



IDROTTSFÖRVALTNINGEN

Handläggare: Thomas Helland

Telefon: 08-508 266 23

Stefan Båmstedt

Telefon: 08-508 279 08

TJÄNSTEUTLÅTANDE

DNR 411/273/10

SID 1 (10)

2010-03-08

IDN 2010-

03-16

NTL 15

Utveckling och upprustning av handikappbadet vid Stora Sköndal

Förslag till genomförandebeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar följande:

1. Nämnden godkänner redovisad inriktning för förslag till hyresavtal med Stiftelsen Stora Sköndal och ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett sådant som löper på 25 år.
2. Nämnden godkänner redovisat förslag till genomförandebeslut av etapp 1 för utveckling och upprustning av handikappbadet vid Stora Sköndal till en beräknad investeringsutgift om sammanlagt ca 17,2 mnkr för arbeten under 2010 och 2011 inklusive tidigare nedlagda kostnader.
3. Utöver de åtgärder som genomförs under 2010 och 2011, återkommer förvaltningen med ett underlag för genomförandebeslut avseende upprustningsetapp 2 för år 2012 och 2013 med en beräknad utgift om högst 15,0 mnkr.
4. Nämnden godkänner att förvaltningen genomför de upphandlingar som är nödvändiga för de arbeten som måste utföras innan badet öppnar för sommarsäsongen 2010.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Bassängbadet vid Stora Sköndal riskerar att behöva stängas efter år av eftersatt underhåll. Badet uppfördes under 1980-talet med medel från Stockholms läns landsting, Stiftelsen Stora Sköndal och Stockholms Stad genom dess fritidsnämnd. Där har förvaltningen sedan dess bedrivit verksamhet under somrarna för barn och ungdomar med olika funktionsnedsättningar.

Förvaltningen har tillsammans med Stiftelsen Stora Sköndal nu tagit fram ett förslag till ett nytt 25 årigt hyresavtal. Detta för att göra det möjligt för staden att rusta upp och modernisera anläggningen, för att även fortsättningsvis kunna bedriva en mycket uppskattad verksamhet.

De arbeten som ska utföras innefattar i huvudsak följande. Bassängen behöver helrenoveras och förses med nytt reningsverk. Tillhörande omklädningsbyggnad renoveras och byggs till. Byggnader för Sommarslottets verksamhet rivs och ersätts med nya. Dessutom ingår omfattande markarbeten med vägar och lekplatser, VA-arbeten, rivning av befintlig bastubyggnad samt uppförande av en ny. Dessutom ingår rivning av befintlig båthusbyggnad och uppförande av en ny sådan samt upprustning av befintlig brygga m.m.

Den sammanlagda investeringsutgiften avseende etapp 1 för de planerade arbetena som redovisas nedan under avsnitt projektets genomförande och tidplan för presentationer, uppgår till 17,2 mnkr. I beloppet inkluderas vissa smärre arbeten som har utförts under 2009. Dessa var nödvändiga för att kunna driva verksamheten den sommaren. Kostnaden uppgår till ca 0,2 mnkr. De arbeten som planeras för 2010 uppgår till ca 7 mnkr. Huvuddelen av arbetena ska utföras innan sommaren och resten då badet har stängts för säsongen. I förvaltningens investeringsbudget har avsatts 6,0 mnkr inom ramen för programmet för tillgänglighetsåtgärder och 1,0 mnkr i förvaltningens ordinarie investeringsbudget.

Under våren 2011 utförs en ny reningsanläggning. Rivningen av den gamla byggnaden för Sommarslottet sker under hösten och då sker även gjutning av grund m.m. för en ny byggnad. Kostnaden för detta samt diverse mark- och anslutningsarbeten har beräknats till ca 10 mnkr. Den nya byggnaden planeras att uppföras våren 2012 och ingår i etapp 2, som förvaltningen återkommer till i ett separat ärende för genomförandebeslut.

I förvaltningens förslag till underlag för budget 2011 och inriktning 2012-2013 som redovisas för idrottsnämnden i april 2010 kommer förslaget till investeringsbudget också att innehålla övriga åtgärder för anläggningen år 2012 och 2013.

Bakgrund

Under 1980-talet byggde Stockholms läns landsting, Stiftelsen Stora Sköndal och Stockholms Stad genom dess fritidsnämnd, handikappbadet vid Stora Sköndal. Sedan dess har stiftelsen skött och underhållit anläggningen. Idrottsförvaltningens personal har svarat för den verksamhet som bedrivits på plats. Landstinget har sedan den ursprungliga investeringen gjordes nyttjat anläggning för rehabilitering. Sedan flera år tillbaka har landstinget dock inte haft något med verksamheten att göra.

