8
5.2	Krav för verksamhet och anläggning	8
5.3	Risker	8
5.4	Utveckling	8
5.4.1	Omvärldsbevakning – branschanalyser	9
6	Upphandling	10
6.1.1	Nyttan med upphandling	10
6.1.2	Omvärldsbevakning upphandling	10



7	Analys förstudieresultat.....	11
7.1	Tidsperspektiv	11
7.2	Ekonomiska konsekvenser	11
7.3	Förväntad nytta.....	11
8	Faktainhämtning	11



1 Inledning

Avtalet gällande drift och nyttjanderätt av badanläggning, simskola och camping på Sannabadet går ut med nuvarande aktör den 31 december 2021. (möjlighet finns till förlängning med ytterligare ett optionsår). I och med detta är det angeläget att starta arbetet med att finna en ny entreprenör för drift av anläggning och verksamhet vid Sannabadet.

På grund av uppdragets komplexitet inleds arbetet med en förstudie för att ta fram förutsättningar för uppdraget med kommande upphandling.

1.1 Mål och syfte med förstudien

1.1.1 Mål

Målet med förstudien är att ta fram underlag för kommande arbete med upphandlingsprocessen.

1.1.2 Syfte

Förstudiens syfte är att ge en bild av uppdraget, en nulägesbeskrivning och tänkbar framtidsbild.

2 Bakgrund

Tjänstekoncession Sannabadet tecknades 2018-03-15. Avtalet avser nyttjanderätt och drift av badanläggning, simskola och camping på Sannabadet, Fjugesta. Upphandling av nuvarande entreprenör skedde genom tilldelning av en s.k. tjänstekoncession i enlighet med lagen (2016:1147) om upphandling av koncessioner (LUK).

Avtalstiden var i ursprungsavtalet 1 april 2018 till och med 31 december 2020. Kommunen ägde då rätten att ensidigt förlänga avtalet med 1 år i taget under max två tillfällen. I oktober 2020 tecknades ett tilläggsavtal för optionsåret 2021 som gäller till och med den 31 december 2021. Kommunen har därefter rätten att ensidigt förlänga avtalet ytterligare ett år.

Inför säsongen 2023 behöver ny upphandlingsprocess genomföras och avtal tecknas med potentiell entreprenör. Kommunstyrelsen har avsatt 200 000 kr år 2021 för uppdraget att utreda alternativa lösningar för den framtida driften av Sannabadet.

3 Sammanfattning och rekommendation

3.1 Sammanfattning

En sammanfattning av nuläge och målbild visar att kommunens ambition och framtidsbild av Sannabadet ska följa den inriktning som anges i såväl som tidigare upphandlingsunderlag som översiktsplan och grönstrukturplan. Kortfattat kan det



beskrivas som att Sannabadet ska vara en trivsamt och hälsosamt mötesplats för kommuninvånare och besökare med folkhälsa i fokus.

Sannabadet ska fortsatt vara en kommunal angelägenhet och finnas i kommunal ägo men med upphandlad drift. Offentlig upphandling skapar nytta för medborgarna och skattemedel används på ett ansvarsfullt och effektivt sätt samt bidrar till att stimulera näringslivets utveckling. Genom upphandling av driftentreprenör kan rätt kompetens inom området bidra till utveckling mot ett attraktivt rekreationsområde.

Vilken upphandlingsform som ska tillämpas beror bland annat på vilken verksamhet som ska bedrivas och vad som ska ingå i upphandlingen. Kunskap om det som ska upphandlas har stor betydelse för resultatet likväl som kompetens inom upphandlingsjuridik.

3.2 Rekommendation

Förstudiens resultat bekräftar att uppdragets komplexitet kräver både tid och extern kompetens för att uppnå den effekt man vill ha av upphandlingen. För att nå önskad effekt krävs även ett kvalitativt förberedelsearbete.

3.2.1 Rekommendation för fortsatt arbete

- Starta arbetet omgående
- Avsätt tid och resurser
- Bilda intern arbetsgrupp för förberedelsearbete
- Ta fram tids- och aktivitetsplan
- Anlita extern kompetens inom upphandling i tidigt skede

4 Nuläge

4.1 Anläggningen och verksamheten

Sannabadet är beläget på fastigheten Lekeberg Knista-Sanna 1:23 och anlades i slutet av 1960-talet. Sannabadet är ett utomhusbad med 50-metersbassäng för lek och motionssim, en mindre bassäng med två 80-meters vattenrutschkanor och en grund, varmare barnpool/barnplask. Inne på Sannabadsområdet finns stora grönytor och en lekplats.

