

Handläggare:
Mathias Uhrner
Telefon: 08 508 27 005Hans Eriksson
Telefon: 08 508 26 754**Till:**
Fastighetsnämnden
2021-03-09Idrottsnämnden
2021-03-09

Upprustning och ombyggnad av Eriksdalsbadet

Reviderat utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Upprustning och ombyggnad av Eriksdalsbadet, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad reviderad utredningsutgift upp till 25 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslag till utredning.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa framtagning av handlingar för projekt Upprustning och ombyggnad av Eriksdalsbadet som underlag inför ett kommande inriktningsbeslut till en bedömd reviderad utredningsutgift upp till 25 mnkr.

Sammanfattning

Eriksdalsbadet togs i drift för cirka 20 år sedan och med närmare 1,5 miljon besökare per år är det den idrottsanläggning inom staden som har flest besökare. Efter återkommande problem i Eriksdalsbadet fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden i december 2017 utredningsbeslut inför en eventuell ombyggnad.

Resultatet av genomförda utredningsarbeten och förundersökningar visar på allvarliga brister gällande såväl den utvändiga som invändiga tätheten, vilket har medfört skador på tak och betongkonstruktioner i bassänger och i garage. Avloppsinstallationerna i anläggningen samt i grundläggningen är i så pass dåligt skick att samtliga delar måste bytas ut mot kloridåtlåga dragningar. Ventilationsaggregaten är, utöver påverkan av klorider och stora brister i sin kapacitet, i slutet av sin förväntade livslängd. Det föreligger stora brister i el/tele-kanalisation, matningar, kapslingar av armaturer och försörjningar till övriga tekniska system. Ett större arbete med att ersätta befintliga kloridansatta delar till nya bör vidtas snarast.

En behovsanalys är framtagen som redogör för nödvändiga åtgärder och ombyggnader av anläggningen, samt konsekvenser och förutsättningar för evakueringar och etappindelningar för att säkra såväl allmänhetens åtkomst till bad liksom breddidrott och elitsatsande verksamhet. Ett fortsatt utredningsarbete behövs för att säkerställa rätt åtgärder i rätt tid. Syftet med projektet är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde, så att anläggningen kan vidmakthållas som nationalarena för simsporten.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avser att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till totalt 25 mnkr, varav 4,8 mnkr hittills är upparbetade. Utredningsutgifterna för 2021 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar.

Utan åtgärder riskerar verksamheten att inte kunna bedrivas på grund av akuta driftstopp och tillfälliga avstängningar och i det fall åtgärder dröjer riskerar anläggningen uppvisa allvarliga skador och brister, vilken i slutändan kan leda till akut stängning.

Tidigare beslut

Initieringsbeslut fattades av fastighetsnämnden i april 2016 och ett utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i december 2017 (dnr FN FSK 2017/385 respektive IDR 08.01.01/584/2016). Bedömningen var vid denna tidpunkt att projektets totalutgift beräknades till under 300 mnkr.



Ärendet

Bakgrund

Eriksdalsbadet togs i drift år 1999 och är den idrottsanläggning inom staden som har flest besökare, nästan 1,5 miljon per år besöker anläggningen, vilket är cirka tre gånger fler än vad anläggningen dimensionerades för vid sitt 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 högt slitage på ytor och installationer.

Konstruktionerna i byggnaderna utsätts också 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.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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 och

tätskikt. De samlade utredningarna påvisar flertalet akuta brister som kräver renovering och ombyggnation för att säkra byggnadens befintliga omfattning och funktion. Verksamheten påverkas idag av driftstörningar med anledning av byggnadernas skick, som i framtiden kan bli akuta om inga åtgärder utförs.

Avloppsinstallationerna i anläggningen samt i grundläggningen är i så pass dåligt skick att samtliga delar måste bytas ut mot kloridåliga dragningar. Ventilationsaggregaten är, utöver påverkan av klorider och stora brister i sin kapacitet, i slutet av sin förväntade livslängd. I och med det behöver ventilationens kapacitet anpassas och dimensioneras efter anläggningens användningsområde, aktivitet och besöksantal. Det föreligger stora brister i el/tele-kanalisation, matningar, kapslingar av armaturer och försörjningar till övriga tekniska system. Ett större arbete med att ersätta befintliga kloridansatta delar till nya bör vidtas snarast.

