

Projektdirektiv

Vanadisbadet – Utredning, renovering och utveckling (Vasastaden 1:84 och del av 1:116)

Författare: Mathias Uhrner
Rolf Forsman
Sofie Larbom



Vy över Vanadisbadet (Källa: dpMap)

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Innehållsförteckning

Geografiskt område	3
Projektbakgrund	3
Nuvarande status	6
Arbetsmiljö	6
Konstruktion	6
Bygg	7
El	7
Ventilation	7
VS	8
Fasader och fönster	8
Miljö	8
Tak	8
Tillgänglighet	8
Utförda utredningar/rapporter	8
Beskrivning av projektet	9
Styrande förutsättningar	9
Investeringsens mål & syfte	9
Förutsättningar för projektets genomförande	11
Utredningsorganisation	11
Tidplan fram till inriktningsbeslut	11
Ekonomi	11
Ekonomiska förutsättningar	11
Fastighetsekonomi	12
Samhällsekonomi	12
Utredningsutgifter	12
Risker och möjligheter	13
Risker	13
Möjligheter	13
Kommunikation	13
Rapportering	13
Samråd	13

Geografiskt område

Vanadisbadet är centralt placerat innerstan, vid Vanadislunden.

Adress: Sveavägen 142, 113 46 Stockholm

Fastighet: Vasastaden 1:84 och del av 1:116

Lagfaren ägare: Stockholms stad (fastighetskontoret)



Källa: dpMap

Projektbakgrund

Vanadisbadet uppfördes år 1938–39 som ett utomhusbad med byggnader i funkisstil med vitmålade betongkonstruktioner, stora glasytor och blå terrassräcken. Badet ritades av arkitekten Paul Hedqvist. Badet har höga kulturhistoriska värden och är grönklassat enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

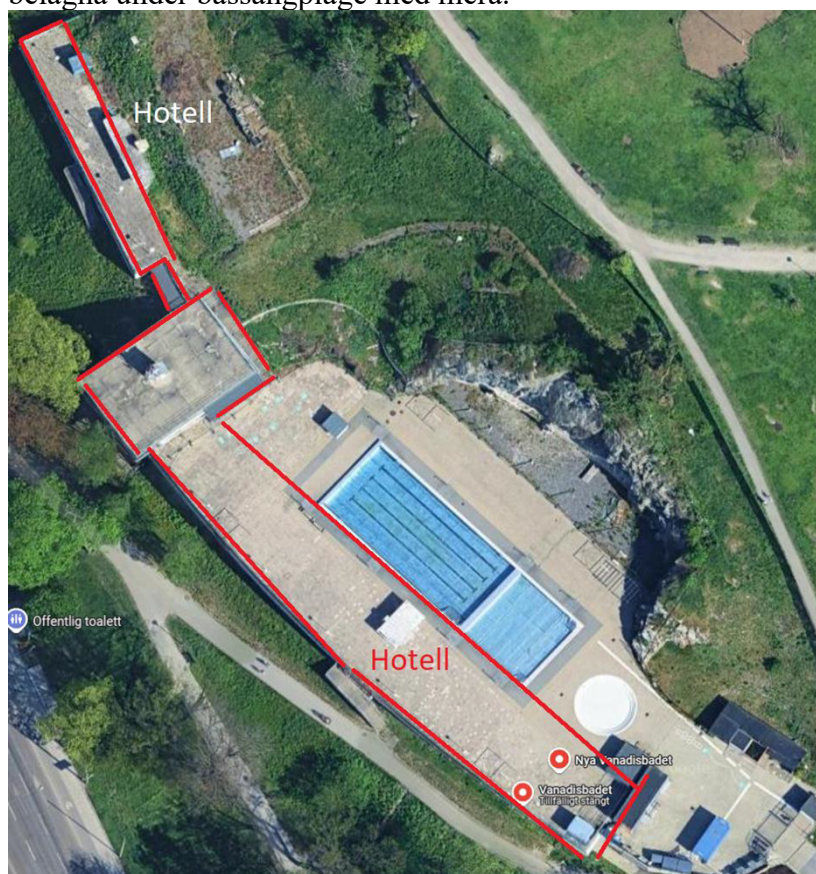


Äldre foto. (Källa: Kulturhistorisk förundersökning, Stadsmuseum 2024)

Idrottsförvaltningen upplät tidigare Vanadisbadet till en extern hyresgäst, Vanadis Hotell och Bad AB. Den externa hyresgästen omvandlade omklädningsfaciliteter till hotellrum. År 2001 byggdes de ursprungliga omklädningsrummen till hotellrum (100/200-rummen, utrymmen under badet, plagen). År 2003 genomfördes en utökning av antalet hotellrum (300-rummen, före detta barnomklädningsdelen).

