

Handläggare
David Ulmér
Telefon: 08-50829464**Till**
Kommunstyrelsen

Det nya Husbybadet, Nidaros 2 med flera

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Fastighetsnämnden medges rätt att utreda förutsättningarna för projekt Det nya Husbybadet som underlag till ett kommande inriktningsbeslut med en beräknad utredningsutgift upp till 25 mnkr. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Sammanfattning

Husbybadet invigdes 1999 och innehåller bland annat en 25-metersbassäng och ett hopporn med möjlighet att hoppa från tre meters höjd, ett äventyrsbad och ett gym. Under ett år har badet cirka 170 000 besökare. Badet har varit föremål för utredning. Fastighetsnämnden konstaterar i sitt tjänsteutlåtande att: Hela anläggningen visar upp så pass omfattande skador att bedömningen är att en renovering inte är ett ekonomiskt försvarbart alternativ.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden har med anledning av detta fattat parallella beslut om att utreda ett nytt Husbybad till en utredningsutgift om 25 miljoner kronor. Projektets totala kostnad bedöms överstiga 300 miljoner kronor.

Projektet syftar till att ersätta Husbybadet med ett nytt badhus. Nämnderna hoppas att kunna ersätta Husbybadet i samma område som det befintliga badet.

Den preliminära tidplanen för projektet ser ut enligt följande.

Inriktningsbeslut	2024
Genomförandebeslut	2025
Byggstart	2025/26

Produktionstiden beräknas till cirka tre år. Tidplanens grova utformning beror på osäkerheter kring exempelvis om det nya badet kan byggas med stöd i gällande detaljplan.

Stadsledningskontoret är i grunden positiv till att arbetet med att ersätta Husbybadet inleds. Utifrån tillgänglig information finns det inte anledning att se renovering av befintlig anläggning som ett långsiktigt alternativ. Projektet kan bidra till måluppfyllelse för flera av stadens mål och är en viktig del i Fokus Järva.

Stadsledningskontoret noterar det höga bokförda värdet (116 miljoner kronor) i det befintliga Husbybadet. Därutöver kan rivningar komma att bli aktuella inom projektet. Eventuellt kommer även sanering krävas. Delar av utredningsmedlen kan komma att betraktas som ej aktiverbara utgifter. Sammantaget kommer det finnas stora värden i projektet som behöver hanteras i resultaträkningen. Nämnderna uppmanas att bevaka detta noggrant.

Stadsledningskontoret konstaterar att utredningsutgiften för projektet uppgår till 25 miljoner kronor vilket anses vara högt. Nämndernas underlag ger inte i dagsläget tillräcklig härledning om varför en så hög utredningskostnad skulle vara motiverat i det här fallet.

Syftet med utredningsskedet är inte att fullt ut utreda alla frågor i projektet utan att ta fram tillräckligt mycket underlag för att ange en inriktning för projektet. Inriktningsbeslutet blir i sin tur en möjlighet för beslutsfattare att avgöra om projektet är rimligt att gå vidare med. Ett alltför genomgripande arbete i det tidiga skedet riskerar att driva kostnader utan att inriktningen är demokratiskt förankrad.

Stadsledningskontoret uppmanar nämnderna till återhållsamhet i planeringen av det nya projektet. Kostnaderna för projektet ska bäras av idrottsnämnden genom hyresavtal och således påverkas den framtida driftsbudgeten för nämnden. Det är viktigt att hålla nere nämndens kostnadsutveckling över tid för att också möjliggöra för andra idrottsinvesteringar.

Bakgrund

Husbybadet invigdes 1999 och innehåller bland annat en 25-metersbassäng och ett hopptorn med möjlighet att hoppa från tre meters höjd, ett äventyrsbad och ett gym. Under ett år har badet cirka 170 000 besökare.

Badet har varit föremål för utredning under en tid. I en gemensam promemoria från fastighetsnämnden och idrottsnämnden, *PM simanläggningar i Stockholm 2020-2030*, framförs att badet ska

underhållas kortsiktigt för att därefter ersättas med en ny anläggning på samma plats.

Husbybadets problem beror på konstruktionsfel vilket har inneburit att badet inte har kunnat nyttjas fullt ut under flera år. Bland annat är det skador i betongkonstruktionen på grund av fukt. Skadorna är hittills större i äventyrsdelen än i motions- och undervisningsbassängen. Skadeverkningarna kommer av allt att döma att fortsätta. Skadorna på grundkonstruktion, bassänger, bjälklag samt konstruktionsdelar som bär takstomme är så pass allvarliga att det inte längre är möjligt att renovera dem långsiktigt. Fastighetsnämnden konstaterar i sitt tjänsteutlåtande att: Hela anläggningen visar upp så pass omfattande skador att bedömningen är att en renovering inte är ett ekonomiskt försvarbart alternativ.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden har med anledning av detta fattat parallella beslut om att utreda ett nytt Husbybad till en utredningsutgift om 25 miljoner kronor. Projektets totala kostnad bedöms överstiga 300 miljoner kronor.

