

**Handläggare**  
Rolf Forsman  
Telefon: 0850826915

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2022-06-14

Maria Klavdianou-Lundell  
Telefon: 0850827609

Idrottsnämnden  
2022-06-14

## Renovering och utveckling av Kampementsbadet, Norra Djurgården 1:1

### Inriktningsbeslut

#### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning och att fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projektet Renovering och utveckling av Kampementsbadet, Norra Djurgården 1:1, i enlighet med alternativ C och alternativ A 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 enligt alternativ C och alternativ A som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift, se bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet Renovering och utveckling av Kampementsbadet, Norra Djurgården 1:1, och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den.

Fastighetskontoret  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

### Sammanfattning

Kampementsbadet är beläget i norra innerstan, på Gärdets sportfält. Marken arrenderas av Kungliga Djurgårdens förvaltning samt ingår i Nationalstadsparken. Idrottsförvaltningen hyr badet av fastighetskontoret.

Badet består av:

- en 25-meters bassäng (4 banor) med största djup 1,40 m (lägre än standarddjup)
- en plaskdamm för barn
- en klätterställning
- utomhusdusch
- drift- och personalutrymmen
- omklädningsrum
- bastu
- toaletter
- teknikutrymmen.

Badet är öppet under perioden maj till och med september mellan klockan 06.30-21.00. Bassängerna är uppvärmda.

Kampementsbadet är ett betalbad och besöksvolymen varierar.

Under ett normalår kan badet ha cirka 1 000 besökare per dag.

Utomhusverksamheterna på Gärdets sportfält har tillgång till egna omklädningsrum samt garage som är lokaliserade i Kampementsbadets byggnader.

Samtliga byggnader, bassänger och installationer på Kampementsbadet har uppnått sin tekniska livslängd och bedöms vara i omfattande behov av renovering, upprustning och modernisering. Badet uppfyller inte heller moderna krav på tillgänglighet. Badet saknar undervisningsbassäng samt standarddjup på 25-metersbassängen.

Med hänsyn till att badets tekniska status och omoderna standard behöver badet renoveras och moderniseras.

I takt med att Norra Djurgårdsstaden byggs ut med fler bostäder förväntas ett ökat besöksstryck. Detta motiverar en utbyggnad av badets bassängtytor med en undervisningsbassäng, en större barnplaskbassäng samt en 25-metersbassäng med standarddjup.

En ny 25-metersbassäng kan göras antingen 12,5 meter bred eller 25,4 meter bred. Det större alternativet förordas av förvaltningarna. Detta motiveras med det förväntat ökade besöksstrycket, att de nya teknikutrymmena begränsar möjligheten till framtida kompletteringar med fler bassänger.

Det är också det mest kostnadseffektiva förslaget då investeringsutgiften i detta blir lägst i förhållande till badets innehåll och utformning.

Förvaltningarna fortsätter parallellt att utreda alternativ A för att analysera de ekonomiska konsekvenserna och prioriteringarna i förhållande till andra projekt.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

## **Ärendet**

### **Bakgrund**

Kampementsbadet är beläget i norra innerstan på Gärdets sportfält. Marken arrenderas av Kungliga Djurgårdens förvaltning samt ingår i Nationalstadsparken. Kampementsbadet som invigdes 1962 och som i 60 år varit ett välbesökt bad är nu i behov av omfattande underhållsåtgärder.

Samtliga byggnader (från 1962) och installationer har uppnått sin tekniska livslängd och är i stort behov av omfattande renovering och upprustning. För att klara ett fortsatt öppethållande behöver vitala tekniska installationer genomgå en omfattande renovering. Detta gäller även utomhusbassängerna.

Att inte åtgärda fel och brister kan leda till att anläggningen:

- drabbas av akuta driftstopp och tillfälliga längre avstängningar
- på sikt riskerar att behöva stängas.

I samband med att områden runt Gärdet planeras att delvis exploateras med nya bostäder, tillsammans med att Stockholm i övrigt växer, bedöms besöksunderlaget för Kampementsbadet öka. Detta innebär att både utbudet och faciliteterna på badet behöver utvecklas.



Bild 1 översiktsbild Kampementsbadet sommaren 2021 Källa: dpMap

### Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans (nämnd/KF)	Beslutat (datum)
Utredningsbeslut	fastighetsnämnden/ idrottsnämnden	2021-09-28

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen. Samverkan är etablerad med trafikkontoret.

