

Handläggare
Martin Svensson
Telefon: 08-508 27 079

Till
Fastighetsnämnden
2024-09-24

Louice Persson
Telefon: 08-508 27 602

Idrottsnämnden
2024-09-24

Renovering och utveckling av Älvsjöbadet, del av Älvsjö 1:1

Reviderat 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 projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt *Renovering och utveckling av Älvsjöbadet* till en projektutgift 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-metersbassäng, en 20-metersundervisningsbassäng och en barnbassäng. Omkring bassängområdet finns lek- och aktivitetsytor samt uteduschar. På anläggningens norra del finns byggnader för personal och drift samt en toalettbyggnad för besökare. Badet håller öppet under perioden juni till och med augusti.

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.

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, fler funktioner för besökare och en förbättrad helhetslösning för anläggningen.

Två nya byggnader kommer att uppföras. Placering av byggnaderna samt utbredning av badanläggningen har justerats. Längs med Ormkärsvägen placeras en byggnad med funktioner för personal samt teknik och drift. Norr om bassängerna placeras en byggnad innehållande funktioner för personal, drift samt badbesökare. Bassängteknik och vattenrening placeras i källare. Från Ormkärsvägen anläggs en angöringsväg med vändplan samt plats för handikapparkering och lastzon.

Till följd av projektets försening, omprojektering och krav som tillkommit på högre arkitektonisk kvalitet innebär att ett reviderat genomförandebeslut behövs.

I samband med genomförandebeslut i april 2022 gjordes en ansökan om bygglov. Med anledning av att det finns olika intressen för marken bidrog bygglovsansökan till diskussioner mellan projektet och exploateringskontoret samt stadsbyggnadskontoret. Älvsjöbadet ingår i en av etapperna för fokus Hagsätra-Rågsved där Älvsjöbadet är utpekad som en viktig plats.

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-metersbassäng, 20-meters undervisningsbassäng och en barnbassäng. Bassängerna är inte uppvärmda. Det finns även lek- och aktivitetsytor, utomhusduschar och toaletter. På anläggningens norra del finns byggnader för personal och drift samt en toalettbyggnad för besökare. Badet håller öppet under perioden juni till och med augusti och det är i dagsläget kostnadsfritt att besöka badet. Antalet besökare under en säsong uppskattas till cirka 27 000.

Framtagna statusutredningar för Älvsjöbadet visar på ett 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 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.

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 renovering. Eftersom befintliga byggnader måste rivas byggs nya upp i ett annat läge än idag, detta 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 öka. Med hänsyn till ökad efterfrågan behöver utbudet och faciliteterna på badet renoveras och till viss del ersättas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 20 augusti 2024.

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.

Genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden (dnr FSK 2021/409) och idrottsnämnden (dnr IDN 5.1.1/2021/2307) i april 2022. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut den 13 juni 2022.



Flygfoto över Älvsjöbadet, utbredning samt befintlig anläggning.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Sedan genomförandebeslut

I samband med genomförandebeslut i april 2022 gjordes en ansökan om bygglov. Med anledning av att det finns olika intressen för marken bidrog bygglovsansökan till diskussioner mellan projektet och exploateringskontoret samt stadsbyggnadskontoret. En av etapperna inom fokus Hagsätra-Rågsved benämns som Älvsjöbadet. Inom etappen finns det bland annat potential att utveckla en ny stadsdelspark och stärka det socialt prioriterade stråket Hagsätra-Rågsved. Detaljplan för etappen har inte påbörjats.

Staketdragning och en ny bygglovsansökan skickades in i mars 2023. Med anledning av att exploateringskontoret fortsatt såg behov av justeringar har vidare dialog och utredning gjorts, vilket lett fram till att det behövs ett reviderat genomförandebeslut. Mark som i och med ny staketsträckning hamnar utanför utebadet övergår till att planeras för annan användning än badverksamhet. Markarealen inom nuvarande badet är cirka 26 200 kvm, cirka 25 600 kvm exklusive bassängyta. Markarealen i det nya förslaget är cirka 12 000 kvm. Friyta inom det föreslagna badet exklusive bassängyta är 9 400 kvm.

