

Handläggare
Mathias Uhrner
Telefon: 0850827005

Till
Fastighetsnämnden
2024-04-23

Ruben Wennerberg
Telefon: 0850827603

Idrottsnämnden
2024-04-23

Upprustning och ombyggnation av Eriksdalsbadet, Eriksdalsbadet 1

Reviderat inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning. Fastighetskontoret medges rätt att fortsätta utreda underhållsbehov för att säkerställa funktionsförmåga i närtid som underlag för ett genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden beslutar för egen del att ge fastighetskontoret i uppdrag att bereda ett nytt utredningsbeslut för att säkerställa Eriksdalsbadets funktion för simidrotten långsiktigt för såväl allmänhet som föreningsliv.

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 som redovisas i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden beslutar för egen del att ge idrottsförvaltning i uppdrag att bereda ett nytt utredningsbeslut för att säkerställa Eriksdalsbadets funktion för simidrotten långsiktigt för såväl allmänhet som föreningsliv.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Sammanfattning

Eriksdalsbadet är Sveriges nationalarena för simidrott. Eriksdalsbadets huvudbyggnad togs i drift år 1999 och är ursprungligen dimensionerad för cirka 550 000 besökare per år. Numera har anläggningen nästan 1,5 miljoner besökare per år, cirka tre gånger fler än det dimensionerade antalet. Utvecklingen är ett bra exempel på en stad i tillväxt och på en mycket attraktiv anläggning.

Förvaltningarnas bedömning är att den idag framtagna ekonomiska kalkylen för att renovera befintlig anläggning är mycket hög, och analysen kring ett eventuellt genomförande visar på att anläggningen trots den stora investeringen inte fullt ut skulle kunna möta de krav som ställs på en modern badanläggning. Dagens anläggning och utformning sätter begränsning för att kunna utveckla badet. Förvaltningarna vill därför genomföra fortsatta utredningar med bredare förutsättningar.

Förvaltningarna har genomfört en teknisk besiktning för att säkerställa badets funktion och konstruktion under det föreslagna utredningsskedet samt vilka åtgärder som krävs för att säkra badet till dess en långsiktig lösning är på plats.

För att säkerställa bibehållen funktion för allmänheten och idrottsföreningar under utredningstiden kommer underhållsåtgärder genomföras under perioden. Åtgärder som kommer behöva göras är relining av avloppsledningar, utbyte brandlarm, komplettering av konstruktion och åtgärder i vattenrening. Utöver det kommer äventyrsbadet kräva ett större underhåll.

Förvaltningarna ser att ytterligare utredningar krävs innan slutgiltigt underlag finns på plats inför kommande beslut. För att säkerställa badet på sikt föreslås följande alternativ utredas och jämföras:

- i enlighet med nuvarande beslut totalrenovera befintlig anläggning,
- totalrenovera anläggningen och samtidigt flytta nationalarenan till en separat lokalisering och i anslutning till nuvarande plats bibehålla en bad- och idrottsanläggning för allmänheten
- bygga ett nytt bad på platsen utifrån bedömning av hur staden bäst tillgodoser de behov som finns såväl hos allmänheten som föreningslivet.

den ekonomiska redovisningen bör en bedömning av riskinslagen i respektive alternativ värderas.

Utredningen ska redovisa klimat- och miljöeffekter av olika alternativ ur ett livscykelperspektiv. Alla alternativ innebär bygg- och anläggningsrelaterade utsläpp – dessa bör värderas. Även effekter för energiåtgång och kemikalieanvändning bör analyseras.

Utredningen ska också titta på tidsaspekter kring hur de olika alternativen påverkas av badets livslängd samt hur de olika alternativen påverkar stockholmarnas tillgång till badet över tid. Slutligen ska utredningen värdera verksamheternas lokalbehov och möjligheten att inom ramen för de olika alternativen tillgodose de behov som finns hos såväl allmänhet och idrotten.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Eriksdalsbadet 1 omfattas av sex byggnader; huvudbyggnaden samt läktarbyggnad, två kontorsbyggnader, kiosk och utomhusbadets entré/kassa. Den totala arean är cirka 30 000 kvm. Huvudbyggnaden är cirka 27 000 kvm och är delvis belägen under Johanneshovsbron.

Eriksdalsbadet togs i drift år 1999 och är den idrottsanläggning inom staden som har flest besökare. Nästan 1,5 miljoner per år besöker anläggningen, vilket är cirka tre gånger fler än vad anläggningen dimensionerades för vid uppförande. Anläggningen är ursprungligen projekterad för ett besöksantal på cirka 1 500 besökare/dag, men dagens besöksantal har ökat till uppemot 4 000 besökare/dag, vilket innebär ett mycket högt slitage på ytor och installationer.

