

Handläggare
Martin Svensson
Telefon: 0850827079

Till
Fastighetsnämnden
2022-03-29

Louice Persson
Telefon: 0850827602

Idrottsnämnden
2022-03-29

Renovering och utveckling av Älvsjöbadet, Älvsjö 1:1

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Renovering och utveckling av Älvsjöbadet, Älvsjö 1:1, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift, se bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet Renovering och utveckling av Älvsjöbadet, Älvsjö 1:1.

Sammanfattning

Älvsjöbadet är beläget i söderort, öster om Huddingevägen och består av en 25-meters bassäng, en 20-meters bassäng och en plaskdamm för barn. Bassängerna saknar uppvärmning. Vidare finns en klätterställning, utomhusduschar och allmänhetens toaletter. Älvsjöbadet håller öppet under perioden juni till och med augusti och det är i dagsläget kostnadsfritt att besöka badet.

Anläggningen har uppnått sin tekniska livslängd varför befarade driftstopp och tillfälliga avstängningar kan ske akut. Dessutom är vattenreningskapaciteten svår att upprätthålla vid hög belastning. Under sommaren 2020 och 2021 har därför undervisningsbassängen varit avstängd. Utan åtgärder riskerar verksamheten att inte längre kunna bedrivas.

Renovering av tekniska installationer och nya byggnader för personal och besökare är nödvändigt för att långsiktigt kunna uppfylla verksamhetens behov. I det valda upprustningsalternativet utgör byggnaderna ett bullerskydd mot Ormkärrsvägen och fungerar som entré till badet. Renoveringen medför en bättre arbetsmiljö samt fler funktioner för besökare och en förbättrad helhetslösning för anläggningen.

Ärendet

Bakgrund

Framtagna statusutredningar för Älvsjöbadet visar på stort behov av renovering. För att klara ett fortsatt öppethållande behöver vitala tekniska installationer och anläggningens konstruktioner genomgå en omfattande renovering.

Älvsjöbadet invigdes den 22 juni 1938. Dagens bassänger är från 1961. Badet är beläget längs Ormkärrsvägen i söderort, lite öster om Huddingevägen och består av en 25-meters bassäng, en plaskdamm för barn och en 20-meters undervisningsbassäng. Bassängerna saknar uppvärmning. Det finns även lek- och aktivitetsytor, utomhusduschar, omklädningsrum och toaletter. Badet håller öppet under perioden juni till och med augusti och det är i dagsläget kostnadsfritt att besöka badet.

Anläggningen har uppnått sin tekniska livslängd varför befarade driftstopp och tillfälliga avstängningar kan ske akut. Dessutom är vattenreningskapaciteten svår att upprätthålla vid hög belastning. Under sommaren 2020 och 2021 har därför undervisningsbassängen varit avstängd. Utan åtgärder riskerar verksamheten att inte längre kunna bedrivas. Byggnaderna är i ett mycket dåligt skick och uppfyller inte kraven på en god arbetsmiljö.

I samband med att Mässtaden planeras att exploateras med nya bostäder, tillsammans med att Stockholm i övrigt växer, bedöms besöksunderlaget för Älvsjöbadet att öka. Med hänsyn till ökad efterfrågan behöver utbudet och faciliteterna på badet renoveras och till viss del ersättas.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Samråd har skett med stadsledningskontoret den 7 mars 2022.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden (dnr FSK 2021/409) och idrottsnämnden (Dnr IDN 5.1.1/2021/2307) i september 2021.