Avtalsförhållandet startade kring millenniumskiftet och pågick fram till hösten 2018, då hyresförhållandet avslutades på stadens initiativ. De tidigare hotellytorna tomställdes då faciliteterna var i bristfälligt skick och uppvisade eftersatt underhållsbehov.

Nedan illustrerar före detta hotellytorna från ovan, ytorna är belägna under bassängplage med mera.



Hotellstomme, Norconsult 2024

Vanadisbadet stängdes 2008 på grund av att bärande konstruktionen och ytskikten var slitna. År 2014 återinvigdes den renoverade baddelen. Fastighetskontoret genomförde projektet och tog över fastighetsdriften och idrottsförvaltningen har verksamhetsdriften. Nedan följer några exempel på då genomförda åtgärder:

- Den stora bassängen (25m+12m) har försetts med en rostfri plåtlåda, den lilla bassängen (plaskdamm) har tätats och kaklats om.
- Nya teknikutrymmen har utförts under markplanet utmed bassängens nordöstra långsida.
- En mindre entré- och förrådsbyggnad har utförts i områdets östra del, till höger om entrégrind vid kyrkan.
- Diverse markarbeten har utförts runt bassängen, plattytor och trädäck för solande gäster samt en del stängselarbeten.
- Omfattande tekniska installationer med ny vattenrening och tillhörande el-, styr- och övervakningsutrustning.
- Upprustning och anpassning av fjärrvärmeinstallationen.

Större och mindre åtgärder under perioden 2018–2025:

- Stämpning entresol mot Sveavägen för att förhindra ras.
- Byte till palissadstängsel längs fastighetens norra gräns.
- Förstärkning av berg och mur i det gamla stenbrottet.
- Besiktning av konstruktionen under bassängen för att kontrollera bärigheten.
- Installation av kyla via luft/luftvärmepump i entrékuren/kassan.
- Byte av belysning längs fasaden mot Sveavägen för att säkerställa tryggheten på platsen.
- Återställt gradängerna vid bassängplagen mot berget.
- I samband med rekommendation från teknisk besiktning av stomme har stämpning (stöttning) av horisontell betongbalk utförts, tomställt utrymme under bassängplagen (för detta hotellreceptionen).



Bilaga 1: Utökad statuskontroll av konstruktör 2024

De tomställda lokalerna, för detta hotelldelarna, uppfyller inte idrottsförvaltningens behov och är därmed fortsatt tomställda. År 2024 fick exploateringsnämnden i samarbete med idrottsnämnden och fastighetsnämnden med flera, i uppdrag att ta fram en inriktning för Vanadisbadet och dess närområde. Under hösten 2024 utredde förvaltningarna byggnadernas skick och tekniska status inför kommande upprustning och modernisering. En kulturhistorisk förundersökning togs fram av Stadsmuseet. År 2025 framställde fastighetskontoret och idrottsförvaltningen en

behovsanalys med målsättning att anpassa de tomställda lokalerna utifrån idrottsförvaltningens dokumenterade behov, ändamålsenliga verksamhetsytor för idrott samt servicefunktioner till utomhusbadet, så som omklädning och personalytor.

Nuvarande status

Mellan åren 2018 och 2025 har olika statusbesiktningar utförts för att kontrollera fastighetens skick och vilka brister som föreligger. Baserat på dessa statusbesiktningar bedöms att det finns ett stort underhållsbehov. Det förekommer åtgärdsförslag i genomförda statusbesiktningar som behöver beaktas i fortsatt utredningsarbete och projekt. Vissa åtgärder har redan vidtagits, så som personsäkerhetsåtgärd i form av byggstängsel kring entrén till före detta hotellet.

Arbetsmiljö

Anläggningen saknar permanenta personalutrymmen.