Samråd har genomförts med fastighetsägaren Kungliga Djurgårdens Förvaltning.

Samråd har genomförts genomförs med stadsledningskontoret 19 maj 2022.

### Organisation

I projektets styrgrupp ingår medarbetare från fastighetskontoret och från idrottsförvaltningen. Projektet visar på att Kampementsbadet uppnått sin tekniska livslängd och flera delar av anläggningen är i stort behov av omfattande renovering samt utveckling.

Projektet har tagit fram en förenklad förstudie utifrån utredningsuppdraget. Utifrån denna presenteras nedan tre alternativ av vilka alternativ C medför störst investeringsutgift. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen förordar trots detta alternativ C då investeringsutgiften i detta blir lägst i förhållande till badets innehåll och utformning.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Beskrivning av projektet

### Tre alternativ

Nedan beskrivs tre alternativ, kalkyler redovisas i ekonomiska bilagan.

#### *Alternativ A:*

- Upprustning av befintlig motionsbassäng genom att utföra relining i befintlig konstruktion.
- Upprustning av befintlig plaskbassäng.
- Teknikrum utökas för att inrymma teknik som motsvarar dagens krav på reningssystem.
- Byggnaderna kommer endast att ytskiktsrenoveras.

#### *Konsekvenser:*

- Ingen undervisningsbassäng skapas.
- Motionsbassängen får inte större djup, tvärtom riskerar nuvarande djup om 1.40 kommer att ytterligare minska.
- Alternativet skulle begränsa möjligheten för framtida utbyggnad.
- Svårighet att öka attraktionskraft då inget nytt skapats.
- Önskemål om ökad tillgänglighet uppfylls inte
- Svårigheter att förbättra trygghet. Önskemålet om överblickbarhet uppfylls inte.
- Svårigheter att förbättra säkerhet, exempelvis uppfylls inte skalskydd samt säkerheten kring kemikaliehantering.
- Ny vattenreningsteknik kräver mer utrymmen än vad byggnaden har, därför behöver utrymmen skapas på eller under mark trots att bassängytor och bassängvolymen inte ökar.
- Befintlig 25-metersbassäng blir grundare på grund av ny relining.
- Flexomklädningsrum för personal och besökare är inte omhändertaget.
- Vinterbonade omklädningsrum för sportfältet kan inte omhändertas.
- Torgmiljö vid entré utgår.
- Risk för tillkommande kostnader för det fall att byggnaderna visar sig vara i ännu sämre skick när byggnadsarbeten påbörjas.
- Drift- och underhållskostnader på hög nivå kvarstår för byggnaderna.
- Manuell hantering med kemikalietransporter samt slanghantering kvarstår.
- Det tillfälliga garaget för skötsel av hybridplanerna permanentas i en del av byggnaden som ligger långt ifrån planerna.

Sammanfattningsvis uppfylls få nyttor i alternativ A avseende:

- funktioner
- samband
- miljö och energi
- arbetsmiljö
- gestaltning
- investering
- lokaleffektivitet och uppfyllande av övergripande mål.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avråder från detta alternativ då det inte uppfyller mål och syfte för projektet. Dessutom hindras en framtida utveckling av badet då den renoverade och utbyggda vattenreningen, som är nödvändig, skulle begränsa möjligheten till en framtida utbyggnad av bassänger och byggnader.

#### *Alternativ B*

- En motionsbassäng med 6 banor. 25x12,5m. Djup 1,2-1,8m.
- En undervisningsbassäng 17x10m. Djup 0,7-0,9m.
- En plaskbassäng med badyta på cirka 40m<sup>2</sup>. Maximalt djup 0,4m.

Befintliga byggnader ersätts med nya byggnader som innehåller följande funktioner:

#### *Verksamhetsfunktioner*

- Omklädningsrum med dusch och bastu
- Flexomklädningsrum
- Kompletterar med flertalet WC och rullstols-WC
- 8 utomhusduschar
- Modern kassafunktion
- Personalutrymmen
- Tvättstuga
- Enklare kiosk eller plats för foodtruck
- Nytt staket med grindar
- Omklädningsrum för övriga idrottsytor på sportfältet (tillträde mot Sandhamnsgatan)
- Garage för skötselfordon i byggnadens södra del för hybridgräsplanerna på sportfältet
- Torgmiljö vid entré med cykelparkering
- Staket med grindar runt badet
- Möjlighet för annan verksamhet vintertid
- Badet utformas utifrån moderna tillgänglighetsnormer.
- Badet utformas för ökad trygghet för personal och besökare.