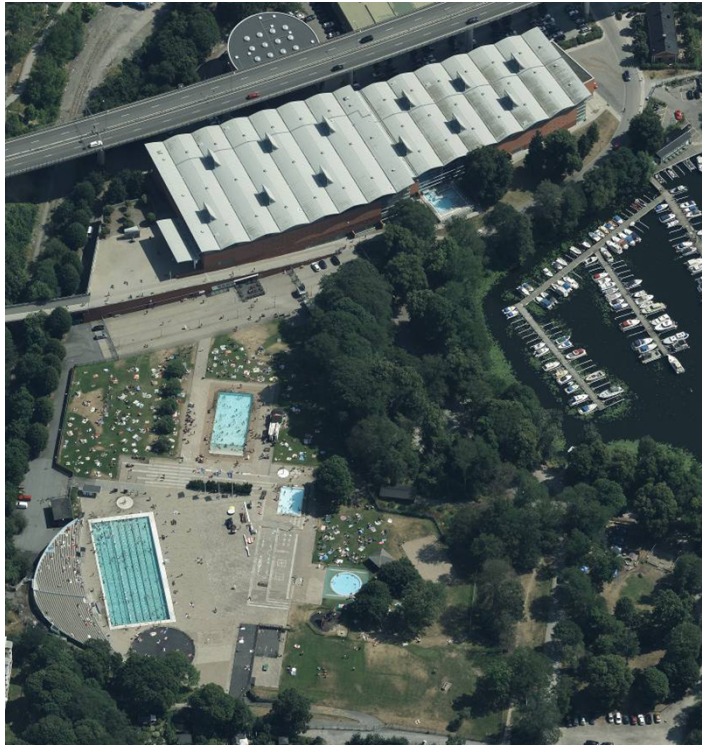


Bild 1. Översiktspild Eriksdalsbadet sommaren 2021. Källa: dpMap

Konstruktionerna i byggnaderna utsätts även för höga påfrestningar med anledning av det varma och fuktiga inomhusklimatet. Utredningar har konstaterat att det finns allvarliga brister gällande såväl den utvändiga som invändiga tätheten, vilket har medfört skador på tak och betongkonstruktioner i bassänger och i garage.

Bassängerna på Eriksdalsbadet byggdes utan tätskikt, vilket var en metod som användes runt millennieskiftet. Metoden används inte längre då den över tid visat stora brister, vilka också har konstaterats på Eriksdalsbadet. Sammanfattningsvis byggdes Eriksdalsbadet enligt den standard och de krav som fanns på 90-talet. Utvecklingen har gått framåt sedan dess och idag finns andra byggtekniker och krav.

Sedan utredningsbeslutet från december 2017 har fastighetskontoret genomfört utredningsarbete och flertalet undersökningar för att klarlägga byggnadens skick och status, bland annat gällande ventilationssystemet och bassängernas skick. De samlade utredningarna påvisar flertalet akuta brister som kräver upprustning och ombyggnation för att säkra byggnadens befintliga omfattning och funktion. Verksamheten påverkas idag av driftstörningar med anledning av byggnadernas skick och som i framtiden kan bli akuta om inga åtgärder utförs.

Målsättningen har varit att anpassa Eriksdalsbadet efter dagens besöksantal. Det finns också behov av att tillskapa mer ändamåls-
enliga lokaler för att verksamheten ska kunna fungera på ett mer
effektivt sätt än idag och för att verksamheten ska kunna utvecklas.
Det råder idag en stor brist på omklädningsrum främst för
föreningsaktiva. Det finns även logistiska problem för bland annat
simhoppets utövare som idag behöver passera en smutsig zon på
väg till bassängen. Andra utmaningar är bland annat kopplade till
brister i trygghet i olika delar av anläggningen.

Förvaltningarnas bedömning är att kostnaden för en renovering av
Eriksdalsbadet blir hög och att kraven på en modern badanläggning
inte fullt ut kommer kunna uppnås. Dagens anläggning och dess
utformning sätter begränsning för att kunna utveckla badet.
Dessutom tillkommer risken med att renovera en befintlig
anläggning där eventuella dolda skador upptäcks först under
produktion. Förvaltningarna vill därför genomföra fortsatta
utredningar med bredare förutsättningar.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Dnr	Beslutat
Initieringsbeslut	fastighetsnämnden	2.6.220/2016	2016-05-17
Utredningsbeslut	fastighetsnämnden idrottsnämnden	2017/385 08.01.01/584/2016	2017-12-12 2017-12-21
Reviderat utredningsbeslut	fastighetsnämnden/ idrottsnämnden kommunstyrelsens ekonomiutskott	2021/62 5.1.1/325/2021 KS 2021/407	2021-03-09 2021-04-21
Inriktningsbeslut	fastighetsnämnden/ idrottsnämnden kommunfullmäktige	2021/62 5.1.1/2022/1404 KF 2022/802	2022-06-14 2022-11-07