Träffstugan är en fritidsgård i norra Sköndal för barn och ungdomar med funktionsnedsättning. Verksamheten riktar sig till barn och ungdomar i åldrarna 7-20 år. Under sommaren flyttar verksamheten på Träffstugan till Sommarslottet vid Stora Sköndals handikappbad. Ungdomar ägnar sig åt friluftsliv, bad och skapande verksamhet. Inom området finns också en campingverksamhet, Rullebo, för personer som är rullstolsburna som också nyttjar badet och en del av husen.

Efter många års eftersatt underhåll är risken stor att badet måste stängas om inga åtgärder görs. Omklädningsbyggnader, bastu, brygganläggning och byggnaden som kallas Sommarslottet är i stora behov av upprustning. I några fall i så dåligt skick att rivning och nyuppförande förordas. Förvaltningen inledde därför förhandlingar med Stiftelsen Stora Sköndal under hösten 2009, i syfte att hitta en lösning för att säkra en fortsatt framtida verksamhet för handikappbadet och Sommarslottet.

Idrottsförvaltningen och Stiftelsen Stora Sköndal, har nu tagit fram ett förslag till 25-årigt hyresavtal. Nuvarande byggnader och anläggningsdelar ägs av stiftelsen. Så kommer även att vara fallet efter upprustningen och återuppbyggnad av rivna byggnader. Innebörden är att idrottsnämnden svarar för de investeringar som redovisas i detta ärende. Avskrivningstiden för de investeringarna som ingår i etapp 1 föreslås enligt staden regler vara 5 år.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med förenings- och beställaravdelningen, planeringsavdelningen och den administrativa avdelningen.

Syfte

Syftett med att teckna ett långvarigt avtal och att utveckla handikappbadet med det tillhörande Sommarslottet vid Stora Sköndal är, att kunna fortsätta att erbjuda barn och ungdomar med funktionsnedsättning som bor i Stockholms Stad en bra verksamhet även på sommaren.



Flygfoto över en del av Stiftelsen Stora Sköndals anläggningar med Sommarslottet, stora bassängen och brygganläggningen. Den lilla bassängen på bilden är numera igenlagd.

Förslag till hyresavtal

Förvaltningen har tillsammans med Stiftelsen Stora Sköndal arbetat fram ett förslag till långsiktigt hyresavtal som innebär att Stockholms Stad, genom idrottsnämnden hyr marken och vattenområde samt byggnader vid handikappbadet i 25 år. Uppsäg-

ningstiden är 1 år och om uppsägning inte sker så förlängs avtalet med 5 år i sänder och med 1 års uppsägningstid. Hyran är 15 tkr per år som betalas årsvis i förskott. Stiftelsen svarar för en del skötsel stipulerat i avtalet.

Förvaltningen försäkrar sig genom avtalet om att ha tillgång till anläggningen under lång tid. Detta för att motivera de investeringar som redovisas i detta ärende. När hyresförhållandet upphör äger idrottsnämnden rätt att få ersättning från Stiftelsen Stora Sköndal för det oavskrivna restvärdet.

Utöver vad som framgår ovan innehåller förslaget till hyresavtal bl a följande punkter:

- Området som hyrs är markerat på en till hyresavtalet tillhörande karta
- Syftet med förhyrningen är att förvaltningen ska bedriva bad- och fritidsverksamhet för personer med funktionsnedsättning
- Hyresobjektet upplåts i befintligt skick. Hyresgästen (förvaltningen) har full kunskap om att byggnaderna och bassängen är i dåligt skick och är ense om att förvaltningen ska riva vissa byggnader, riva lilla bassängen, rusta upp omklädningsbyggnaden, rusta upp stora bassängen samt efter samråd med stiftelsen uppföra de byggnader som behövs för verksamhetens bedrivande.
- Förvaltningen svarar för hyresobjektets uppvärmning, kall- och varmvatten, el samt avlopp. Leverans sker från stiftelsen till självkostnadspris. Förvaltningen svarar också för emballage- och sophämtning.
- Förvaltningen svarar för allt underhåll av hyresobjektet och att hyresobjektet hålls välvårdat. Förvaltningen ska ansvara för och bekosta de åtgärder som av försäkringsbolag, myndighet eller domstol kan komma att krävas för hyresobjektets nyttjande.
- Stiftelsen svarar för klippning och städning av strand, lekplats och gräsbelädda ytor. Stiftelsen svarar också för viss akutservice som t ex beställning av glasmästare, kontakter med jourpersonal vid stopp i avlopp, byte av säkringar etc. Stiftelsen åtagande uppgår till högst 50 timmar per år. Härutöver äger förvaltningen, för skäligt pris, rätt att köpa ytterligare sådan service av stiftelsen.
- Det är hyresgästens (förvaltningens) plikt att tillse, oavsett kostnad och konsekvens, att utrustning som hyresgästen tillför hyresobjektet, uppfyller från tid till annan gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljö.