Anläggningen har ett servicehus på 553 m² innehållande omklädningsrum, serveringsdel med tillhörande tillredningskök, teknikutrymmen (maskinrum, pumphus), personalutrymmen, förråd m.m.

Till anläggningen hör även en campingdel med 2 stugor, ett övernattningsrum och 30 elplatser.

Inom området finns även besöksparkering.

Verksamheten består av drift av anläggningen Sannabadet, campingverksamhet och servering. Inom verksamheten ska simskola för allmänheten bedrivas och bassängerna ska upplåtas för skolans simundervisning under för- och eftersäsong. Verksamheten är fri att anordna event på området som till exempel musikkvällar, motorträffar eller annat.



4.2 Ägandeförhållanden

Fastigheten ägs av det kommunala dotterbolaget Lekeberg Kommunfastigheter AB, LeKo. Lekebergs kommun hyr i sin tur fastigheten av LeKo. För år 2021 är fastställd årshyra 1 651 856 kronor. Lekebergs kommun lämnar i sin tur nyttjanderätt i andra hand till entreprenör för kommersiell drift reglerat i avtal.

4.3 Drift

Lekebergs kommun har för drift av Sannabadet med simskola och camping tecknat avtal med privat aktör för en tid om 2 år + 2 optionsår. Giltigt från 1 april 2018 till och med 31 december 2020. Kommunen har nyttjat rätten att förlänga avtalet med 1 år till och med 31 december 2021.

Upphandlingen genomfördes enligt lagen (2016:1147) om koncessioner.

Entreprenören ansvarar och har tillgång till anläggningen under perioden 1 april – 15 oktober.

4.3.1 Gränsdragning

Ansvarsfördelning mellan Lekebergs Kommunfastigheter AB, Lekebergs kommun och entreprenör regleras i avtal Tjänstekoncession Sannabadet KS 17-712.

4.4 Anläggningens status

I dagsläget är enligt fastighetsägaren Lekeberg Kommunfastigheter AB anläggningens status god. Efter varje säsong och inför kommande säsong görs en avstämning mellan Lekeberg Kommunfastigheter och entreprenör för genomgång av eventuella underhållsbehov och förbättringsåtgärder som är aktuella.

4.4.1 Inför säsongen 2021 genomförs följande:

- **Utemiljö:** Leko har gjort en genomgripande nollställning av all växtlighet i området i samråd med Teknik och service. Lekustrustning ses över under våren 2021.
- **Byggnader utvändigt:** Under våren 2021 kommer allt yttre trä att målas och bytas ut om det är dåligt. Det kommer bli en fin helhet i färg och utförande. Campingstugorna kommer att målas om utvändigt och byte av träpanel utförs där så fordras.
- **Badbassänger:** Badbassängerna målades 2020 och underhållsintervallet för detta är 5-8:e år. Bassängerna är ommålade med en för ändamålet avsedd 2-komponentsfärg inför säsongen 2020 och är i bra skick. Stegar åtgärdas.
- **Uttappningen** av badvattnet har varit föremål för ett besök av "Miljö och hälsa" och de har inte några invändningar mot hur det fungerar.
- **Vattenrutschkana:** Vaxning och polering sker inför varje säsong. Besiktas årligen av besiktningsföretaget Inspecta och anmärkningar åtgärdas.
- **Servering:** nytt stekbord installeras
- **Utomhuskök:** nytt golv, ny spis
- **Armatyurer:** byts ut till LED-teknik i servicehuset
- **Renhållning:** nya papperskorgar på området



4.5 Investeringsbehov

I dagsläget finns enligt fastighetsägaren Lekeberg Kommunfastigheter AB inga större investeringsbehov. Investeringar som kan bli aktuella är kopplade till verksamhetens behov och kan påverka hyreskostnaderna. Dessa presenteras här nedan:

4.5.1 Höjd badtemperatur

Lekebergs kommun beställde utredning av Lekeberg Kommunfastigheter under hösten 2020 för att få en uppfattning om vad det skulle innebära att höja badtemperaturen för att göra anläggningen mer attraktiv för badgäster och simskola. En höjning av badtemperaturen har stor betydelse för all simundervisning och skulle därmed möjliggöra en ökad simkunnighet.

Anläggningen används, förutom för allmänhetens simskola under säsong, även under för- och eftersäsong av skolan för simundervisning.