Konstruktion

Teknisk besiktning av stomme och konstruktion för Vanadisbadet (CSK Projekt 2024):

Vid en samlad bedömning av hela stommen så noteras ställvis betongskador på grund av rostig armering, bristfälligt tätskikt takbjälklag, bristfälligt tätskikt/dränering ytterväggar i souterrängplan. Inga sättningar har noterats. Inga större allvarliga brister noteras, beaktat storleken på byggnaden. Grundläggning: betongplintar till berg/fast mark och betongplatta på mark. Stommen är till största del utförd i betong. Det finns enstaka stålpelare och konsoler. Utfackningsväggar och mellanväggar är murade. Bedöms vara utförda av lättbetong (blåbetong). Några senare tillkomna väggar är lättväggar.

Vanadisbadets byggnadskomplex är uppfört i suterräng. Följande sektion, beskrivning av våningar:

Plan 3, exteriör

- Den norra byggnadskroppens betongdäck
- Den mellersta byggnadskroppens betongdäck

Plan 2, exteriör och interiör

- Den norra byggnadskroppen interiör
- Den mellersta byggnadskroppens interiör med kök, servering och personalutrymmen
- Den södra byggnadskroppens betongdäck med bassänger et.c.

Plan 1, interiör

- Den mellersta byggnadskroppens interiör, maskinrum, verkstäder, den ursprungliga bassängbotten
- Den södra byggnadskroppens interiör

Plan -1, interiör

- Den mellersta byggnadskroppens nedersta våningsplan med verkstad

Källa: Kulturhistorisk förundersökning Stadsmuseum.

Bygg

Byggnadens ytskikt är generellt i dåligt skick och anses vara i behov av en större renovering där ytskikt såsom byte av golvbeläggning, lagning och målning av väggar och byten av undertaket bör utföras. Ett flertal dörrar är i dåligt skick och behöver bytas. Det största problemet anses dock vara de fuktskador som noterats i flera rum. Innan något görs åt ytskikten bör det säkerställas att byggnadens klimatskal är tät och att den fukt som påvisats inte utgör ett hinder för renovering eller kräver större åtgärder i stommen. Tätskikt vid bassängplagen måste åtgärdas (takkonstruktion till underliggande före detta hotellidel).

El

Apparater och belysning i anläggningen är av varierande ålder och fabrikat då man under åren moderniserat i olika omgångar, samt att det finns kvar apparater från byggåret. Uppskattningsvis är åldersspannet mellan 10 och 80 år. Stora delar av anläggningen saknar jordfelsbrytare, detta var inte ett krav när anläggningen installerades men skulle föredras. En el-teknisk statusbesiktning måste utföras inom ramen för utredningsprojektet.

Ventilation

Befintlig ventilation ses över. Ventilation i före detta hotellytorna saknas.

VS

Värme saknas. Varmvatten- och kallvatteninstallationer, teknisk livslängd uppnådd. Avloppssystem, teknisk livslängd uppnådd.

Fasader och fönster

Fasader och fönster behöver renoveras.

Miljö

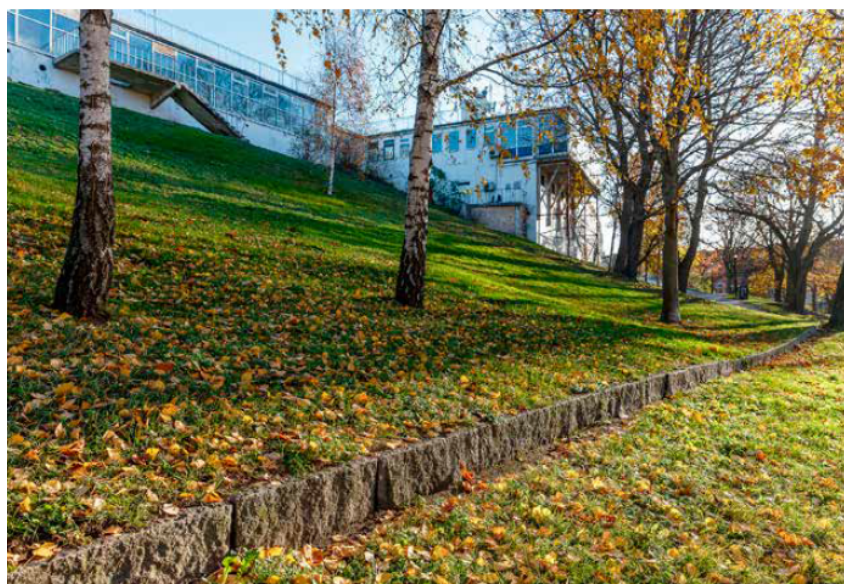
Det har hittills i projektet inte genomförts någon utredning avseende miljö. Det är en äldre byggnad, vilket kan innebära risker kopplat till miljö och därmed bör en miljöutredning/inventering göras för att utröna status och eventuella risker.

