

2017-10-03

Handläggare Fastighetskontoret
Ira Lagercrantz
Projekt- och upphandlingsavdelningen
08-508 276 12
ira.lagercrantz@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Maria Klavdianou-Lundell
Utvecklingsavdelningen
08-508 276 09
maria.klavdianou.lundell@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-10-17
Idrottsnämnden
2017-10-17

Utomhusbad på Järvafältet.

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av utomhusbadet på Järvafältet, Järvabadet, till en investeringsutgift om 310 mnkr.
2. Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för godkännande.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner genomförandet av ett utomhusbad på Järvafältet enligt detta tjänsteutlåtande.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 18,6 mnkr år 1.
3. Idrottsnämnden hemställer ärendet till kommunstyrelsen för godkännande av hyresavtalet.
4. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa vidare utredning gällande bassängtäckning.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav i budget för 2014 idrottsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att gemensamt utreda förutsättningarna för att anlägga ett utomhusbad på Järvafältet. I budget för 2016 fick fastighetskontoret och idrottsförvaltningen i uppdrag att prioritera Järvabadet inom den långsiktiga investeringsplanen.

Placeringen för utomhusbadet föreslås vara vid Eggeby Gård. Badet ska följa föreskrifterna för Igelbäckens kulturresevat.

Utomhusbadet delas upp i tre typer av bassänger. En större tvådelad bassäng, kallad allmänhetens bassäng med en total längd av 50 meter, en undervisningsbassäng om 12,5 gånger 12,5 meter samt en plaskbassäng för de yngsta barnen. Allmänhetens bassäng kommer att bli avdelad i två delar och tillgodose då två funktioner, en konventionell 25-metersbassäng samt en undervisningsdel med ett lägre djup. Detta innehåll bedöms kunna tillgodose simträning för alla olika åldrar. Bassängerna kommer att ligga i olika nivåer med hänsyn tagen till platsen och för att tillgodose behovet av översyn och säkerhet inom anläggningen. Tillgängligheten är planerad utefter detta.

Projekteringen kommer att pågå under 2017. Planerad byggstart är tidigast våren 2018. Preliminärt tillträde för verksamheten är till säsongen 2019.

Föreslagen budget i inriktningsärendet är 230 mnkr. Efter programförändringar och genomgång av projektspecifika risker bedömer fastighetskontoret att genomförandebudgeten för projektet är 310 mnkr.