Projektets genomförande och tidplan för prestationer

2009:

Under hösten 2009 har en mindre bassäng lagts igen och på platsen för den planeras nu en lekplats.

2010:

Den befintliga omklädningsbyggnaden rustas upp och byggs till med personaldel. Bassängens kakelbeklädnad byts ut mot en betongbeklädnad med ett slitstarkt yt-skikt. Nya rördragningar och anslutningar till bassängen ordnas. Grundläggning för nytt reningsverk samt byte av filter i befintligt verk för att klara sommarens drift. Befintlig bastu rivs och ny uppförs. Projektering för ny reningsanläggning genomförs och upphandling görs.

2011:

Ny reningsanläggning utförs, klar till sommaren. Rivning av befintliga byggnader tillhörande Sommarslottet utförs på hösten. Projektering och upphandling av nya byggnader för Sommarslottets verksamhet utförs. Grundläggning för den nya byggnaden utförs under hösten.

För 2012 – 2013 återkommer förvaltningen i ett separat genomförandeärende. Det innefattar förslag till åtgärder för en etapp 2. I förvaltningens förslag till underlag för budget 2011 och inriktning 2012-2013 kommer dessa också att ingå..



Den befintliga omklädningsbyggnaden vid bassängen som dels ska rustas upp och dels 2010 och byggs till med en mindre del i vänstra gaveln.

De arbeten som utförs under 2010 utförs till stora delar med ramavtalade entreprenörer och projektörer. Inför uppförandet av byggnader till det nya Sommarslottet kommer separat upphandling att göras. Programarbete för de arbeten som skall utföras 2011 pågår just nu parallellt med årets produktion.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är oerhört viktigt i detta projekt eftersom verksamheten vänder sig till personer med funktionsnedsättning. Alla publika delar skall vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Att bassängen förses med nya liftanordningar och plagen runt bassängen jämnas ut är bara några exempel på hur tillgängligheten till och i anläggningen skall förbättras. Under projekteringen läggs fokus på att hela tiden hitta de mest tillgänglighetsanpassade lösningarna. Handikapprådets representanter har varit och kommer även fortsättningsvis att vara involverade i projektet. Detsamma gäller Träffstugans personal.

Miljökonsekvenser

Förvaltningens målsättning är att minimera de miljökonsekvenser som följer av åtgärderna. Projektering, rivning och byggande ska utföras enligt de krav som anges i förvaltningens program för miljöanpassat byggande.

Investeringsutgifter och förslag till finansiering

Den totala kostnaden för upprustningen av handikappbadet vid Stora Sköndal med tillhörande sommarverksamhet för Träffstugan, det s.k. Sommarslottet har för de arbeten som innefattas i etapp 1, dvs arbeten som utförs 2010-2011, beräknats till 17,2 mnkr varav 0,2 mnkr har upparbetats under 2009. Finansieringen sker både med tillgänglighetsmedel tilldelade från trafiknämndens budget samt medel som inryms i idrottsnämndens budget.

De beräknade investeringsutgifterna fördelas enligt följande. Priser är angivna i mnkr. Med X markerade åtgärder ingår i en kommande etapp 2.

Åtgärd	t.o.m 2009	2010	2011	2012	2013
Utredningar, projektering, byggledning	0.2	1.2	2.0		
Upprustning av bassäng	0	3.0	0		
Renovering och tillbyggnad av omklädningsbyggnad samt uppförande av ny serveringskiosk	0	1.8	0.5		

Ny reningsanläggning (år 1 grundläggning.)	0	1.0	2.5		
Rivning av diverse byggnader	0	0.0	0.5	X	X
Uppförande nytt sommarslott (år 1 grund)	0	0.0	1.0	X	X
Mark- och ledningsarbeten		0.0	1.5		
Bastu, bryggor båtförråd mm	0	0.0	2.0	X	X
Totalt:	0,2 mnkr	7.0 mnkr	10.0 mnkr		

I nämndens investeringsprogram för 2010 har avsatts 7 mnkr för arbeten under detta år. Av den summan finansieras 6,0 mnkr från budgeten för tillgänglig-hetsförbättrande åtgärder och 1,0 mnkr från nämndens egen budget.

För åren 2011 och 2012 så har tidigare i förvaltningens treårsprogram avsatts 5,0 mnkr 2011 och 10,0 mnkr 2012. På basis av de programhandlingar som nu tagits fram, bedömer förvaltningen att ytterligare 5,0 mnkr genom omfördelning ska anslås 2011, dvs totalt 10,0 mnkr. För åren 2012 och 2013 återkommer förvaltningen med ett separat ärende med underlag för genomförandebeslut för etapp 2 som avser förslag till investeringar på Stora Sköndal.