Om beslut tas att höja badtemperaturen kommer en omfattande ombyggnation av fjärrvärmecentral och badvärmeväxlare att krävas. Se vidare utredning "Sannabadet. Badtemperaturer" med tillhörande entreprenadkalkyl.

Inför utredning om höjning av badtemperatur har omvärldsbevakning visat att utomhusbassänger vanligtvis har en temperatur på 27-28 grader. Undervisningsbassänger och barnplask kan ha något högre temperatur. Enligt entreprenörens mätningar har Sannabadets badtemperatur legat som mest mellan 23-24 grader.

Exempel: följande utomhusbad har uppgett att de håller en badtemperatur på 27-28 grader: Djupadalsbadet – Kumla, utomhusbadet i Köping, Lögarängsbadet – Västerås.

4.5.2 Sommarvatten – året runt vatten

Sommarvatten finns idag på campingen, omklädningsdelen och stugorna. Vattnet till dessa delar stängs av under vintertid då dessa ledningar inte är isolerade. Kommunalt vatten (året om vatten) finns i den stora byggnaden (innehållande bl. a reception, servering, maskinrum, omklädnings- och duschutrymmen för badet).

Om det skulle bli aktuellt med året-runt-drift av delar av anläggningen kan krav på installation av kommunalt vatten komma vilket innebär grävning, installation av nya ledningar samt tillhörande arbeten och kostnader.

4.5.3 Entreprenörs utvecklingsidéer

I samband med upphandling kan idéer och tankar för anläggningens utveckling leda till att kommunen och eventuell entreprenör i samråd beslutar om rimliga och önskvärda investeringar.

4.6 Översiktsplan, detaljplan och grönstrukturplan

I samtliga planer omnämns Sannabadet som friluftsbad och vikten av att badet i framtiden behåller sin karaktär av familjebad. Området har stor betydelse för kommuninvånare i form av rekreationsområde men även viktigt för besöksnäringen. Området klassas i grönstrukturplanen som ett A område med höga kulturella och sociala värden där ställningstagandet är att bevara och utveckla området för rekreation.



5 Målbild

5.1 Framtidsvision

Lekebergs kommun vill att Sannabadet ska vara en trivsamt och hälsosamt mötesplats för kommuninvånare och besökare. Anläggningen ska ha karaktären av ett familjebad med tillhörande camping.

Syftet med anläggningen är att bidra till en ökad folkhälsa och därmed en god livskvalitet och en meningsfull fritid. Anläggningen ska vara tillgänglig för alla, kännas trygg och säker och bidra till ökad simkunnighet.

För att området fortsatt ska vara attraktivt behöver anläggningen kontinuerligt utvecklas för att anta formen av ett rekreationsområde för såväl kommuninvånare som besökare.

Hänsyn ska tas till kommunfullmäktiges mål om att möta framtiden utifrån det tre hållbarhetsaspekterna social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

5.2 Krav för verksamhet och anläggning

Kommunens inriktning för verksamheten vid Sannabadet ska kännetecknas av att anläggningen drivs med hög kvalitet, gott värdskap och professionalism. Området ska utvecklas för att öka attraktionskraften och serviceutbudet ska ge besökarna en trevlig upplevelse.

Sannabadet ska fortsättningsvis finnas i kommunal ägo och verksamhetsdriften upphandlas. Genom upphandling av privat driftentreprenör kan rätt kompetens inom området bidra till utveckling av såväl anläggning som verksamhet.

Ansvarsfördelningen tydliggörs i avtal mellan parterna med målet att uppnå högsta möjliga kvalitet, utveckling och ökad attraktionskraft.

5.3 Risker

Hot mot området kan vara exploatering av omkringliggande ytor som kan minska badområdets grönytor. En förtätning av området kan också bidra till att bad- och campingverksamhet hamnar för "nära" bostadsområden och därmed upplevs som störande.

En risk kan vara utebliven leverans det vill säga om inte godtagbara eller inga anbud kommer in vid upphandling.

Efter upphandling av entreprenör kan risk uppstå om kontrakterad entreprenör hamnar på ekonomiskt obestånd eller bryter mot avtalat uppdrag.

5.4 Utveckling

Området har god utvecklingspotential för att bli ett än mer välbesökt rekreationsområde för såväl kommuninvånare som besökare.