Utlåtande

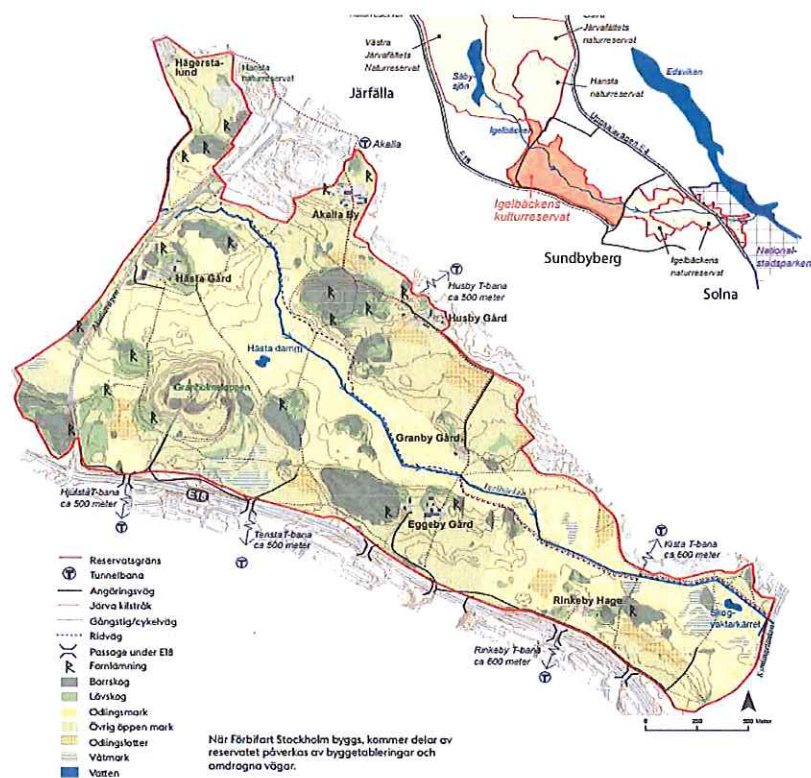
Bakgrund

Kommunfullmäktige gav i budget för 2014 idrottsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att gemensamt utreda förutsättningarna för att anlägga ett utomhusbad på Järvafältet. Ett reviderat utredningsbeslut togs i mars 2016 i fastighetsnämnden och idrottsnämnden.

I budget för 2016 fick fastighetskontoret och idrottsförvaltningen i uppdrag att prioritera Järvabadet inom den långsiktiga investeringsplanen.

I januari 2017 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett inriktningsbeslut med fortsatt planering av Järva utomhusbad med en beräknad investeringsutgift om 230 mnkr.

Placeringen för utomhusbadet har tidigare beslutats vara i Igelbäckens kulturresevat vid Eggeby Gård på Järvafältet. Eggeby Gård ägs och förvaltas av fastighetskontoret och på gården bedrivs bland annat café- och konferensverksamhet. Huvudbyggnaden byggdes 1866 och disponerades av militären från början av 1900-talet till dess att Stockholm Stad förvärvade gården 1962. Inom området har jordbruk bedrivits sedan vikingatiden och fornlämningar i form av en runsten finns bevarad.



Igelbäckens naturreservat och Eggeby Gård

Igelbäckens kulturresevat inrättades av kommunfullmäktige 2006 och innebär att området ska bevaras och stärkas som en del av en regional grönkil, med avseende på kvaliteter för kulturlandskap, friluftsliv och biologisk mångfald. Syftet är också att säkra och utveckla området som ett aktivitetsfält för de många människor som bor i närområdet och andra stockholmare. Enligt reservatsbeslutet ska nya anläggningar företrädesvis placeras i de yttre delarna av resevatet och i huvudsak i anslutning till de befintliga gårdarna. En självklar utgångspunkt för utredningen av lämplig placering har

varit att ett utomhusbad ska följa föreskrifterna för Igelbäckens kulturresevat. Platsen är även vald för att vara lättillgänglig och avståndsmässigt så likvärdigt som möjligt för samtliga boende i Järvastadsdelarna.

Ett utomhusbad på Järvafältet har varit ett önskemål från de boende i området och frågan har diskuterats sedan 1970-talet. Frågan är fortfarande lika aktuell och ingår bland annat i Vision Järva friområde 2030.

Mål och syfte

Målet är att skapa ett utomhusbad på Järvafältet som blir en del av mötesplatsen kring Eggeby gård.

Syftet är att skapa förutsättningar för boende i området att nyttja ett utomhusbad, något som saknas i området idag, samt att på lång sikt öka simkunnigheten i området.



Åtgärder

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen arbetar samordnat med utformningen av ett utomhusbad i Igelbäckens kulturresevat. För att utomhusbadet ska ges reservattillstånd arbetar fastighetskontoret med stadsbyggnadskontorets kulturmiljöenhet för att utforma badet som en integrerad del av kulturresevatet.

Utomhusbadet med tillhörande byggnader har utformats med hänsyn till kulturresevatet. Byggnaderna är planerade till ett plan, vilket betyder att de tekniska utrymmen som krävs är planerade under mark, som är en dyrare lösning än en byggnad i flera våningar ovan mark. Denna lösning har trots detta valts med hänsyn tagen till kulturresevatet vilket värderats i dialog med

stadsbyggnadskontoret. Staketet runt utomhusbadets yta planeras för att tillgodose verksamhetsbehov, trygghet och säkerhet samt för att införlivas på ett fungerande sätt i kulturreseptatet.

Vid planeringen av Järvabadet har projektet utgått från att främja vattenvana och simkunnigheten, det har varit prioriterat i områdena kring Järvafältet.