#### *Tekniska funktioner*

- Spolplatta vid garage
- Teknikrum som uppfyller arbetsmiljölagens krav

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

- Solel på tak
- Säkrare kemhantering
- Modernt passagesystem
- Ny vattenreningsanläggning med modern standard

*Konsekvenser:*

- Ytterligare bassänger kan inte byggas till då reningsanläggningen kommer att begränsa framtida utbyggnad.
- Befintlig bassäng ersätts med en ny, djupare bassäng
- Undervisningsbassäng tillkommer

Sammanfattningsvis uppfylls ett flertal nyttor i alternativ B avseende:

- funktioner
- samband
- miljö och energi
- arbetsmiljö
- gestaltning
- investering
- lokaleffektivitet och uppfyllande av övergripande mål.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ser att detta alternativ uppfyller de flesta mål och syften för projektet.

Dock hindras en framtida utveckling av badet med flera bassänger då den renoverade och utbyggda vattenreningen samt de nya byggnaderna begränsar möjligheten till en framtida utbyggnad av bassänger och byggnader.

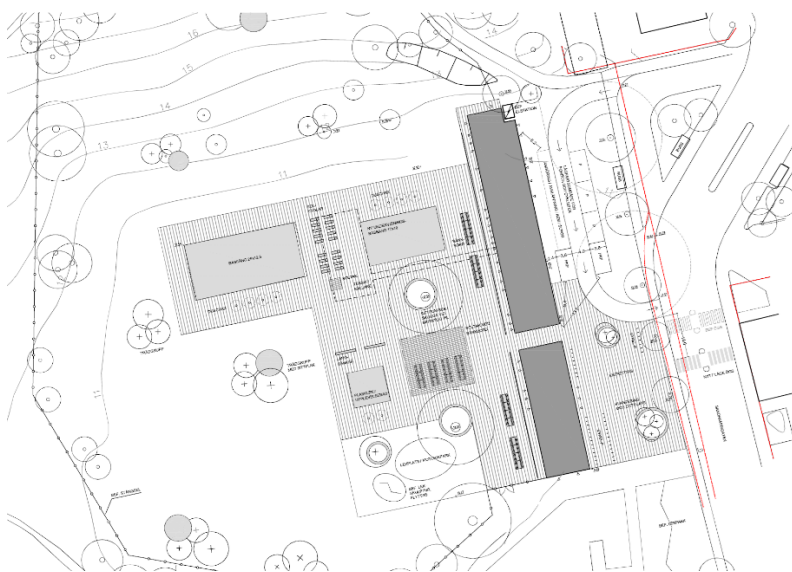


Bild 2 Landskapsskiss alternativ B

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

**Alternativ C:**

Innehåller de verksamhetsfunktioner och tekniska funktioner som beskrivs i alternativ B. Motionsbassängen utökas till 25x25,4 meter med standarddjup, antalet banor utökas från 6 till 10. Det möjliggör även för en bumpertrappa, vilket förbättrar bassängernas tillgänglighet.

**Konsekvenser:**

- Detta alternativ innebär den högsta investeringsutgiften.
- Detta alternativ ger mest utökad bassängkapacitet.
- Detta är det mest kostnadseffektiva förslaget då investeringsutgiften i detta alternativ blir lägst i förhållande till badets innehåll och utformning.
- Badet utformas efter moderna tillgänglighetsnormer.

Sammanfattningsvis uppfylls samtliga efterfrågade nyttor i alternativ C avseende:

- funktioner
- samband
- miljö och energi
- arbetsmiljö
- gestaltning
- investering
- lokaleffektivitet och uppfyllande av övergripande mål.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ser alternativ C som det förordade trots den högre investeringsutgiften då det uppfyller mål och syfte för projektet.

Förvaltningarna fortsätter dock parallellt att utreda alternativ A för att analysera de ekonomiska konsekvenserna och prioriteringarna i förhållande till andra planerade och beslutade projekt.