Fastighetsägaren, Lekebergs kommunfastigheter AB, är öppna för dialog med Lekebergs kommun (hyresgäst) samt framtida entreprenör för tankar och idéer om utveckling av anläggningen för att höja attraktionskraften. Förändring och utveckling av Sannabadet handlar till stor del om kommunens viljeinriktning, entreprenörens



utvecklingsidéer samt kommunens möjligheter ur ett ekonomiskt perspektiv att tillmötesgå ett önskat läge.

5.4.1 Omvärldsbevakning – branschanalyser

Besöksnäringen är idag en av Sveriges basnäringar och står för en växande del av Sveriges ekonomi och sysselsättning. Den totala turismkonsumtionen har ökat kraftfullt under hela 2000-talet, och turistexporten, det vill säga utländska besökares konsumtion i Sverige, har haft en ännu snabbare ökningstakt. Besöksnäringen är ett komplext system. Den är sammansatt av en rad branscher, tiotusentals småföretag, ett större antal mellanstora företag och några få riktigt stora. Vidare är den mer sammanlänkad och beroende av offentliga strukturer än de flesta andra näringar. En konstruktiv samverkan mellan privat och offentlig sektor är avgörande för näringens utveckling.

Camping är Sveriges största semesterboende och cirka tio procent av svenskarna är campare. De starka grupperna är barnfamiljer och pensionärer. Badanläggningar och närhet till både natur och stad ger mervärde till campingverksamhet. Förenklat kan man säga att upplevelser, att bo och att äta ute är avgörande inslag för besöksnäringen. Attraktionskraften för en anläggning ökar om kombinationen camping och bad finns. Speciellt för barnfamiljer har anläggningar med poolområden ytterligare dragningskraft.

Badanläggningar har sedan 1900-talets början utvecklats från så kallade renlighetsanläggningar till allt mer kompletta mötesplatser som lockar med ett aktivitetsutbud av upplevelser, motion och rekreation. Oavsett form (inomhus- eller utomhusbad) skapar badanläggningar stort mervärde för kommuninvånare som mötesplats för rekreation och inte minst för ökad simkunnighet. En badanläggning är ett exempel på en hållbar anläggning där precis alla kan motionera efter egen förmåga och oavsett ålder.

Det finns olika indikatorer som pekar mot att camping har en stark potential i framtiden. En längtan ut till naturen och krav på en enkel och bekväm semester är två starka trender som talar för camping. Det menar konsultföretaget Kairos Future som forskar kring framtidens trender inom resor och turism. Dels urbaniseringen som gör att vi flyttar in i städerna och bor trängre, det skapar en längtan efter natur och att komma ut. Dels digitaliseringen som gör att vi blir mer och mer bekväma, allt ska vara smidigt, snabbt och lättillgängligt, gärna paketerat för enklare val, för vi är trötta på att välja.

En annan stark trend som påverkar framtidens turism är hållbarhetstrenden. I dag förstår människor att de kan påverka sitt klimatavtryck genom hur de lever. Det börjar bli mer status att resa närmare hemmet, boka närmare inpå avresan, vara borta kortare tid. Den flexibiliteten gynnar campingalternativet.

Aktiv semester är en trend som håller i sig. Man vill vara aktiv på semestern och det finns ett stort fokus på naturupplevelser. Även tillsammanstrenden gynnar campinganläggningar, människor gillar att göra saker tillsammans med vänner och familj. Även en ökad prisedvetenhet där onödig lyx och långa resor väljs bort gör att anläggningar likt Sannabadet får ökad uppmärksamhet.



6 Upphandling

Kommunens avsikt med upphandlingen är att finna en innovativ entreprenör med kompetens för att driva och utveckla verksamheten på Sannabadet. Entreprenören ska tillsammans med kommunen arbeta för att bidra till anläggningens attraktionskraft.

Inför föregående upphandling av entreprenör för Sannabadet anlätades advokatbyrå för bland annat redovisning av upphandlingsformer. Tre former redovisades:

- LOU – lagen om offentlig upphandling
- LUK – lag om upphandling av koncessioner
- Arrende

Vilken upphandlingsform som ska tillämpas beror bland annat på vilken verksamhet som organisationen bedriver och vad som ska upphandlas.

En upphandlande myndighet har frihet att definiera och bestämma bland annat vad som ska upphandlas och vilka mervärden som ska premieras så länge som grundläggande principer för upphandling följs.

Uppdragets komplexitet och val av upphandlingsform kommer att kräva särskild kompetens varvid Lekebergs kommun behöver ta in konsultativ hjälp för upphandlingsprocessen.