Flygfoto över Älvsjöbadet

Beskrivning av projektet

Två alternativ har utvärderats, ett nollalternativ där badet renoveras i sin befintliga gestaltning (se bild ovan) och ett upprustningsalternativ som medför utveckling av anläggningen där tre nya byggnader uppförs enligt placering på bild sid 4. I upprustningsalternativet kan byggnaderna utgöra ett bullerskydd mot Ormkärrsvägen och fungera som entré till badet vilket ger en bättre lösning än nollalternativet. Renoveringen medför en bättre arbetsmiljö samt fler funktioner för besökare och förbättrad helhetslösning för anläggningen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

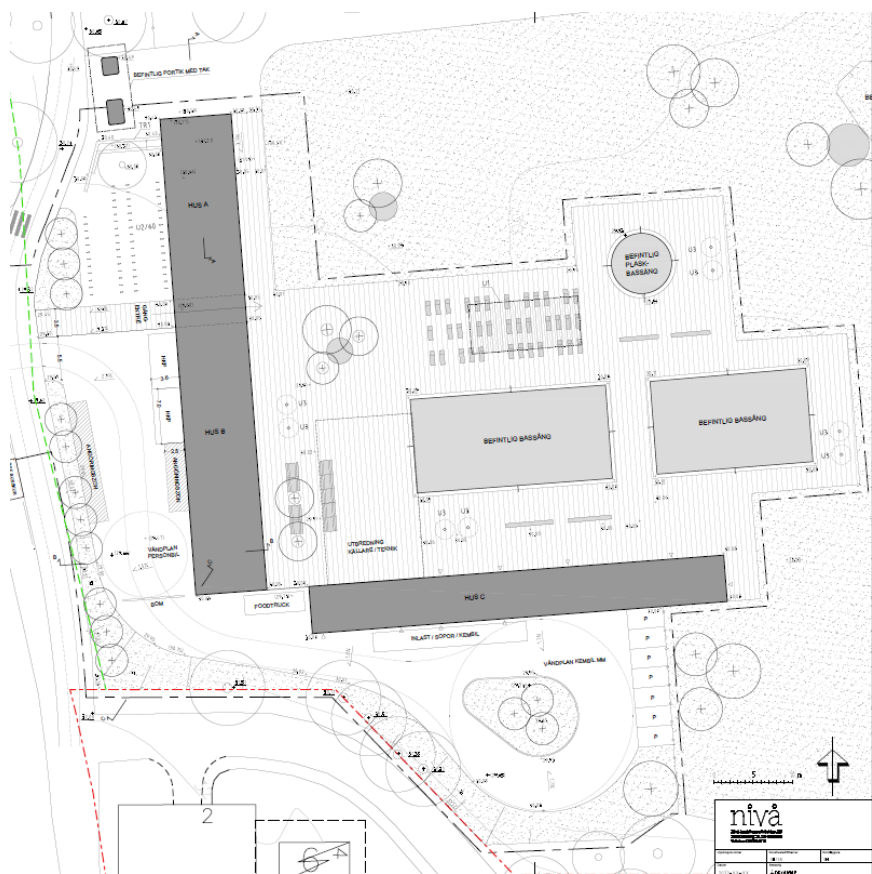
Alternativet som planeras är upprustningsalternativet. Befintliga teknikutrymmen för vattenrening ersätts och utökas med målet att öka kapaciteten och att minska driftkostnaderna. Befintlig undervisningsbassäng får ny relining med stålutförande. Badet planeras få tempererade bassänger och det ska förberedas för att bli

ett betalbad. Det innebär att utrymmen för funktioner som bland annat kassa och stängsel ska utredas.

Tre nya byggnader uppförs. En byggnad med funktioner för personal inklusive omklädnad och pentry. En andra byggnad för besökare inklusive omklädnad med dusch och WC och en tredje byggnad som uppförs för driftsfunktioner såsom garage, förråd, tvättrum och bassängteknik. Lämpliga förslag för klotterskydd för byggnader och andra hårdgjorda ytor kommer att tas fram.

Ett övergripande helhetsgrepp tas för att utformning av landskap och utemiljö ska skapa ett överblickbart och attraktivt badområde. Befintliga grillplatser rustas upp och solavskärmningar och pergolor skapas för besökare och personal. Nya och fler uteduschar anläggs och en utomhusmöblering kommer att ske. Behov av ny yta för spontanidrott ses över.