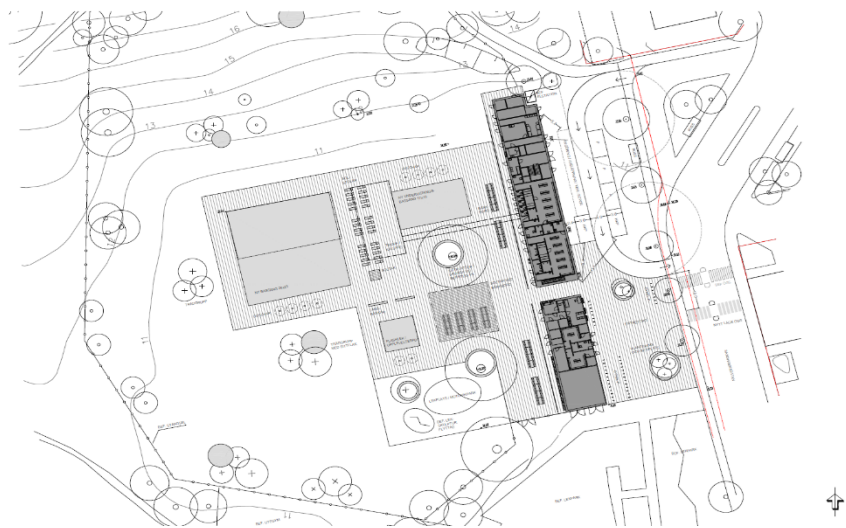


Bild 3 Landskapsskiss alternativ C

## Övrigt

### *Kungliga Djurgårdens förvaltning*

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har haft möten med Kungliga Djurgårdens förvaltning, som staden arrenderar marken av. Utifrån dessa möten har byggnadens utformning reviderats till den nu föreslagna gestaltningen i alternativ B och C.

Det kvarstår några mindre korrigeringar, exempelvis kring garagets utfart, som kommer att omhändertas i kommande projektering och bygglovshandlingar.

## Hållbarhet och kvalitet

### *Arbetsmiljö*

Befintliga brister för drift- och personalutrymmen åtgärdas i alternativ B och C.

### *Miljö och energi*

Projektet kommer i alternativ B och C följa stadens miljöprogram då det avser större renovering/nybyggnation. Exempelvis planeras installation av solceller som producerar el i alternativ B och C.

Utformning och omfattning kommer utredas inför genomförandebeslut.

Energieffektivitet och driftoptimering genom att värmen från avblödningsvatten kommer att återvinnas vid påfyllning av nytt vatten. Avblödningsvatten återvinns även vid backspolning av filter.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

I alternativ B och C värms badet upp med fjärrvärmeretur, övriga installationer kommer att ha hög temperaturåtervinningsgrad, vilket är en energi- och kostnadseffektiv lösning. I Alternativ A värms badet upp med fjärrvärme med hög temperatur vilket är en kostsam lösning.

### *Barnrättsperspektivet*

Stockholm är en levande, inkluderande, öppen och modern idrotts- och evenemangsstad där hänsyn ska tas till barns lika värde. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till delaktighet, likabehandling och skydd mot diskriminering ska beaktas.

En barnkonsekvensanalys kommer att utföras i projektet.

### *Tillgänglighet*

Anläggningen är i stort behov av att tillgänglighetsanpassning. Ytor som är tillgängliga för besökare ska följa gällande tillgänglighetsnormer samt Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för den upprustade anläggningen uppfylls i alternativ B och C. Full tillgänglighetsanpassning är endast möjligt i alternativ B och C. I alternativ C skapas dessutom ytterligare tillgänglighet genom en bumpertrappa i motionsbassängen.

### *Jämställdhet*

Upprustningen av anläggningen kommer att till lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Ung livsstil har studerat besökarfördelningen i simhallar. De har konstaterat att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen anses vara en anläggningstyp som i samma utsträckning gynnar pojkars och flickors idrottande. Troligen är fördelningen likvärdig gällande bassängbaden.

Utvecklingen av badet i alternativ B och C gynnar alla besökare oavsett könstillhörighet, funktionshinder och ålder.