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med
idrottsförvaltningen. På grund av tidsbrist har inte samråd med
stadsledningskontoret skett, men stadsledningskontoret är
representerade i styrgruppen för projektet och har därmed insyn i
beslutsunderlaget.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår tjänstemän från stadsledningskontoret,
fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Eriksdalsbadet har en stor betydelse för Stockholm som den största och mest välbesökta simanläggningen i staden. Därmed har anläggningen en viktig betydelse som mötesplats och offentlig byggnad, öppen och tillgänglig för alla. Platsen har också betydelse för det sociala livet i form av idrotts- och kulturevenemang och har ett identitets- och traditionsvärde som Sveriges nationalarena för simidrott.

För att säkra Eriksdalsbadets framtida funktion och värde krävs en omfattande upprustning och ombyggnation som berör samtliga delar av fastigheten.

Förvaltningarna konstaterar efter flertalet genomförda utredningar kring alternativa lösningar inom befintlig anläggning, att kostnaden blir mycket hög för att anpassa befintlig anläggning till moderna behov och rådande besöksantal. Dagens anläggning sätter begränsning för att kunna utveckla badet. Förvaltningarna vill därför innan ett genomförandebeslut fattas komplettera med ytterligare beslutsunderlag.

Förvaltningarna har genomfört en teknisk besiktning för att säkerställa badets funktion och konstruktion under pågående föreslagen utredning.

För att säkerställa bibehållen funktion för allmänheten och idrottsföreningar under utredningstiden kommer underhållsåtgärder genomföras under perioden. Åtgärder som kommer behöva göras är relining av avloppsledningar, utbyte brandlarm, komplettering av konstruktion och åtgärder i vattenrening. Utöver dessa kommer äventyrsbadets konstruktion och utformning kräva ett större underhåll för att säkerställa säkerhet och funktion.

Förvaltningarna ser att ytterligare utredningar krävs innan slutgiltigt underlag finns på plats inför kommande beslut. För att säkerställa badet på sikt föreslås följande alternativ utredas och jämföras:

- i enlighet med nuvarande beslut totalrenovera badet,
- totalrenovera badet och samtidigt flytta nationalarenan till en separat lokalisering och i anslutning till nuvarande plats bibehålla en bad- och idrottsanläggning för allmänheten
- bygga ett nytt bad på platsen utifrån bedömning av hur staden bäst tillgodoser de behov som finns såväl hos allmänheten som föreningslivet.

Utredningen ska redovisa en bedömning av ekonomiska effekter såväl avseende investeringsvolymen som driftsekonomi över tid. I den ekonomiska redovisningen bör en bedömning av riskinslagen i respektive alternativ värderas.

Utredningen ska redovisa klimat- och miljöeffekter av olika alternativ ur ett livscykelperspektiv. Även effekter för energiåtgång och kemikalieanvändning bör analyseras.

Utredningen ska också titta på tidsaspekter kring hur de olika alternativen påverkas av badets livslängd samt hur de olika alternativen påverkar stockholmarnas tillgång till badet över tid. Slutligen ska utredningen värdera verksamheternas lokalbehov och möjligheten att inom ramen för de olika alternativen tillgodose de behov som finns hos såväl allmänhet och idrotten.

Investeringsens mål och syfte

Syftet med projektet är att säkerställa idrottsfunktionerna på Eriksdalsbadet över tid. Investeringsutgiften bör motsvara produkten både ur ett verksamhets- och livscykelperspektiv.

Ekonomi

Projektkonomin redovisas separat i bilaga 1. I bilaga 1 redovisas både kostnader för upprustning av Eriksdalsbadet samt kostnader för föreslagna utredningar i reviderat inriktningsbeslut. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Förvaltningarnas analys

Förvaltningarnas bedömning är att den idag framtagna ekonomiska kalkylen för att renovera befintlig anläggning är mycket hög, och analysen kring ett eventuellt genomförande visar på att anläggningen trots den stora investeringen inte fullt ut skulle tillfredsställa de krav som ställs på en modern anläggning. Förvaltningarna vill därför genomföra fortsatta utredningar med bredare förutsättningar.

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
Britta Marina,Högland	2024-04-23
Anders Göran,Kindberg	2024-04-22