Utomhusbadet delas upp i tre olika bassänger:

- Allmänhetens bassäng, en större bassäng som är tvådelad med avskiljande vägg.
- Undervisningsbassäng.
- Plaskbassäng för de yngsta barnen.

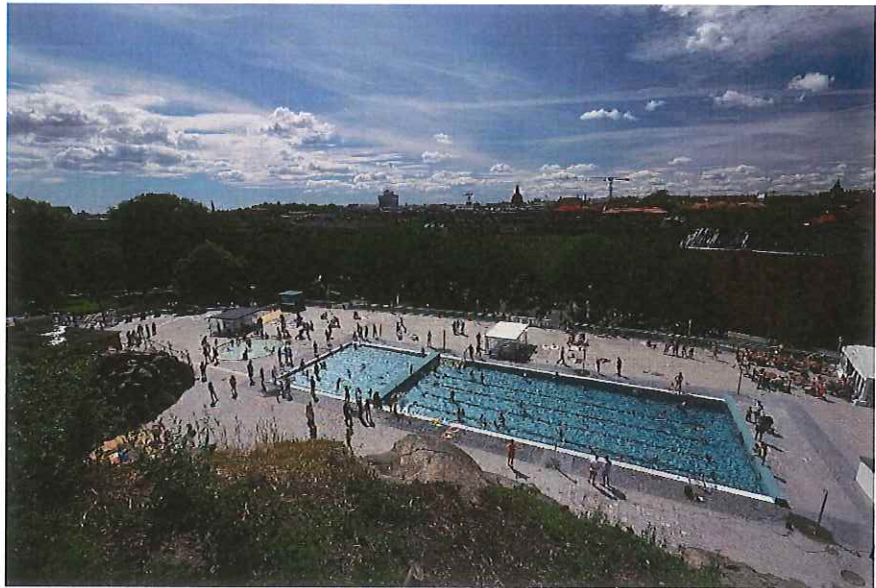
Allmänhetens bassäng är uppdelad i två delar 25x20 meter plus 25x20 meter, den ena bassängdelen med lägre djup 0,7 - 0,9 meter och den andra med bassängdjup för en traditionell 25 metersbassäng 0,9-1,8 meter. Den lägre delens djup är utformat för att vara en trygg del för personer som inte är vattenvana eller simkunniga och avsedd för både barn, ungdomar och vuxna som vill träna detta på egen hand utan att riskera att hamna på djupt vatten. Den andra delen av allmänhetens bassäng är avsedd både för motionssimning på egen hand samt för hopp och lek för simkunniga och vattenvana barn, ungdomar och vuxna.

Undervisningsbassängen är 12,5x12,5 meter och har ett djup på 0,7-0,9 meter. Den är i första hand tänkt för simundervisning. Den är placerad avskilt från allmänhetens bassäng.

Plaskbassängen är 15,5x12,5 meter och 0,3-0,4 meter djup. Bassängen är avsedd för de mindre barnen och ska locka till vattenlek och vattenvana.

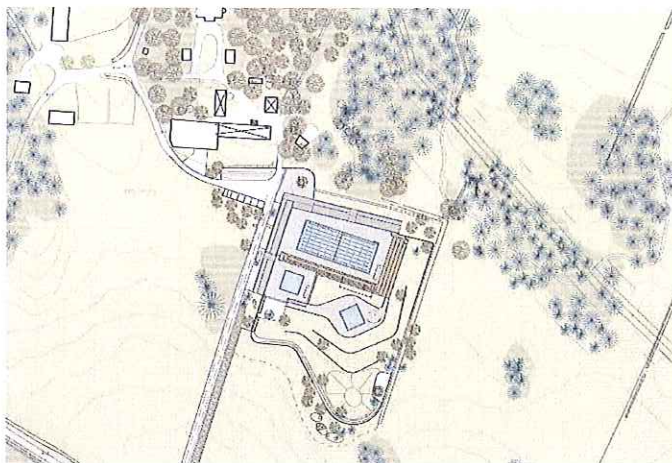
Bassängerna kommer att ligga i olika nivåer med hänsyn tagen till platsen och för att tillgodose behovet av översyn och säkerhet inom anläggningen. Tillgängligheten är planerad utefter detta.