Då omfattningen av uppdagade problem har varit större än vad som tidigare bedömts har fastighetskontoret ett behov av att närmare utreda förutsättningarna för projektet. Eriksdalsbadet är en stor anläggning med en elitsatsande verksamhet som inte med enkelhet kan evakueras någon annanstans under en ombyggnad. Det stora antalet besökande skulle även innebära ett högt tryck på stadens övriga anläggningar vid en tillfällig stängning. Konsekvenser av ombyggnad och behovet av eventuella evakueringar och etappindelningar behövde utredas närmare, genom framtagande av förstudier och analyser med jämförande alternativ för att besluta om en väg framåt.

Fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen har utifrån genomförda utredningar avseende anläggningens skick tagit fram en omfattande behovsanalys som även innehåller utvecklingsförslag och kompletteringar i utbudet. Med ett besökarantal som är cirka tre gånger högre än vad anläggningen dimensionerades för vid uppförandet så behöver både teknik och utrymmen utvecklas och kompletteras. Analysen beskriver även två huvudalternativ gällande vilka konsekvenser en etappvis nedstängning eller en total nedstängning får för konsekvenser på bland annat evakueringsbehov, kostnader och byggtid.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 22 februari 2021.

Mål och Syfte

Syftet med projektet är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna och byggnadskonstruktionerna, så att anläggningen kan vidmakthållas som nationalarena för simsporten. Därtill kan behov komma av utveckling av anläggningens funktioner för besökare. Målet är att erhålla en mer attraktiv anläggning och skapa förutsättningar för mer liv och rörelse i området.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”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.

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål i översiktsplan för Stockholms Stad om En klimatsmart och tålig stad.

Som ett resultat av projektet förväntas följande uppnås:

- att de driftstörningar som påverkar verksamheten idag minimeras
- att drift- och underhållskostnader för staden minskar
- att anläggningens attraktionsvärde ökar och att detta bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse
- att badanläggningens installationer är anpassade efter dagens och framtidens utökade besöksantal
- att Eriksdalsbadet är en tillgänglig, lättskött och trygg anläggning som människor vill besöka.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att ha ett stort fokus på att minska driftkostnaderna för staden, genom att bland annat:

- Investera i egen produktion av förnybar el.
- Minska mängden köpt energi per kvadratmeter.
- Där så är möjligt tillskapas gröna tak .

Eriksdalsbadet ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens behov, både för breddidrott och internationella tävlingar.

Tidplan

Inriktningsbeslut	Q4 2021
Genomförandebeslut	Q2 2022

Genomförande beräknas ta tre till fyra år.

Ekonomi

Utgifter för utredningsarbetet inklusive tidigare nedlagda utgifter för förstudier beräknas uppgå till 25 mnkr, varav hittills nedlagda utgifter uppgår till 4,8 mnkr. I utredningsutgiften om 25 mnkr ingår ett riskpåslag för att hantera eventuella behov av ytterligare utredningar inom utredningsfasen. Fastighetsnämnden har i budget för 2021 erhållit medel i den utökade investeringsplanen för upprustning av simhallar, vilket kommer att finansiera behovet av utredningsutgifterna för 2021.

Utredningarna syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur en ombyggd och upprustad simhall skulle kunna se ut. En programhandling för samtliga tekniska discipliner och anläggningens konstruktion behöver tas fram för att kunna säkerställa en tidig kalkyl och utgöra ett tillräckligt bra underlag för ett inriktningsbeslut. Förvaltningarna kommer även att analysera evakueringsbehov, inklusive möjlig tillfällig placering, samt utreda möjlig etappindelning i projektets genomförandeskede. I hittills nedlagda utgifter ingår genomförda statuskontroller av samtliga tekniska discipliner samt betongprover tagna i såväl bassängkonstruktioner som bärande pelare- och takkonstruktioner.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet anmälas till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Förvaltningarna har i samband med underlag till budget för 2021 tagit fram ett strategidokument, *PM simanläggningar i Stockholm 2020-2030*, avseende hantering av stadens samtliga sim- och badanläggningar. Av dokumentet framgår att upprustning av Eriksdalsbadet är ett prioriterat projekt. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av upprustning och ombyggnad av Eriksdalsbadet inte kommer vara möjligt att