Enligt stadens *Regler för ekonomisk förvaltning* ska utredningsbeslut för investering där utgiften bedöms överstiga 300 miljoner kronor, som avser uppdrag till fastighetsnämnden att utreda utveckling och/eller upprustning av fastighet eller anläggning för annan nämnds räkning beslutas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Ärendet

Projektet syftar till att ersätta Husbybadet med ett nytt badhus. Nämnderna hoppas att kunna ersätta Husbybadet i samma område som det befintliga badet. Placeringen är tillfredsställande utifrån det centrala läget i stadsdelen med närheten till kollektivtrafik. Det finns eventuellt stöd i gällande detaljplan att uppföra det nya badet. Frågan om det går att uppföra badet med stöd i gällande plan är en av frågorna som ska utredas.

Om det går att bygga det nya badet utan att riva det befintliga kan det gamla badet, med vissa underhållsinsatser, förhoppningsvis hållas öppet till dess att det nya badet öppnar. Den exakta placeringen av det nya badets är en av frågorna i utredningsarbetet.

Ett nytt bad skapar andra möjligheter än att renovera ett befintligt. Det finns möjlighet till friare anpassningar genom att till exempel addera nya funktioner.

Projektets inriktning för att sträva efter energieffektiva lösningar och producera egen energi genom solceller. Även återbruk från det befintliga badet kommer studeras.

Den preliminära tidplanen för projektet ser ut enligt följande.

Inriktningsbeslut	2024
Genomförandebeslut	2025
Byggstart	2025/26

Produktionstiden beräknas till cirka tre år. Tidplanens grova utformning beror på osäkerheter kring exempelvis om det nya badet kan byggas med stöd i gällande detaljplan.

Nämnderna har begärt 25 miljoner kronor för utredningsarbetet fram till inriktningsbeslut. Fastighetsnämnden bedömer att utredningsutgifterna år 2023-2024 ryms inom den utökade investeringsramen för idrottsinvesteringar. Genomförandet kommer inte kunna finansieras i fastighetsnämndens långsiktiga ram för idrottsinvesteringar utan kräver att den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar används.

Fastighetsnämnden noterar att Husbybadets bokförda värde uppgick till 116,5 miljoner kronor den 31 december 2022. Även idrottsförvaltningen har bokförda värden i anläggningen.

I nämndernas underlag nämns risken för en stängning av det befintliga Husbybadet. Inför inriktningsbeslutet ska en riskanalys tas fram.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret är i grunden positiv till att arbetet med att ersätta Husbybadet inleds. Utifrån tillgänglig information finns det inte anledning att se renovering av befintlig anläggning som ett långsiktigt alternativ.

Projektet bidrar till måluppfyllelse i ett av stadens mest prioriterade projekt under mandatperioden: Fokus Järva. Ett äventyrsbad gör platsen till en målpunkt för fler än de som bor i närområdet. Badet är viktigt för platsens attraktivitet och för att främja simkunnigheten bland invånarna.

Projektet har även potential att bidra till måluppfyllelse av kommunfullmäktiges verksamhetsmål Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid samt Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kulturidrotts- och föreningsliv. Målen återfinns i *Budget 2023*.

Stadsledningskontoret noterar det höga bokförda värdet (116 miljoner kronor) i det befintliga Husbybadet. Därutöver kan rivningar komma att bli aktuella inom projektet. Eventuellt kommer även sanering att krävas. Delar av utredningsmedlen kan komma att betraktas som ej aktiverbara utgifter. Sammantaget kommer det finnas stora värden i projektet som behöver hanteras i resultaträkningen. Nämnderna uppmanas att bevaka detta noggrant.

Stadsledningskontoret konstaterar att utredningsutgiften för projektet uppgår till 25 miljoner kronor vilket anses vara högt. Nämndernas underlag ger inte i dagsläget tillräcklig härledning om varför en så hög utredningskostnad skulle vara motiverat i det här fallet, även om projektet kan anses vara högt prioriterat.

Syftet med utredningsskedet är inte att fullt ut utreda alla frågor i projektet utan att ta fram tillräckligt mycket underlag för att ange en inriktning för projektet. Inriktningsbeslutet blir i sin tur en möjlighet för beslutsfattare att avgöra om projektet är rimligt att gå vidare med. Ett alltför genomgripande arbete i det tidiga skedet riskerar att driva kostnader utan att inriktningen är demokratiskt förankrad.

Stadsledningskontoret uppmanar nämnderna till återhållsamhet i planeringen av det nya projektet. Kostnaderna för projektet ska bäras av idrottsnämnden genom hyresavtal och således påverkas den framtida driftsbudgeten för nämnden. Det är viktigt att hålla nere nämndens kostnadsutveckling över tid för att också möjliggöra för andra idrottsinvesteringar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott ger fastighetsnämnden rätt att utreda förutsättningarna för projektet Det nya Husbybadet som underlag till ett kommande inriktningsbeslut med en beräknad utredningsuppgift upp till 25 mnkr. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

1. Nämndärendet inklusive protokollsutdrag. Fastighetsnämnden 2023-03-28

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-05-03
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-05-02