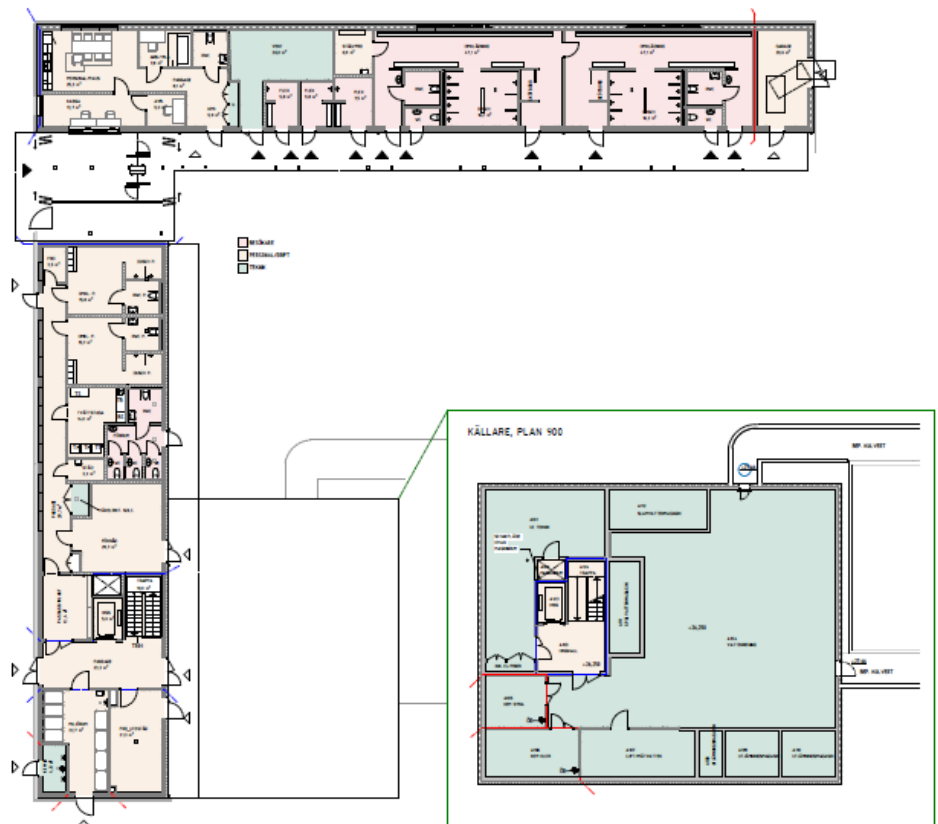
Den planerade reoveringen och utvecklingen av Älvsjöbadet har arbetats om för att ta hänsyn till och möjliggöra annan utveckling omkring badanläggningen. Anpassningarna handlar om att justera badanläggningens utbredning för att möjliggöra framtida utveckling av området samt högre arkitektonisk nivå på byggnaderna än tidigare genomförandebeslut. Byggnaderna har placerats om och omarbetats för att minska deras storlek. Badets område har minskats och anpassats för att möjliggöra bland annat utveckling av en stadsdelspark. Angöringsvägen som ansluter till Ormkärrsvägen har inte ändrats.

Älvsjöbadet blir likt andra uppvärmda utomhusbad 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. I och med en längre säsong och uppvärmda bad skapas förutsättningar för simundervisning på anläggningen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Till följd av projektets försening, omprojektering och krav som tillkommit på högre arkitektonisk kvalitet innebär att ett reviderat genomförandebeslut behövs.



Planritningar. Hus B syns på översta planritningen, i byggnaden finns lokaler för kassa, personal samt omklädning för besökare. Till vänster, planritning över hus A med lokaler för omklädning, förråd och drifttytor för personal samt åtkomst till källare. Till höger planritning över källaren där vattenreningsteknik placeras. (Källa: Cedervalls).

Från Ormkärsvägen skapas en angoringsväg till anläggningen där plats skapas för handikapparkering samt lastning och lossning som är nödvändigt för badanläggningen. Även en uppställningsplats möjlig för foodtruck skapas. Mot vägen utformas ett entrétorg där cykelparkeringar och sittplatser skapas. Längs med Ormkärsvägen placeras en byggnad med funktioner för personal och teknik samt drift. Norr om bassängerna placeras en byggnad innehållandes lokaler för personal, drift och teknik samt för badbesökare. Bassängteknik och vattenrening placeras i källare.

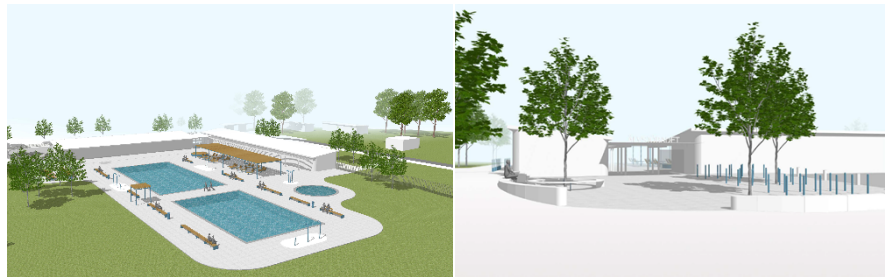
Ett övergripande helhetsgrepp kring landskap och utemiljö har tagits för att skapa ett överblickbart och attraktivt badområde. Skugga för besökare och personal skapas genom skärmtak och pergolor. Nya och fler uteduschar anläggs liksom ny utomhusmöblering. Badet kommer att inhägnas med ett nytt staket som gestaltas för att skapa en enhetlighet med resterande del av anläggningen. Staket kring ett utebad är mycket viktigt för att skapa en trygg och säker miljö för allmänheten; dels innebär det att risk

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

för drunkning och andra tillbud minskar, men det bidrar också till mindre förstörelse, något som skapar bättre förutsättningar för att säkerställa kvalitet och underhåll.

