

Projektdirektiv

Renovering och utveckling av Älvsjöbadet, Älvsjö 1:1

Författare: Martin Svensson
Frank Vanberg



Flygbild över Älvsjöbadet.

Projektbakgrund

Älvsjöbadet har uppnått sin tekniska livslängd och är i stort behov av omfattande reovering och upprustning. Undervisningsbassängen har under två säsonger varit avstängd pga försämrade kapacitet i vattenreningen. Badet är beläget i söderort, öster om Huddingevägen och består av en 25-meters bassäng, en plaskdamm för barn och en undervisningsbassäng, en klätterställning, utomhusduschar, omklädningsrum och toaletter. Badet är i drift/öppet under perioden juni t.o.m. augusti. Bassängerna saknar uppvärmning. Det är i dagsläget kostnadsfritt att besöka badet. I samband med att Mässtaden exploateras med nya bostäder, tillsammans med att Stockholm i övrigt växer, kommer besöksunderlaget för Älvsjöbadet att öka. Med hänsyn till ökad efterfrågan behöver utbudet, faciliteterna på badet renoveras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.



Stora Bassängen

Beskrivning av projektet

Under de kommande två åren planeras de tekniska installationerna att bytas ut. Bedömningen är att detta görs lämpligast genom att riva nuvarande tekniska installationer och ersätta dessa. Statusen på vattenreningssystemets konstruktion ska utredas.

Befintlig 25-meters bassäng, en plaskdamm för barn och en undervisningsbassäng renoveras. Servicebyggnaden är i dåligt skick och en ny servicebyggnad med utrymmen för, omklädnad, toaletter och personal planeras.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

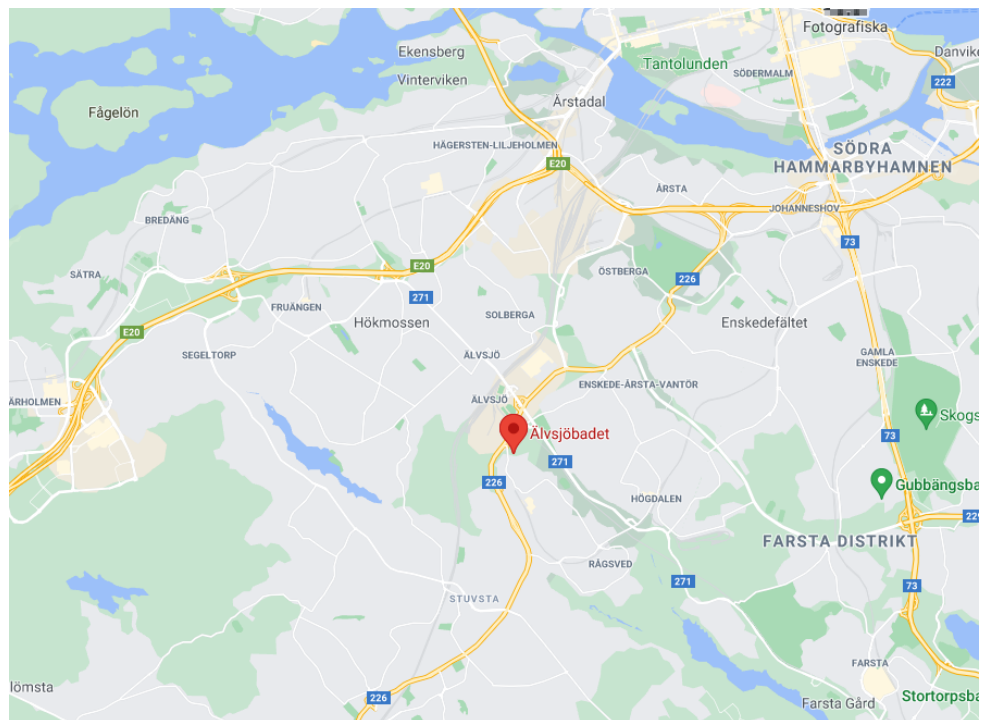
Preliminär tidplan

Produktionsstart av projektet Q2 2022 (efter godkänt genomförandebeslut) och första delprojektet planeras bli klart kvartal Q2 2023.

Området är under utveckling och på sikt bedöms den befintliga 25-metersbassängen att inte räckta till. Framtida behov bedöms motsvara en 50-metersbassäng samt en undervisningsbassäng med tillhörande servicefunktioner och aktivitetsytor.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat i sydvästra Stockholm. Stadsdelsnämnd Enskede-Årsta-Vantör. Nytorpsbadet är beläget på Ormkärsvägen 21
Postadress: 124 71 Bandhagen
Fastighet: Älvsjö 1:1 (del av)



Karta med Älvsjöbadets placering.

