

Handläggare
Niclas Thurnell
Telefon: 08-50826802**Till**
Fastighetsnämnden
2026-05-26Louice Persson
Telefon: 08-50827602Idrottsnämnden
2026-05-26

Sandsborgsbadet – upprustning och anpassning, Dalen 20

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Sandsborgsbadet – upprustning och anpassning, Dalen 20* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 8 miljoner kronor.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa av fastighetsnämnden framtagning av handlingar för projekt *Sandsborgsbadet – upprustning och anpassning, Dalen 20* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, till en sammanlagd beräknad utredningsutgift upp till 8 miljoner kronor.

Sammanfattning

Projektet innebär renovering och upprustning i syfte att åstadkomma en långsiktig anläggning som är enkel att förvalta samt ändamålsenlig för personal och besökare. Sandsborgsbadets befintliga lokaler planeras att förvärfvas av fastighetskontoret.

Sandsborgsbadets huvudsakliga funktioner behålls och utvecklas för att öka trygghet, säkerhet, tillgänglighet samt driftssäkerhet. Badets gym planeras att tas bort till förmån för att skapa ett större barnbad med fokus på 0–4 år. Lokaler för besökare och personal rustas upp och effektiviseras där behov finns.

Projektet ska säkerställa modern och fullgod vattenreningsteknik och andra tekniska system.

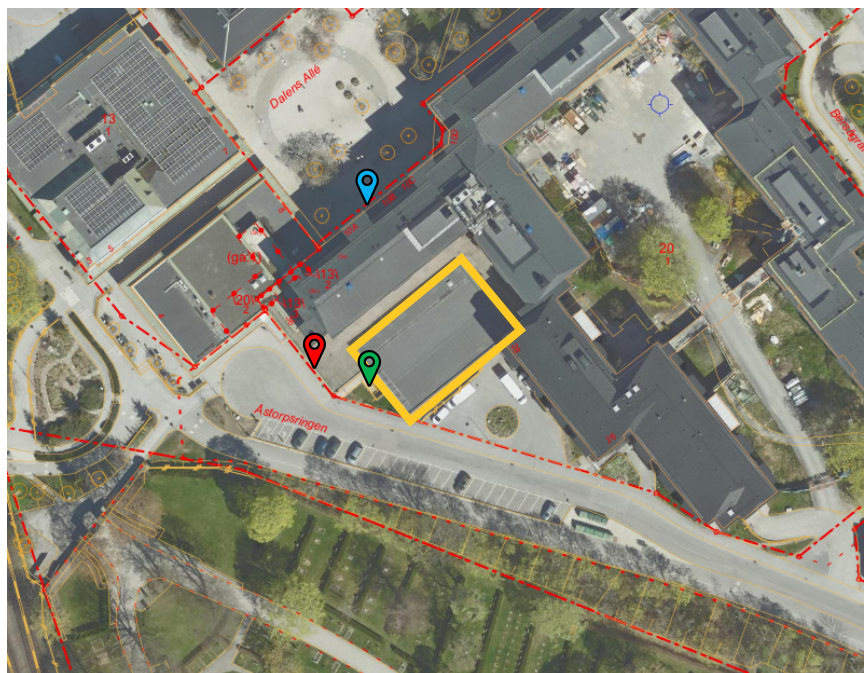
Funktioner som behöver utredas är bland annat angöring för lastning och lossning samt parkering för rörelsehindrade.

Förvaltningarna avser att återkomma med förslag till inriktningsbeslut till fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden under kvartal 1 2027.

Ärendet

Bakgrund

Sandsborgsbadet är inrymt i fastigheten Dalen 20. Enschedalens servicehus uppfördes 1979 av Svenska Bostäder. Det ritades av staden med Carl-Olov Deurell som ansvarig arkitekt.



Flygfoto med Sandsborgsbadets placering inom fastigheten. Badet markeras med gul linje, huvudentré med blå, drifts- och leveransentré med grön och färdtjänst- respektive leveransentré med röd.