Tak

Vanadisbadet har platta tak och nyttjas även som vistelseytor och bassängyta. Brister i takkonstruktion behöver åtgärdas.

Tillgänglighet

Anläggningen har stora tillgänglighetbrister, bland annat avseende entréangöring och inne i byggnaden.



Vanadisbadet sett från Sveavägen. Källa: Kulturhistorisk förundersökning Stadsmuseum.

Utförda utredningar/rapporter

- Besiktning av berg, WSP 2018
- Beräknings PM betong bjälklag m.m, SWECO 2018
- Kulturhistorisk förundersökning, Stadsmuseum 2024
- Teknisk besiktning av stomme för hotellbyggnad, CSK Projekt 2024

- Konstruktiv bedömning hotellstomme, Norconsult 2024
- Bilaga 1: Utökad statuskontroll av konstruktör, Norconsult 2024

Beskrivning av projektet

Projektet syftar till att skapa fler möjligheter för stockholmarna att vara fysiskt aktiva genom att renovera och utveckla och samtidigt bevara en kulturhistoriskt klassad byggnad.

Projektet avser att skapa bättre förutsättningar för både personal och besökare till Vanadisbadet. Detta omfattar åtgärder både i anslutning till bassängen samt nyttja de tomställda lokalerna i den före detta hotellbyggnaden för att tillskapa omklädningsrum, lokaler för till exempel bordtennis, kampsport och/eller dans samt ytor för drift och personal. Projektet möjliggör att det även kan tillskapas nya lokaler för idrott som till exempel motionsrum för kampsport, bordtennis och dans. Fastigheten har även stora utomhusytor som kan aktiveras och utvecklas för solbadande och spontanidrott.

Projektet avser att tillgänglighetsanpassa anläggningen, både invändigt och utvändigt inom nuvarande gällande detaljplan där Vanadisbadet ingår. Om det skulle bli aktuellt att skapa en ny entrésituation från Sveavägen kommer utredningsområdet att behöva utökas.

Styrande förutsättningar

Vanadisbadet ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens och allmänhetens behov.

- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Standard för simhallar
- Standard för idrottshallar 2025
- Lag och myndighetskrav
- Stadens riktlinjer
- Byggnadsförordningen
- Avfallsplan för Stockholm
- Miljöprogram, 2030
- Stadens arkitekturpolicy
- Försäkringsbrev
- Stadsmuseets kulturhistoriska förundersökning

Investeringens mål & syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad/anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål;

1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

genom att renovera och utveckla befintlig byggnad med utökade idrottsytor samt genom att erbjuda badmöjligheter i ett grönområde mitt i stan.

Genom att utveckla en idrottsanläggning med många funktioner i ett kollektivtrafiknära läge och i direkt närhet till tätbebyggda områden bidrar projektet också till idrottsnämndens

verksamhetsmål Idrotts- och fritidsytor ger stockholmare utökade möjligheter till motion och rörelse i sin närmiljö.

Syftet med projektet är även att bidra till ökad lokaleffektivitet genom att de tomställda, före detta, hotellytorna omvandlas till lokaler för till exempel bordtennis, kampsport och/eller dans.