För att minimera kostnadsdrivande etappindelningar och provisoriska lösningar under byggtiden kommer badet att vara stängt under den period som entreprenad pågår, sommarsäsongen 2026.



Illustrationer som visar flygvy över badområdet samt vy över entrézonen från Ormkärsvägen. (Källa: Nivå Land).

Hållbarhet och kvalitet

Arbetsmiljö

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

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att skapa energieffektivitet. Solcellspaneler skapas på de tillkommande byggnadernas tak.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnrättsperspektivet 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 barnbassäng samt en undervisningsbassäng. Pergola och plantering av nya träd görs för att skapa skuggiga platser vilket är särskilt viktigt för små barn.

Trygghet och säkerhet

Alla ska känna trygghet i anläggningen. Personal och besökare ska kunna överblicka området. Exempelvis placeras entré och kassa så att personal har överblick både in på området och på entrétorget. Entréns placering innebär även att besökare får en bra överblick och orientering när de kommer in på anläggningen.

Badet förses med ett områdesstaket runt hela anläggningen, vilket minskar risken för olyckor och tillbud. 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. Anläggningen ska göras tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. En av bassängerna utrustas med trappa för att underlätta för fler människor att ta sig ner i bassängen. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för de nya omklädningsrummen uppfylls. Ledstråk skapas i den hårdgjorda ytan vid bassängområdet.

Jämställdhet och jämlikhet

Inom projektet kommer flexomklädningsrum byggas. Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom välplanerade omklädningsrum och duschrum.

Investeringens mål och syfte

Utomhusbad är 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. Utomhusbassängerna utgör viktiga komplement till de parkmiljöer i stadsdelarna där de är belägna.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*, genom att tillgängliggöra rekreativsmöjligheter för alla barn och unga i sitt närområde.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att skapa förutsättningar för att utöva både vattenlek och simidrott på Älvsjöbadet.

Preliminär tidplan

Reviderat genomförandebeslut nämnder	september	2024
Reviderat genomförandebeslut KF	december	2024
Entreprenadstart	kvartal 4	2025
Preliminär öppning bad	kvartal 2	2027

Ekonomi

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.

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. 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 (till exempel ålder) som måste tillämpas på målgruppen avseende samtliga bassängbad. Detta medför att badet, när det öppnar igen efter upprustningen, kommer att avgiftsbeläggas på samma grunder som övriga avgiftsbelagda utomhusbad.

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Renovera anläggningen för att skapa en säker och attraktiv badanläggning för stockholmarnas långsiktiga behov.
- Skapa goda förutsättningar för simundervisning på Älvsjöbadet.
- Möjlighet att förlänga säsongen ges med ett uppvärmt bad.
- Skapa hållbara energieffektiva byggnader och vattenrening.
- Byggnaderna utgör ett värdefullt arkitektoniskt tillskott.

Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet:

- Tidplanen är justerad och projektet senarelagt på grund av dialoger inom staden gällande parallella intressen för marken.
- Lång bygglovsprocess på grund av ej planlagd mark.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Förvaltningarnas analys

Renovering av tekniska installationer och nya byggnader för personal och besökare är nödvändigt för att långsiktigt kunna uppfylla verksamhetens behov. Renoveringen medför en bättre arbetsmiljö, fler funktioner för besökare och förbättrad helhetslösning för anläggningen. Utebaden är en viktig komponent i stadens utbud av badmöjligheter (utöver strandbad och bryggbad) och därtill en viktig anläggning för stadens arbete med simkunnighet. Dessutom har baden en funktion som mötesplats och oas för de som är kvar i staden under sommaren. Utebaden bidrar till ett kvalitativt inslag i staden.

Utvecklingen av Älvsjöbadet går i linje med utveckling av fokusområdet för Hagsätra och Rågsved. Genom att förstärka badet som en attraktiv målpunkt i området utgör det fortsatt en viktig plats inom fokusområdet för Hagsätra och Rågsved.

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	2024-09-09
Britta Marina,Högländ	2024-09-09