Tekniska utrymmen planeras i källarplan. Vald teknik är beprövad och bedöms vara funktionell utifrån ett förvaltningsperspektiv, vilket bör bidra till lägre driftkostnader än alternativen. Det gäller bland annat installation av filterlösning för vattenrening, som är optimerad för drift. Bassängen kommer att vara en plåtbassäng likt andra anläggningar som staden gjort, såsom Vanadisbadet.



Vanadisbadet Källa: Idrottsförvaltningens intranät

Projektet har utfört en trafikutredning genom samarbete med trafikkontoret. I detta projekt finns inga medel för trafikåtgärder med. Trafikkontoret ansvarar för förvaltningen av Järvafältet och fastighetskontoret ansvarar för den tekniska förvaltningen av badanläggningen. Staden undersöker möjligheterna för ett projekt att startas för att lösa trafiksituationen och parkeringen på Järvafältet där både det nya badet och den allmänna situationen avseende Järvafältet och dess entré ses över.



Hantering av dagvatten kommer att göras med hänsyn till Igelbäckens naturreservats närmiljö. I nuläget är dagvattnet planerat att renas och ledas till närliggande Igelbäcken.

Fastighetskontoret har ansökt om reservatstillstånd och bygglov från stadsbyggnadskontoret. Hanteringen av de fornlämningar som

är i anslutning till utomhusbadet har hanterats i samarbete med Länsstyrelsen genom att en ansökan om utökad utredning i området.

Inför genomförandebeslutet har en systemhandling upprättats. Under projekteringen har vissa delar tillkommit som inte var kända i utredningsskedet. Frågor som har utretts i planeringsskedet och varit avgörande inför genomförandebeslutet är:

- Bassängernas exakta omfattning där projektet kommit fram till att allmänhetens bassäng, med ett totalmått på 50 meter, behöver vara uppdelad i två 25 metersdelar för att tillgodogöra säkerhet och undervisning på bästa sätt.
- En utökad arkeologisk utredning har krävts. Trots att det i utredningsskedet inte indikerade på arkeologiska fynd har det visats sig att det finns fornlämningar i området som ska bebyggas. Ytterligare utredningar och eventuella utgrävningar kommer att krävas i genomförandeskedet för att möjliggöra byggnation.
- Områdets yta har utökats för att tillgodose antalet badande samt för att bättre kunna tillgodose de behov som en inriktning på familjebad har.
- Den tekniska utrustningen har specificerats vilket medfört större tekniska utrymmen för vattenrening med mera.

Verksamhet

Järvabadet blir det första utomhusbadet inom stadsdelarna Spånga-Tensta och Kista-Rinkeby. Tack vare sin centrala placering vid Eggeby Gård kommer det att kunna fungera som en mötesplats för besökare från båda stadsdelarna. Driften av badet kommer att ske i samverkan med båda stadsdelarna för att kunna möta behov av olika aktiviteter för olika åldrar på och kring badet och för att optimera trygghetsarbetet kring badet och i dess omgivning. Öppettiderna kommer att anpassas för att passa behoven i de omkringliggande områdena och säsongen för badet kommer att vara under sommar-månaderna. Syftet med badet är bland annat att ge möjlighet till simskoleträning för barn och unga under sommarlovet. Badet kommer att ha en inriktning på familjebad och simskoleverksamhet.

Av trygg- och säkerhetsskäl planeras badet utifrån förutsättningen att möjliggöra kontroll över antalet besökare på badet. Antalet och utformningen av bassänger är planerad utifrån förutsättningen att möjliggöra simskoleträning för alla åldrar.

Tidplan

Inför genomförandebeslut har en systemhandling tagits fram som underlag för beslutet. Upphandling av entreprenör kommer att slutföras efter fattat genomförandebeslut och byggstart är planerad till våren 2018. Badet planeras kunna öppna till säsongen 2019.

Det är en tidplan som bygger på att allt går enligt plan med projektering och upphandling men också bygglovs, reservats-tillstånds och hantering av fornlämningar. För mer detaljer se under risker.