Styrande förutsättningar

Projektet kommer att ha ett fokus på att minska driftkostnaderna för staden, genom att bland annat se över följande alternativ:

- Investera i egen produktion av förnybar el.
- Anlägga solfångare för uppvärmning av vattnet till bassängerna.
- Bassängtäckning.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Älvsjöbadet ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens och allmänhetens behov.

Projektet bedöms ha ett behov av ett akut genomförande.

Investeringens mål och syfte

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori; bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål:

- ”Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring”, genom att ge möjligheten för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar. Det bidrar även till målet om ökad simkunnighet och målet att tillgängliggöra lokaler för alla oavsett funktionsförmåga.
- ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö”, genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål i översiktsplan för Stockholms Stad om En klimatsmart och tålig stad.

Följande behov har identifierats:

- Personal- och omklädningsbyggnad behöver byggas ny. I den nya omklädningsbyggnaden skall inrymmas 2 omklädningsrum (ev. isolerade) med duschutrymmen, 2-4 flexomklädningsrum, 3-4 WC samt 2 HWC för allmänheten, möjligen ny entré med enklare kontor och med möjlighet för framtida betalfunktion, alternativt att befintlig entrébyggnad behålls och utvecklas, 2 omklädningsrum för personal inkl. duschar och toalett, tvättstuga, sjukvård, förråd för verksamheten. Poolhus vid bassängerna för förvaring av bottensug men också som ett sol- och regnskydd för personal.
- Teknikbyggnad behöver byggas ny. Byggnaden ska vara tillgänglig samt bl.a. innehålla utrymmen för vattenrening, förråd/lager, soprum, inlastning, personal-WC, kemikalierum, pumpar m.m.

- Parkeringsplats för driftpersonal från idrottsförvaltningen och fastighetskontoret samt personer med funktionsnedsättning ska säkerställas.
- Parkeringsplatser för besökare till badet ska utredas.
- Istället för en kiosk föreslås att det förbereds en avsedd plats för t.ex. foodtruck med framdraget el, vatten etc.
- Utred möjligheten till uppvärmning av bassängen via förslagsvis solfångare eller fjärrvärme och därmed möjliggöra en längre säsong.
- Pergola, solavskärmning.
- Grillplatser rustas.
- Ta fram lämpliga förslag på klotterskydd för byggnader och andra hårdgjorda ytor då det är mycket hög skadegörelserisk.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.

Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande en utveckling av badet. Projektet kommer också ha en styrgrupp efter inriktningsbeslut bestående av chefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare
- Fastighetskontoret utser projektledare
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q1 2022.

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 50 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora. Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt/självkostnad.

Ekonomiska förutsättningar

Bokfört värde 697 tkr (2021-07-31). Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet. Högt slitage innebär att komponenters tekniska livslängder förkortas.

Fastighetsekonomi

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Förbättringar av resultatet fås rimligen genom att minska driftkostnader där det är möjligt. Energieffektiviseringar kan minska kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Älvsjöbadet har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Simkunnighet är en livsviktig färdighet och dessutom ett krav för fullständigt grundskolebetyg. Inför byggandet av Järvabadet genomfördes en s.k. PENG-analys för att staden skulle få ett beslutsunderlag för en eventuell investering av ett utomhusbad på Järvafältet. Resultatet från analysen pekade på att ”störst nytta får ett utomhusbad på Järvafältet för ”Samhällsnyttan”. Hit räknas nyttor som ökad integration, bättre skolbetyg, ökad demokrati, höjd status för området och bättre folkhälsa och ökad trygghet”. Detta förhållande torde även gälla för ett utvecklat Älvsjöbad.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 5 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan för år 2021 och 2022.

Risk

Risk kopplat till projektet bedöms som hög. Följande kritiska faktorer för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut har identifierats:

- Utan åtgärder riskerar anläggningen att drabbas av akuta driftstopp och tillfälliga eventuella längre avstängningar vilket i sin tur drabbar anläggningens besökare.
- Att inte åtgärda fel och brister kan leda till att anläggningen måste stängas, kanske redan under kommande säsong.
- En grund bassäng med anläggande/inklädning av en rostfri bassäng innebär att den blir grundare.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras

och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för inriktnings- och genomförandebeslut under våren 2022 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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