

**Handläggare**  
Reza Etemad  
Telefon: 0850826983

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2018-10-16

## Solviks friskvårdsanläggning.

### Slutrapport

#### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till slutrapportering för upprustning av Solviks friskvårdsanläggning.

#### Sammanfattning

Fastighetskontoret har rustat upp Solviks friskvårdsanläggning i Bromma och anpassat byggnaden för gymverksamhet. Det har krävts betydande underhållsinsatser då byggnaden var i mycket stort behov av upprustning. Målsättningen har varit att återskapa byggnadens funktion som en modern mötesplats för allmänheten och att skapa en sund inomhusmiljö och därmed bidra till kommunfullmäktiges mål om ett giftfritt Stockholm. Projektet har planerats med energieffektiva installationer för att minimera energikostnaderna.

Ett nytt 10-årigt hyresavtal har tecknats med Elit Sport Club, en privataktör som bedriver ett flertal gymanläggningar i Stockholmsområdet. Inflyttning skedde i februari år 2018.

Investeringens totala utgift uppgår till 16 mnkr och hölls inom ramen för de beslutade medlen på 17 mnkr enligt reviderat genomförandebeslut.

#### Projektbakgrund

Solviksbadet är ett allmänt strandbad som ligger vid Mälaren beläget i naturreservatet vid Ålstensskogen i Bromma, relativt långt ifrån allmänna kommunikationer. I anslutning till strandbadet finns två byggnader, huvudbyggnaden och servicebyggnaden, som ägs och förvaltas av fastighetskontoret sedan år 2007 då de överfördes till kontoret från idrottsförvaltningen. Byggnaderna är belägna på parkmark, på icke fastighetsbildad tomtmark, och får enligt detaljplanen endast användas till idrotts- och friskvårdsändamål. Då

fastigheten ingår i ett naturreservat finns ingen möjlighet till avstyckning och försäljning av fastigheten.

I huvudbyggnaden har det bedrivits friskvård/gym och café i närmare 40 år. Den tidigare verksamheten gick i konkurs, delvis till följd av att byggnaden inte längre var ändamålsenlig och klarade dagens krav på en friskvårdsanläggning, och byggnaden har innan ombyggnad stått tomställd i uppemot tio år.

Byggnaden har ett mycket fint läge vid vattnet men fönstren är små och byggnadens planlösning gör att utsikten och dagsljuset inte kan tillgodogöras. Byggnaden ligger i en kraftig sluttning och är byggd i souterräng i två och ett halvt plan med en nedsänkt mittdel och nivåskillnader inom planen.

Byggnadens planlösning gör att förutsättningarna för god tillgänglighet, brandsäkerhet och nödutrymning är begränsade och de låga takhöjderna begränsar starkt möjligheten att få plats med de erforderliga tekniska installationer som krävs för byggnadens brukande.

Fastighetskontoret har haft mycket svårt att hitta en aktör inom friskvårdsverksamhet som är villig att ta investeringen för att anpassa lokalerna till en modern gym- och friskvårdsbyggnad, men har nu kontrakterat en hyresgästverksam inom området till en hyresnivå som bedöms vara i nivå med vad marknaden är villig att betala för ett objekt med detta läge och utformning.

### **Tidigare beslut**

Genomförandebeslut erhöles i fastighetsnämnden den 23 september 2014, till ett belopp om 25 mnkr (dnr 5.2-354/2014).

Reviderat genomförandebeslut erhöles i fastighetsnämnden den 16 maj år 2017, till ett belopp om 17 mnkr (Dnr 2.6-166/2017).

## **Ärendet**

### **Beskrivning av projektet**

Byggnaden har tekniskt rustats upp och anpassats för att uppfylla kraven för en modern gymanläggning. Två nya omklädningsrum har anordnats med tre duschplatser och bastu i respektive del.

Ventilationsanläggningen är utbytt och värmeåtervinning har installerats. Miljöfarliga ämnen är sanerade och all belysning har ersatts med nya energisnåla LED-armaturer. Yttertakets isolering och uppbyggnad är ny, avloppsledningarna har setts över och till

viss del bytts ut. Brandskydd och tillgänglighet har uppdaterats för kontrakterad verksamhet. Utvändigt har fastigheten lagats, målats och ny sockelplåt monterats samt att ny belysning installerats. Terrassen utanför har rustats upp. Utvändig trappa utefter husets gavel har bytts ut. Utvändiga dagvattenledningar är rensade.



*Figur 1, Byggnad under ombyggnationen.*



*Figur 2, Gymanläggning nedre planet.*



*Figur 3, Färdigställd byggnad.*

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Geografiskt område

Projektet är placerat i stadsdel Bromma i Smedslätten.

## Mål och syfte

Målsättningen är att återskapa byggnadens funktion som en modern mötesplats för allmänheten i form av en gymanläggning. Målet är även att skapa en sund inomhusmiljö i lokalerna och därmed bidra till kommunfullmäktiges mål om ett giftfritt Stockholm.

Projektet planeras med energieffektiva installationer för att minimera energikostnaderna och därigenom säkra lönsamhetspotentialen såväl i projektet som i den framtida förvaltningen.

## Tidsplan

Projektering påbörjades år 2016. Produktion startade med rivning under sommaren 2017 och byggstart skedde hösten 2017. I februari 2018 öppnades anläggningen.

## Ekonomi

Investeringens totala utgift uppgår till 16 mnkr. Beslutade medel enligt genomförandebeslut uppgår till 17 mnkr.

Ett 10-årigt hyresavtal för lokalerna har tecknats mellan fastighetskontoret och Elit Sports Club. Hyressättningen motsvarar en marknadsmässig hyra för en kommersiell lokal för en gymanläggning i Stockholmsområdet.

Fastighetskontoret är medvetet om att fastigheten inte kommer att ge en positiv avkastning men motiverar det nya hyresavtalet genom att byggnaden har en viktig funktion för området vid Solviksbadet. Det är av samhällsintresse att byggnaden inte står tom utan används till sitt faktiska ändamål som friskvårdsanläggning och mötesplats för allmänheten.

## Slut

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Öttenius	2018-10-02
Helena Rönnerberg	2018-10-02