

Handläggare
Martin Svensson
Telefon: 0850827079

Till
Fastighetsnämnden
2022-04-26

Louice Persson
Telefon: 0850827602

Idrottsnämnden
2022-04-26

Renovering och utveckling av Älvsjöbadet, Älvsjö 1:1

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande av projekt Renovering och utveckling av Älvsjöbadet till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt Renovering och utveckling av Älvsjöbadet till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av projektet Renovering och utveckling av Älvsjöbadet och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
3. Idrottsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat

Sammanfattning

Älvsjöbadet är beläget längs med Ormkärsvägen i söderort, lite öster om Huddingevägen och består av en 25-meters bassäng, en plaskdamm för barn och en 20-meters undervisningsbassäng. Det finns även lek- och aktivitetsytor, utomhusduschar 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 komma att ske akut. Badets samtliga byggnader och tekniska installationer är utjänta och den befintliga standarden är undermålig för både personal och badgäster. Idag är undervisningsbassängen avstängd på grund av att vattenreningskapaciteten är svår att upprätthålla vid hög belastning.

Renoveringar av tekniska installationer och nya byggnader för personal och besökare är nödvändiga för att långsiktigt kunna uppfylla verksamhetens behov. Projektet medför en bättre arbetsmiljö samt fler funktioner för besökare och en förbättrad helhetslösning för anläggningen.

Tre nya byggnader kommer att uppföras.

Längs med Ormkärsvägen placeras en byggnad med funktioner för personal inklusive omklädnad och pentry. Längs med vägen placeras även en omklädnadbyggnad för besökare inklusive dusch och toaletter. En tredje byggnad innehållande driftsfunktioner såsom garage, förråd, tvättrum och bassängteknik placeras längs med en ny angöringsväg med vändplan.

Produktionsstart beräknas ske kvartal tre 2022 och överlämning till hyresgäst planeras ske kvartal två 2024.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1

Ärendet

Bakgrund

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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Framtagna statusutredningar för Älvsjöbadet visar på stort behov av renovering. Anläggningen har uppnått sin tekniska livslängd varför befarade driftstopp och tillfälliga avstängningar kan komma att ske akut. Badets samtliga byggnader och tekniska installationer är

uttjänta och den befintliga standarden är undermålig för både personal och badgäster.

Idag är undervisningsbassängen avstängd på grund av att vattenreningskapaciteten är svår att upprätthålla vid hög belastning.

Omklädningsrum saknas efter en brand, bassänguppvärmning är satt ur drift, elinstallationer och VA-installationer är av blandad ålder där vissa delar är från 1937. Byggnaderna är i ett mycket dåligt skick och uppfyller inte kraven på en god arbetsmiljö.

Utan åtgärder riskerar verksamheten att inte längre kunna bedrivas. För att klara ett fortsatt öppethållande behöver vitala tekniska installationer och anläggningens konstruktioner genomgå en omfattande reovering. Eftersom befintliga byggnaderna måste rivas byggs nya upp i ett annat läge än idag för att få till en mer ändamålsenlig angöring och anläggning.

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 reoveras och till viss del ersättas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Samråd har skett med stadsledningskontoret den 29 mars 2022.

Tidigare beslut

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

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden (dnr FSK 2021/409) och idrottsnämnden (Dnr IDN 5.1.1/2021/2307) i mars 2022.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Flygfoto över Älvsjöbadet

Beskrivning av projektet

Renovering och upprustning av badet innebär att befintliga bassänger renoveras och att ny bassängteknik för vattenrening och uppvärmning skapas.

Robusta och tåliga byggnader kommer att ersätta de befintliga. De nya byggnaderna placeras i ett ändamålsenligt läge för att skapa angöring, entré och en inramning av området.

Projektet medför en bättre arbetsmiljö samt fler funktioner för besökare och förbättrad helhetslösning för anläggningen. Befintliga teknikutrymmen för vattenrening ersätts och utökas med målet att öka kapaciteten och att minska driftkostnaderna.

Undervisningsbassängen får ny relining med stålutförande och anläggningen kommer att få tempererade bassänger och förbereds för att bli ett betalbad.

Efter inriktningsbeslutet har beslut fattats om att ett staket ska uppföras samt att Älvsjöbadet liksom andra uppvärmda utomhusbad blir avgiftsbelagt. Stadens uppvärmda utomhusbad har generellt en längre säsong än de övriga baden. Älvsjöbadets säsong kan förlängas i och med att badets bassänger blir tempererade.

Tre nya byggnader kommer att uppföras.

Längs med Ormkärsvägen placeras en byggnad med funktioner för personal inklusive omklädnad och pentry. Längs med vägen placeras även omklädnadbyggnad för besökare inklusive dusch och toaletter. En tredje byggnad innehållande driftsfunktioner såsom

garage, förråd, tvättrum och bassängteknik placeras längs med en ny angoringsväg med vändplan.

Byggnaderna uppförs vandalsäkra och klotterskyddade med betongfasader och förstärkta fönster. En ny angoringsväg som ansluter till Ormkärsvägen skapas för leverans och parkering till personal samt funktionshinderade. Även en uppställningsplats möjlig för foodtruck kommer att skapas.