finansierat inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Om anläggningen periodvis behöver vara stängd under upp-
rustningen, tillkommer effekter på intäkter för idrottsnämnden,
utöver tillkommande självkostnadshyra till fastighetsnämnden. I
kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter
för idrottsnämnden mer i detalj.

Risk

Utan åtgärder riskerar idrottsförvaltningen inte kunna bedriva sin verksamhet på grund av akuta driftstopp och tillfälliga avstängningar, vilket får påverkan på stadens invånare, skolor och föreningsliv. I ett längre perspektiv om inga åtgärder vidtas finns risk för ras och avstängning av hela anläggningen, då säkerheten inte kan garanteras. De belysta nödvändiga åtgärderna behöver genomföras snarast. I det fall åtgärder dröjer riskerar anläggningen uppvisa allvarliga skador och brister, vilken i slutändan kan leda till akut stängning.

Uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma till fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under kvartal 4 2021.

Tillgänglighet

Inomhusbadet är byggt år 1999 och följer då gällande tillgänglighetskrav. Östra delen av bottenvåningen ligger cirka en halvmeter under markplan vilket gör att många av utrymningsdörrarna har en trappa. Huvudentré via entrétorget innebär en mindre lyckad angöring med passage via trappa eller hiss ner till plan 1, där kassa, reception med mera är beläget. Entrén ligger felplacerad i anläggningen. Anläggningens tillgänglighet för personer med rörelsenedsättning är också viktig att bevara och förbättra där så behövs. För att underlätta orienteringen för människor med synskada finns det behov av att se över ledstråk och ledtytor som både fungerar för personer som är synsvaga och blinda.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barnens perspektiv. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. En barnkonsekvensanalys kommer att genomföras

under kommande utredningsfas. Enligt rapporter från forskningsprojektet *Ung livsstil* erbjuder simhallar en typ av verksamhet som i hög utsträckning når en bred variation av målgrupper. Detta gäller inte minst barn och ungdomar, många med annan etnisk bakgrund än svensk. Simhallar är en öppen verksamhet som i hög utsträckning kompenserar invandrar-ungdomar för lågt deltagande i föreningsdriven verksamhet. Med hänsyn tagen till barns och ungdomars önskemål om framtida kommunala satsningar inom idrottsområdet så kommer både simhallar och gym högt upp på listan.

Jämställdhetsanalys

Upprustningen av anläggningen kommer att till lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Det är ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker en simhall. Ung livsstil, en forsknings- och utvärderingsgrupp med bas i Stockholm, har sedan 1984 studerat ungas kultur- och fritidsvanor, preferenser och tendenser. I dag består en del av deras arbete av ett samarbete med 18 kommuner. Ung livsstil studerar hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet. De har konstaterat att 58 procent av de barn och ungdomar som är med i en simklubb är flickor. Även om könsfördelningen inom simföreningarna har en övervikt av flickor så visar undersökningar att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen anses vara en anläggningstyp som i samma utsträckning gynnar pojkars och flickors idrottande.

Förvaltningarnas synpunkter

Förvaltningarna bedömer att projektet är viktigt att genomföra då anläggningen och i synnerhet livslängden av dess tekniska delar är i behov av upprustning. Besökarantalet till anläggningen beräknas öka ytterligare de kommande åren, vilket innebär behov av upprustningsåtgärder även gällande badanläggningens installationer som behöver anpassas efter dagens och framtidens besöksantal.

Slut

Bilaga

1. Projektdirektiv Upprustning och ombyggnation av Eriksdalsbadet

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
MARINA,HÖGLAND	2021-02-23
Anders,Kindberg	2021-02-23