Som ett resultat av projektet förväntas följande uppnås:

- Drift- och underhållskostnader effektiviseras.
- Att anläggningens attraktionsvärde ökar och att detta bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse.
- Att anläggningens installationer är anpassade efter dagens och framtidens förväntade besöksantal.
- Att en utveckling av Vanadisbadet leder till en tillgänglig, lättskött och trygg anläggning som människor vill besöka.
- Att tillskapa en anläggning med verksamhet året runt kan skapa liv och rörelse på platsen som kan bidra till ökad trygghet i närområdet.
- Minskad energiförbrukning vid drift.
- Begränsat koldioxidavtryck.
- Fortsatt höga värden som utomhusbad för stadens invånare.
- Ökad användning utanför säsongstid i och med tillskapande av idrottsytor i byggnaderna.
- Ökad tillgång till ändamålsenliga verksamhetslokaler för idrott.
- Ändamålsenliga personallokaler.
- Ändamålsenliga omklädningsmöjligheter för utebadet

Förutsättningar för projektets genomförande

Att det avsätts finansiella medel för genomförande samt att de politiska besluten tas i kommande nämnder.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.

Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov. Projektet kommer ha en styrgrupp bestående av chefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret samt eventuellt från stadsledningskontoret.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare
- Fastighetskontoret utser projektledare
- Idrottsförvaltningen är kravställare gentemot fastighetskontoret gällande verksamhetsfrågor och deltar i utvecklingsarbetet.
- Samordningen kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets projektprocess.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

- Utredningsbeslut nämnder: oktober 2025
- Inriktningsbeslut nämnder: juni 2026

Ekonomi

Fastighetskontoret bedömer att den totala utgiften för projektet uppgår till 50–300 mnkr. Nu rådande behov av renovering och underhållsåtgärder är stort avseende före detta hotelldelarna. Projektet ska utreda renovering och utveckling av anläggningen. Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Ekonomiska förutsättningar

Bokfört värde för Vanadisbadet (KST 121567) uppgår till cirka 47,6 mnkr (april 2025). Vanadisbadets aktuella självkostnadshyra uppgår till 4 195 697 kr. Hyressättningen, en självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Självkostnadshyra utgår för hela anläggningen, inkluderat före detta hotelldelarna. Investeringskostnaden hanteras via huvudprinciper för internhyressättning av idrottsanläggningar. Investeringar aktiveras utifrån komponentvis uppdelning, livslängd (10–100 år).

Idrottsförvaltningen är beställare, verksamhetsutövare och hyresgäst. Fastighetskontoret är fastighetsägare, byggherre och hyresvärd.

Inför inriktningsbeslutet kommer fastighetskontoret att identifiera och analysera de ej aktiverbara kostnaderna i projektet, vilka kommer att behöva hanteras löpande under projektets genomförandetid och belasta resultaträkningen.

Fastighetsekonomi

Energieffektiva lösningar minskar kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret. Framtida underhållsbehov hanteras utifrån långsiktig underhållsplanering. Förbättringar av resultatet kan uppnås genom att minska driftkostnader där det är möjligt.

Samhällsekonomi

Vanadisbadet har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion, rekreation och hälsa som erbjuds stockholmarna.

Utredningsutgifter

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag till ett inriktningsbeslut under juni 2026. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 6 mnkr.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur projektet *Vanadisbadet utredning, renovering och utveckling* skulle kunna se ut för samtliga tekniska discipliner och konstruktion för att kunna säkerställa en tidig kalkyl som kan utgöra ett bra underlag för ett inriktningsbeslut.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullständiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede.

Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande.

Kostnader relaterade till, programhandlingar, trafikutredningar, kultur- och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering med mera. En programhandling tar vid som utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Risker och möjligheter

Risker

- Kostnadsökningar på grund av förändrade säkerhetsläget i Europa och inflation.
- Ett renoveringsprojekt innebär osäkerheter kopplade till byggandens status och skick gällande framförallt konstruktion. Fördjupande undersökningar kommer behövas för att minimera risker kopplat till kostnadsökningar och förseningar.

Möjligheter

- Att tillskapa en tillgänglig och modern idrottsanläggning med flera idrottsytor och funktioner i ett centralt och kollektivtrafikhärläge.
- Att möta den växande befolkningen i området med fler ytor för föreningsidrott.
- Att aktivera platsen, området med året runt verksamheter.

Kommunikation

Projektets omfattning föranleder behov av en kommunikationsplan.

Rapportering

Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet ska följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut i juni 2026 i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden.

Samråd

Samråd med stadsledningskontoret kommer ske längre fram i projektet, i samband med inriktningsbeslut.