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret i samarbete med idrottsförvaltningen. Projektets styrgrupp består av förvaltningschef på fastighetskontoret och förvaltningschef på idrottsförvaltningen samt andra berörda chefer på de båda förvaltningarna.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi

Enligt nuvarande inriktningsbeslut är budget för planeringsskedet 26 mnkr. Den totala investeringsutgiften bedöms till 310 mnkr.

Kostnader för bassängtäckning ingår inte i denna budget, ärendet kommer istället utföras med ett separat genomförandebeslut. I det separata ärendet finns möjlighet att söka klimatmedel för bassängtäckningen. Projektet kommer att utföra en projektering för bassängtäckningen för att inte tappa tid.

Kalkylen visar på en bedömd kostnad om cirka 12 mnkr kronor för vägar, cykelbanor eller infrastruktur. I projektet finns inga medel för dessa åtgärder. Kostnaden baserar sig på en trafikutredning som är gjord för området gällande tillfartsvägar, cykelvägar, parkeringar etcetera.

Kostnadspåverkande delar

Flera faktorer har påverkat projektets kostnader. Dock främst har utökade kunskaper om anläggningen lett till programförändringar.

Den fördjupade projekteringen har medfört att:

- Det krävs större ytor för den tekniska utrustningen så som vattenreningen och ventilation samt att ytor för serviceåtkomst har ökat.

- Det har tillkommit teknisk utrustning som inte förutsågs i utredningsskedet som till exempel legionellaspolning.
- Säkerheten inom och till området har behövt stärkas till exempel genom att säkerhetsglas och en annan stomme till byggnaderna har valts.
- Tillgängligheten inom området har setts över och medfört vissa förändringar med belysning, räcken och gångvägar.

Under planeringsskedet har handlingarna detaljerats vilket har visat på ökade programytor. Orsaker som har påverkat byggkostnaden är:

- Områdets yta har utökats för att tillgodose antalet badande samt att leva upp till en anläggning med familjebadsfokus.
- Under programhandlingsarbetet har det tillkommit rum för simlärare, förrådsytor samt vissa förändringar för kiosk och reception.

Kostnadspåverkande delar

Kostnads kalkyl	mnkr/år
Finansiella kostnader, räntor och avskrivningar	16,58
Driftkostnader, fastigheten	2,0
Självkostnadshyra	18,6
Driftkostnader netto, verksamheten	4,0
Totala nettokostnader:	22,6

Hyreskostnaden för idrottsförvaltningen beräknas till cirka 18,6 mnkr per år.

Bedömningen ger att budget för hela projektet kan planeras inom ram. Dock måste en prioritering göras mellan detta och andra planerade investeringar.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift av utomhusbadet.

Totala kostnader för personal, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 5,3 mnkr. Bassängerna förutsätts ha uppvärmt vatten. Den uppskattade driftkostnaden har beräknats med förutsättningarna att utomhusbadet har öppet tre månader under sommarsäsongen samt med öppettiderna kl. 10-22 dagligen. Därutöver tillkommer utgifter för verksamhetsanknutna inventarier, som verksamhetsutrustning samt skötselmaskiner uppskattningsvis med cirka 3,5 mnkr.

Tillkommande intäkter för utomhusbadet beräknas bli cirka 1,3 mnkr, med en uppskattning på taxor motsvarande övriga avgiftsbelagda utomhusbad. Intäkterna samt kostnaderna för utomhusbaden varierar beroende på väder.

Samråd

Investeringsråd och finansieringsråd har skett med stadsledningskontoret. Fastighetskontoret arbetar med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningarna Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta angående planeringen av området.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet ska vara omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De vuxna som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.



Ur verksamhetssynpunkt är det positivt för barn att de omkringliggande stadsdelarna får ett utomhusbad som kommer att vara öppet under sommarlovet för lek och rekreation. Ur ett barnperspektiv är det också positivt att en utomhusbassäng kommer att förbättra möjligheterna för simundervisning och därmed möjliggöra en ökad simkunnighet i de närliggande stadsdelarna.