Drift- och kapitalkostnader

Nämndens driftkostnader för badet kommer enligt det föreliggande förslaget till hyresavtal att bestå av en mindre hyra till Stiftelsen Stora Sköndal, kostnader för drift och underhåll av anläggningen, kostnader för verksamhetspersonal såväl vid Sommarslottet som vid bassängen samt kapitalkostnader. Möjligheterna att erhålla intäkter från verksamheten är mycket begränsade.

Förvaltningens bedömning är att drift och underhållskostnaderna inte ökar totalt sett jämfört med tidigare. Enligt förslaget till hyresavtal. svarar förvaltningen för kostnader för media (värme, vatten och el), teknisk tillsyn samt skötsel och underhåll av anläggningen. Idrottsförvaltningen har tidigare till stiftelsen utgett ett årligt driftbidrag om 500 tkr för löpande kostnader för värme, vatten och el samt mindre underhåll m.m. som stiftelsen svarat för. Detta bidrag kommer enligt det nya avtalsförslaget inte att betalas längre eftersom förvaltningen själv svarar för det som tidigare åvilat Stiftelsen Stora Sköndal. Det tidigare bidraget och den nu kalkylerade kostnaden för drift och underhåll tar därmed ut varandra.

Förvaltningen svarar som hyresgäst för verksamheten och svarar också för tekniskt tillsynen och skötseln av de anläggningar man hyr. Detta senare genom den entreprenör man anlitar för idrottsnämndens övriga anläggningar. Förvaltningen svarar också för fastighetsunderhållet, såväl det planerade som felavhjälpande.

Den beräknade kostnaden för den tekniska driften inklusive mediakostnader (värme, vatten och el) uppgår till 275 tkr per år. Kostnaden för det planerade och löpande underhållet för byggnader, bassäng, brygga mm har beräknats till 200 tkr per år. Kostnader för administration och försäkring uppgår till 25 tkr per år. Allt är beräknat i 2010 års prisnivå. Kostnaden för den egna personalen som bedriver verksamheten under sommaren har förvaltningen sedan tidigare, så hyresavtalet innebär ingen kostnadsökning härvidlag.

Den kalkylerade totalkostnaden för värme, vatten, el, tekniskt tillsyn, skötsel och underhåll beräknas därmed uppgå till 500 tkr per år, dvs. motsvarande summa som tidigare utbetalats till stiftelsen som ett årligt driftbidrag. Enligt förslaget till hyresavtal ska förvaltningen också betala 15 tkr för vissa tjänster som ankommer på stiftelse som hyresvärd.

Kapitalkostnaden för etappen 1 har enligt stadens regler för denna typ av åtgärder i annans fastighet beräknats med 5 års avskrivning. Internränta uppgår till 4 procent enligt nu gällande räntesats. Kostnaden är 1 dvs. 2012 för ränta och avskrivning uppgår vid en investering på 17,2 mnkr till 4,1 mnkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För uppförande av nya byggnader krävs bygglov. Inom området finns fornminnesmark vilket kan innebära att placeringen av Sommarslottet måste ändras i förhållande till vad som ursprungligen var tänkt. Kontakt är tagen med stadsbyggnadskontoret för att inleda bygglovsprocessen.

Då programhandlingar ännu inte är färdiga för uppförandet av byggnader för Sommarslottets verksamhet är kostnadsbedömningen för dessa något osäkra och baserade på en antagen yta samt en standard med de hjälpmedel som behöver finnas för denna typ av verksamhet. Även reningsanläggningen som ännu ej är färdigprojekterad är svår att kostnadsbedöma mer exakt.

Förvaltningens förslag

Idrottsförvaltningen redovisar i detta förslag till genomförandebeslut, innehållet i huvuddrag till ett 25-årigt hyresavtal med Stiftelsen Stora Sköndal. Förvaltningen föreslår också att idrottsnämnden godkänner de investeringar som föreslås för åren under 2010 och 2011. Syftet med investeringarna är att se till att den verksamhet för barn och ungdomar med funktionsnedsättning i Stockholms stad som bedrivs på anläggningen skall kunna fortsätta i framtiden.



För ytterligare investeringar som behöver ske efter år 2011, återkommer förvaltningen i ett separat ärende för genomförandebeslut avseende etapp 2.

Den beräknade utgiftsramen för dessa arbeten beräknas uppgå till högst 15 mnkr.

Förvaltningen föreslår med stöd av vad som anförs i detta utlåtande att idrottsnämnden godkänner redovisningen, ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett 25 årigt avtal med Stiftelsen Stora Sköndal med den inriktning som redovisas i ärendet samt godkänner en upphandling av de i etapp 1 ingående investeringarna.