### **Investeringens mål och syfte**

Mål och syfte med projektet är att antingen renovera badet med minsta möjliga åtgärder (redovisas som alternativ A), eller att renovera och utveckla badet till modern standard (redovisas som alternativ B respektive C).

Projektets genomförande gällande alternativ B och C bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål ”*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 genom att skapa mer samt modernare verksamhetsyta.

Projektets genomförande gällande alternativ B och C bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att bygga klimatsmart och med mer energieffektiva installationer. Alternativ B och C bidrar även till att uppfylla mål i översiktsplanen för Stockholms stad om *En klimatsmart och tålig stad*.

Genom projektets genomförande enligt alternativ B och C förväntas följande uppnås:

- Ökad attraktionskraft (flera/nöjda besökare) kopplat till fler bassänger och en moderniserad anläggning.
- Möjlighet att förlänga säsongen.
- Utveckla möjligheten för vinterverksamhet för allmänheten genom att värmeisolera omklädningsrum.
- Ökad tillgänglighet (uppfylla gällande krav).
- Ökad trygghet, exempelvis förbättrad överblickbarhet.
- Ökad säkerhet exempelvis; skalskydd, nytt bättre staket samt förbättrad kemhantering och mobiltäckning.

## Tidplan

### Alternativ A

- Inriktningsbeslut  
fastighetsnämnden/idrottsnämnden juni 2022
- Genomförandebeslut  
fastighetsnämnden/idrottsnämnden Q1 2023
- Genomförandebeslut kommunfullmäktige Q1 2023
- Produktion/byggstart Q3 2023
- Projektavslut Q4 2024

Tidplanen är baserad på att badet är stängt mellanliggande år.

### Alternativ B och C

- Inriktningsbeslut  
fastighetsnämnden/idrottsnämnden juni 2022
- Inriktningsbeslut Kommunfullmäktige oktober 2022
- Genomförandebeslut  
fastighetsnämnden /idrottsnämnden Q1 2023
- Genomförandebeslut kommunfullmäktige Q2 2023
- Produktion/byggstart Q1 2024
- Projektavslut Q2 2026

Tidplanen är baserad på att badet är stängt mellanliggande år.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. 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

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

- Markförutsättningar/eventuella föroreningar kan, ifall de vid fördjupade undersökningar visar sig vara allvarliga, medföra höga kostnader och förseningar.
- Badet ligger inom Nationalstadsparken vilket medför att särskild vikt måste läggas vid miljöhänsyn och gestaltning.
- Det rådande världsläget påverkar materialpriser och leveranstider vilket medför att dessa blir svårbedömda.
- Om avskrivningstiden blir längre än arrendetiden kan detta medföra svårigheter vid arrendets utgång.

## Förvaltningarnas analys

Förvaltningarna bedömer att projektet är viktigt att genomföra då anläggningen, och i synnerhet dess tekniska delar, bedöms vara uttjänta.

Vidare bedöms besöksunderlaget för Kampementsbadet att öka, bland annat beroende på flera större bostadsprojekt i närområdet i och med byggnation av fler delar av Norra Djurgårdsstaden.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avråder från alternativ A eftersom alternativet inte tillgodoser eftersträvarade nyttor och inte ger någon mervärde för besökarna samt begränsar möjligheten till framtida utveckling av badet.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen förordar alternativ C då detta tillgodoser eftersträvade nyttor, ger besökare tydliga mervärden samt att detta är det mest kostnadseffektiva förslaget då investeringsutgiften i detta alternativ blir lägst i förhållande till badets innehåll och utformning.

Skillnaden i investeringsutgift i förhållande till alternativ B är motiverat av att 25-metersbassängen blir dubbelt så stor i alternativ C. Kampementsbadet är en av endast två utomhusbassänger i norra innerstaden. Eftersom besökstrycket på badet redan idag är högt, samtidigt som utbyggnaden av Norra Djurgårdstaden kommer att innebära en kraftigt ökad befolkning i närområdet, antas besökstrycket bli ännu högre på lite sikt.

Förvaltningarna förordar alternativ C då det är det mest kostnadseffektiva förslaget eftersom investeringsutgiften i detta blir lägst i förhållande till badets innehåll och utformning, samt att alternativ A och B begränsar möjligheten att i senare skede komplettera med fler bassänger.

## Slut

## Bilaga

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	2022-06-10
Britta Marina,Högländ	2022-06-10