Byggnaden är grönklassad enligt stadsmuseets klassificerings-system, vilket innebär att den är av högt kulturhistoriskt värde. Det behövs en bebyggelsehistorisk inventering för att identifiera, beskriva och tydliggöra kulturhistoriska värden som ett underlag för de åtgärder som ska göras i projektet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Foto på det omsorgsfullt utformade bassängrummet med sitt vågformade tak - ett exempel på byggnadens höga arkitektoniska värde.

Det befintliga Sandsborgsbadet är i bristande tekniskt skick och i behov av övergripande renovering. Fastigheten ägs av Micasa Fastigheter AB. I och med projektet kommer fastighetskontoret att förvärva fastigheten och därmed bli förvaltare av fastigheten som först måste fastighetsbildas och regleras som en tredimensionell fastighet (3D). Idrottsförvaltningen förblir hyresgäst. Detta arbete pågår i en parallell process, men delar av denna kommer att påverka även kommande utredningsarbete. Processen för fastighetsbildning är pågående.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär att Sandsborgsbadet rustas upp och anpassas för att säkerställa förvaltning och verksamhet framgent. Anläggningen är i behov av teknisk upprustning och generell renovering. Därtill finns behov av anpassningar för att skapa effektivare och mer ändamålsenliga lokaler som uppfyller en god arbetsmiljö och attraktivitet för såväl personal som besökare. Exempelvis behöver omklädningsrum för besökare rustas upp för att skapa en trygg och attraktiv miljö för både barn och vuxna. Personallokaler såsom reception, omklädning och driftsutrymmen behöver ses över vad gäller arbetsmiljö och tillgänglighet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Anläggningen består i dag av en simhall med en 25-metersbassäng med 5 banor, 0,4–1,4 meter djup och har en temperatur på cirka 30 grader. I anläggningen finns ett mindre gym och en avstängd barndel.

Projektet ska utreda och säkerställa att anläggningen i möjligaste mån är tillgänglighetsanpassad för besökare och personal. Exempelvis behöver det skapas en ordnad entré för besökare som kommer med färdtjänst eller är i behov av tillgänglig parkering. Därtill ska det finnas anpassat omklädningsrum och lift till bassäng. Anläggningen har inte rådighet över någon utemiljö och vissa åtgärder kan därför krävas på annans mark; projektet ska utreda och säkerställa lämpliga lösningar. Sådana åtgärder kan vara cykel-parkering, lastzon och angöring.

Projektet ska även ta hänsyn till hur den befintliga verksamheten fungerar avseende bland annat flöden för olika målgrupper och rutiner.

Inför övertagandet av fastigheten finns det endast två status-utredningar: en med inriktning på konstruktion och en på VVS-teknik. Projektet behöver fördjupa och bredda information inför framtida lösningar som följer standarder, tekniska riktlinjer samt krav. Följande kritiska punkter har identifierats:

- bebyggelsehistorisk inventering inklusive rekommendationer
- analys av mest lämplig bassängtyp, exempelvis rostfri plåt eller betong
- analys av mest lämplig vattenrening – exempelvis beprövad och modern teknik som är resurseffektiv och även renar luften från skadliga ämnen såsom trikloramin – samt minskad förbrukning av vatten, energi och kemikalier
- analys av mest lämpligt ventilationssystem.

Utredningen ska också följa och delta i arbetet med 3D-fastighetsbildningen i relevanta delar.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram och en projektanpassad miljöplan ska tas fram. Solceller och grönt tak utreds i projektet utifrån att byggnaden är kulturklassad samt att taket har begränsad bärighet.

En utredning kring mer energieffektiv och miljövänlig vattenrening och ventilation genomförs, som också möjliggör minskad vatten- och energiförbrukning samt förbättrar luftkvaliteten i lokalerna.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnrättsperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig på anläggningen och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och staden i stort. Barns intressen och rättigheter beaktas genom att anläggningen rustas upp och anpassas för att fungera ändamålsenligt för målgruppen.

Tillgänglighet

Anläggningen ska vara tillgänglig och följa Stockholms stads program för tillgänglighet. Det ska i anläggningen finnas tillgänglighetsanpassad flexomklädning. Därtill ska bassängtemperatur och simhall anpassas för att fungera väl för personer med särskilda behov.