6.1.1 Nyttan med upphandling

Offentlig upphandling handlar om att skapa nytta för medborgarna och att använda skattemedel på ett ansvarsfullt och effektivt sätt samt bidra till att stimulera näringslivets utveckling.

6.1.2 Omvärldsbevakning upphandling

Upphandling av verksamheter av till exempel anläggningar som Sannabadet som inte helt och hållet faller inom kommunens kompetensområde upphandlas i allt större grad. Servering samt camping faller inte inom kommunal verksamhets kompetensområde. Bassänger och simundervisning kan däremot ses som en kommunal angelägenhet och service till kommuninvånare. För att ge förutsättningar för att bedriva en vinstdrivande, småskalig verksamhet kompletterar de olika delarna inom anläggningen varandra och bör hållas samman i en upphandling. Privat entreprenör har bäst förutsättningar att säkerställa höga besöksiffror samtidigt som "gråzonen" för viss del av verksamheten undviks. Upphandlande myndighet kan fortfarande ställa krav på verksamhetens innehåll.

Förfarandet vid upphandlingsprocessen kan ha stor betydelse för resultatet av upphandlingen. Att till exempel ställa funktionskrav där kraven formuleras i vad som ska uppnås och inte hur (detaljkrav) det ska uppnås möjliggör att få förslag på olika lösningar där leverantörens kunskaper och kreativitet tillvaratas. Dessa lösningar kan ge positiva effekter såsom besparingar, bättre kvalitet och ökad effektivitet samt en bättre konkurrens. Funktionskrav kopplas ofta till mål och mäts som önskade effekter och resultat. Alla krav i en upphandling behöver inte vara antingen funktionskrav eller detaljkrav utan kan vara en blandning.



7 Analys förstudieresultat

Utifrån förstudiens resultat kan konstateras att uppdragets komplexitet kräver både tid och kompetens för att uppnå den effekt man vill ha av upphandlingen.

7.1 Tidsperspektiv

Uppdragets komplexitet kräver att det inledningsvis läggs tid på förberedelserna inför själva upphandlingsprocessen. Att avsätta tid och resurser för att planera till exempel vilka som ska vara delaktiga i upphandlingen och när olika aktiviteter ska genomföras har stor betydelse för resultatet. Innan upphandlingen påbörjas bör kompetenser och resurser som behövs i upphandlingsarbetet identifieras. Med förberedelser och själva upphandlingsprocessen kan tidsåtgången mycket väl handla om ett till ett och halvt år.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Oavsett ambitionsnivå kommer utveckling av Sannabadsområdet att få ekonomiska konsekvenser. Inför kommande upphandlingsprocess är det därför viktigt att ta ett helhetsgrepp kring kommunens framtida ambitioner för Sannabadet. En tydlig viljeinriktning med utvecklingsplan, investeringsbehov och tidsplan bör tas fram för att säkerställa att områdets sociala värden behålls och vidareutvecklas i takt med kommunens tillväxt. Själva upphandlingsunderlaget blir därmed tydligare och anbuden mer träffsäkra.

Om en situation skulle uppstå där kommunen inte får in acceptabla anbud krävs en beredskap för att kommunen under en period kan driva Sannabadet i egen regi.

7.3 Förväntad nytta

Effekten, den förväntade nyttan, som kommunen vill uppnå vid upphandling av entreprenör för Sannabadet bör vara en hållbar utveckling av området. För att nå önskad effekt krävs förutom konsultativt stöd i upphandlingsprocessen ett kvalitativt förberedelsearbete. I grunden handlar det om att ta ansvar för att skattemedel används på rätt sätt så att det gör största möjliga nytta för medborgarna. För att få den effekt kommunen vill ha behöver upphandlingen handla mer om vad som ska uppnås än att enbart hitta en entreprenör för drift av anläggning. När man upphandlar med rätt effekt gör skattekoncernerna mer nytta och bidrar till ett bättre samhälle. Kunskap om det som ska upphandlas har därför stor betydelse för resultatet.

8 Faktainhämtning

Fakta och information har inhämtats från bland annat nedanstående källor:

- Sannabadet. Badtemperaturer. (Författare: Anders Schortz. På uppdrag av Lekebergs kommunfastigheter AB)
- Tjänstekoncession Sannabadet KS 17-712
- Grönstrukturplan, Lekebergs kommun
- Detaljplan, Lekebergs kommun
- Översiktsplan, Lekebergs kommun



- www.upphandlingsmyndigheten.se
- www.kairosfuture.com