Ett övergripande helhetsgrepp kring landskap och utemiljö har tagits för att skapa ett överblickbart och attraktivt badområde. Befintliga grillplatser rustas upp och solavskärmningar och pergolor skapas för besökare. Nya och fler uteduschar anläggs och en utomhusmöblering kommer att ske. Badet kommer att inhägnas med ett nytt staket.

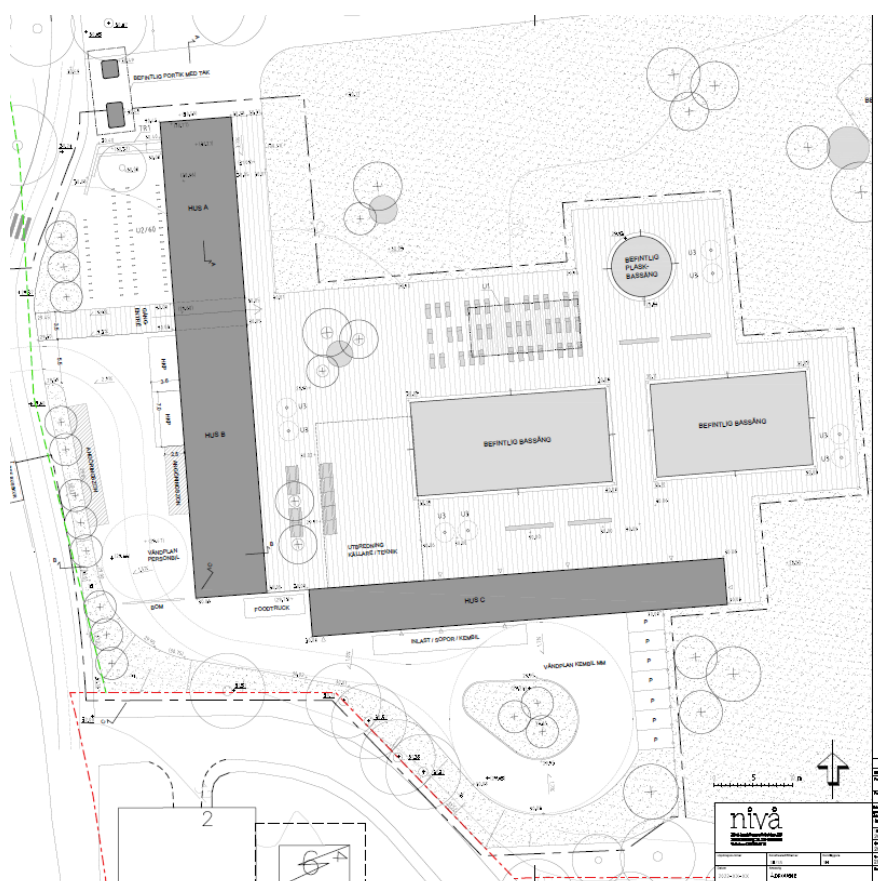


Bild översikt ny utformning Älvsjöbadet

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. Solcellspaneler skapas på de tillkommande byggnadernas tak.

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 prioriterats.

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 byggas. Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum samt avskilda duschrum.

Investeringsens mål och syfte

Utomhusbad är högt efterfrågade av stockholmarna. Dessa fungerar ofta som tydliga lokala målpunkter i de områden där de är belägna. I takt med att staden växer är det 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 verksamhetsmål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*, genom att möjliggöra 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 verksamhetsmål *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 nämndmål *Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter*, genom att anläggningen uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

Preliminär tidplan

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 kommer 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. Projektekonomi 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.

I och med den upprustning och standardhöjning som planeras får badet motsvarande kvalitet som de bassängbad där entréavgifter tas ut. Enligt kommunallagen är det inte möjligt att ha olika taxor för samma tjänster/produkter i olika områden inom staden, en eventuell differentiering måste baseras på kriterier (t.ex. ålder) som måste tillämpas på målgruppen avseende samtliga bassängbad. Detta medför att nuvarande inriktning, som nedanstående kalkyl baseras på, är att badet kommer att avgiftsbeläggas på samma grunder som övriga avgiftsbelagda utomhusbad när badet öppnar igen efter upprustningen.

Kostnaden för personal, media och övrigt beräknas öka med cirka 2,3 mnkr jämfört med nuvarande nivå. Intäkterna beräknas till cirka 1,3–1,8 mnkr per år baserat på intäktsnivåerna på andra bassängbad. Intäkterna och till viss del även kostnaderna kommer att variera från år till år beroende på väderlek.

I samband med öppning tillkommer utgifter och kostnader för inventarier med mera.

Risker och möjligheter

Möjligheter att:

- Renovera anläggningen för stockholmarnas långsiktiga behov.
- Skapa hållbara energieffektiva byggnader och vattenrening.
- Uppföra hållbara byggnader med möjlighet till utveckling som till exempel spontanidrott efter badsäsong.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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. Genom utvecklingen av Älvsjöbadet utgör byggnaderna ett bullerskydd mot Ormkärsvägen 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

Bilagor

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

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2022-04-12
Britta Marina,Högländ	2022-04-12