Miljökonsekvenser

Att anlägga utomhusbad på Järvafältet, i ett kulturresevat nära Igelbäcken, innebär utmaningar då miljön och området i så liten utsträckning som möjligt ska påverkas. Förutsättningarna för naturbad med naturlig vattenrening bedömdes inte som lämpliga på denna plats och i denna anläggning. Stadsbyggnadskontoret kommer att utföra en miljökonsekvensutredning för att undersöka hur mycket buller som platsen tål från E18 samt hur badbuller påverkar närmiljön.

Konsekvenser för jämställdhet

Byggandet av anläggningen kommer sannolikt att till lika stor del gynna flickor som pojkar i alla åldrar. Det är ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker en simhall. Forskningsprojektet *Ung livsstil* studerar hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet. Man har konstaterat att 58 procent av de barn och ungdomar som är med i en simklubb är flickor. Även om könsfördelningen inom simföreningarna har en övervikt av flickor så visar undersökningar att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen anses vara en anläggningstyp som i samma utsträckning gynnar pojkars och flickors idrottande. Det är rimligt att anta att ungefär samma förhållande gäller för utomhusbad.

Badet, som kommer att vara öppet under sommaren, kommer att vara lättillgängligt för de boende i de omgivande stadsdelarna kring Järvafältet. Detta innebär att det blir enklare för närboende som saknar simkunnighet att träna på sin simförmåga. Detta gynnar alla, oavsett kön. Då många kvinnor i närområdet har svag simkunnighet gynnas inte minst kvinnors möjligheter att träna simning. Ur jämställdhetssynpunkt är det därför positivt att ett utomhusbad tillskapas här.

På badet kommer det att tillskapas omklädningsrum för dam, herr och flexibla omklädningsrum, vilket gör att badet kommer att vara tillgängligt på ett jämställt sätt för alla medborgare.

Idrottsförvaltningen har på flera olika sätt arbetat aktivt med att stärka säkerheten och tryggheten vid stadens sim- och idrottshallar.

I den kundundersökning som gjordes 2016 fick kunderna betygsätta tryggheten inne i simhallen, med siffrorna 1 som lägst och 5 som högst. Det gavs högre siffror än tidigare år vilket är ett gott betyg på tryggheten överlag. Män sätter generellt lite högre betyg på säkerhet och trygghet. En av projektets utmaningar är att säkerställa en både trygg och säker fysisk miljö. Att projektet särskilt sätter fokus på trygghet och säkerhet, både upplevd och reell, är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Risker

Riskerna hanteras enligt SSIP:s riskhanteringsmetod.

I nuläget finns följande risker i projektet:

- Överhettad marknad för badanläggningar. Många badanläggningar i Sverige byggs samtidigt vilket betyder att entreprenörer och leverantörer av badanläggningar har många objekt att lämna pris på vilket riskerar att höja priserna. Badanläggningar är en speciell produkt och kräver specialistkompetens, vilket är svårt att hitta i dagens marknadsläge. Det finns även en risk att inte få in några anbud vilket påverkar tiden.
- Bygglov överklagas. Bygglov har lämnats in men är inte ännu beslutat i stadsbyggnadsnämnden. När beslutet är taget finns det alltid en risk för överklagan. En överklagan kan försena och fördyra projektet.
- Osäkerhet genom fyndet av fornlämningar. Vidare utredningar kommer att krävas som riskerar både tidplanen och projektkostnaderna.
- Kultureservattillstånd drar ut på tiden. Byggnation inom ett kultureservat betyder att grundliga miljöutredningar krävs. Fastighetskontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontorets kulturmiljöenhet och samordnar med länsmuseet, miljöförvaltningen och trafikkontoret.
- Försörjning till området med vägar, vatten och avlopp. Samordning med trafikkontoret krävs.
- Kostnaden för tillfartsvägar, parkering och så vidare.
- Tekniska svårigheter med grundläggning under grundvattennivån.

Riskerna har arbetats in i genomförandebudgeten, där en avvägd bedömning mellan risker och kostnader har gjorts.

Slut

Bilagor

1. Fastighetskontorets investeringskalkyl
2. Stadens investeringskalkyl