En ny angöringsväg för leverans och parkering för personal samt funktionshindrade byggs. Även en uppställningsplats möjlig för foodtruck kommer att skapas.



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Hållbarhet och kvalitet

Arbetsmiljö

Befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamålsenliga ytor.

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöpolicy och kommer att ha ett fokus på att skapa energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder. Solcellsanläggning och sedumtak projekteras respektive utreds.

Barnkonsekvenser

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet ska beaktas så att barn kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna. Badet innehåller en plaskdamm för barn samt en undervisningsbassäng.

Trygghet och säkerhet

Alla ska känna trygghet i anläggningen. Personal och besökare ska kunna överblicka området.

Projektet planeras med robusta och tåliga byggnader vilket innebär att brandskydd, åverkansåtgärder, skalskydd med mera prioriteras.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Anläggning inklusive bassäng ska göras tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för de nya omklädningsrummen uppfylls.

Jämställdhet och jämlikhet

Inom projektet kommer flexomklädningsrum planeras. Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum samt avskilda duschrum.

Investeringens mål och syfte

Utomhusbad är högt efterfrågade av stockholmarna. Dessa fungerar ofta som tydliga lokala målpunkter i de områden där de är belägna och det är i takt med att staden växer av stor vikt att de befintliga anläggningarna kan underhållas och utvecklas. Utomhusbassängerna används förutom för motion, rekreation och lek också

för simundervisning. Flera av utomhusbassängerna utgör viktiga komplement till de parkmiljöer i stadsdelarna där de är belägna.

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.

Framtida byggnader och installationer görs energieffektiva och klimatsmarta. Den totala energiförbrukningen bedöms öka vid uppvärmning av bassänger och byggnader. Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* samt bidrar till att uppfylla mål i översiktsplan för Stockholms stad om *En klimatsmart och tålig stad*.

Projektet bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens mål *Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter*, genom att anläggningen uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	mars	2022
Genomförandebeslut	april	2022
Genomförandebeslut KF	juni	2022
Entreprenadstart	sep	2022
Preliminär öppning bad	juni	2024

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Kommunikation

En kommunikationsplan ska tas fram för projektet.

Ekonomi

För att minimera kostnadsdrivande etappindelningar och provisoriska lösningar under byggtiden planeras badet att vara stängt under sommarsäsongen 2023.

För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret beslutat om en ny ordning där beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så

länge projektet pågår. Projektkonomin redovisas därför separat i bilaga 1. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 0,5 %. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1.

Risker och möjligheter

Möjligheter

- Att renovera anläggningen för stockholmarnas långsiktiga behov.
- Att tillskapa hållbara energieffektiva byggnader och vattenrening.
- Hållbara byggnader över tid med möjlighet till utveckling som till exempel spontanidrott efter badsäsong.

Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet:

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Tidplan	Medel	Tidplanen är hårt pressad. Badet planeras därför att hållas stängt en badsäsong.
Ekonomi	Medel	Flera faktorer påverkar som upphandling, stigande materialpriser, världsläget. Riskpeng finns medtaget i kalkylen.
Bygglov	Medel	Ej planlagd mark.

Förvaltningarnas analys

Renovering av tekniska installationer och nya byggnader för personal och besökare är nödvändigt för att långsiktigt kunna uppfylla verksamhetens behov. I det valda upprustningsalternativet utgör byggnaderna ett bullerskydd mot Ormkärrsvägen och fungerar som entré till badet. Renoveringen medför en bättre arbetsmiljö samt fler funktioner för besökare och förbättrad helhetslösning för anläggningen. Älvsjöbadet utgör en viktig del i att uppnå stadens mål om att tillhandahålla idrottsanläggningar till stadens invånare.

Slut

Bilaga

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Britta Marina,Högland	2022-03-17
Anders Göran,Kindberg	2022-03-16