Jämställdhet och jämlikhet

Sandsborgsbadet ska i och med projektet vara ändamålsenligt och välkomnande för alla personer, oavsett kön och annan tillhörighet. Badanläggningen tillgängliggör simskola, vattenvana och motion i närområdet samt för stockholmarna generellt.

Investerings mål och syfte

Målet med projektet upprustning och anpassning av Sandsborgsbadet är att anläggningen ska fungera väl för såväl personal som besökare, samt att anläggningen ska vara driftssäker och enkel att underhålla. Syftet med projektet är att fortsatt erbjuda en lokal ändamålsenlig badanläggning för simundervisning och motion.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm en meningsfull och rik fritid i sitt närområde, oavsett var i staden de bor, enligt kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*. Barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar till simundervisning och rörelse i vardagen, oavsett funktionsförmåga.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom upp-

rustning och anpassning av en befintlig och uppskattad anläggning. Projektet innebär att stockholmarna fortsatt kan utöva idrott och delta i föreningsliv på Sandsborgsbadet.

Genom att bevara och anpassa en väletablerad och uppskattad anläggning i Enskededalen (Enskede–Årsta–Vantör stadsdelsområde) bidrar projektet också till idrottsnämndens verksamhetsmål *idrotts- och fritidsytor ger stockholmare utökade möjligheter till motion och rörelse i sin närmiljö.*

Preliminär tidplan

Den preliminära tidplanen kan komma att påverkas av projektets komplexitet, som klarnar under utredningsarbetet.

Utredningsbeslut nämnd: upprustning och anpassning	maj 2026
*Genomförandebeslut nämnd: överlåtelse av fastigheten Dalen 20	Q1 2027
*Förvärv av fastighet	Q1 2027
Inriktningsbeslut nämnd: upprustning och anpassning	Q1 2027
Genomförandebeslut nämnd: upprustning och anpassning	Q1 2028
Genomförandebeslut KF: upprustning och anpassning	Q2 2028
Byggstart	Q2/Q3 2029
Inflyttning hyresgäst	Q2/Q3 2031
<i>*Del av förvärvsprocessen</i>	

Ekonomi

Fastighetskontoret bedömer att den totala utgiften för projektet uppgår till 50–300 miljoner kronor. Utgifterna för utredningsbeslutet beräknas till 8 miljoner kronor, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsuppgiften.

Utredningsutgiften om 8 miljoner kronor förutsätts rymmas inom fastighetsnämndens beslutade utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar för år 2026 till och med kvartal 1 2027.

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.

I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande driftseffekter för fastighets- respektive idrottsnämnden.

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Bevara en etablerad och uppskattad anläggning.
- Skapa moderna och ändamålsenliga ytor och funktioner.
- Skapa bättre förutsättningar för vattenvana och lek för mindre barn.
- Förlängd teknisk livslängd på anläggningen.
- Förbättrad arbetsmiljö.

Risker

- Stor komplexitet i projektet innebär att kostnader och tidsskattning är svåra att bedöma i ett tidigt skede. Komplexiteten berör bland annat befintligt skick och befintliga lokaler med fysiska begränsningar.
- Etableringsytor finns inte inom egen tomt, utan behöver hanteras på annans mark med tillhörande avtal och kostnad.
- Osäkra förutsättningar kan innebära tillkommande kostnader och tidsåtgång.
- Lokaler blir inte fullt tillgänglighetsanpassade på grund av begränsningar i befintlig anläggning. Det kan påverka personal eller besökare.
- Oklar påverkan på omkringliggande hyresgäster (bibliotek, förskola, äldreboende, bostäder).
- Antikvariska värden inte utredda och bedömda. Det kan sätta begränsningar för delar av utförandet.
- Kostnadsökningar på grund av det förändrade säkerhetsläget i Mellanöstern och Europa samt inflation.

Förvaltningarnas analys

Förvaltningarna bedömer att projektet är motiverat med hänsyn till den befintliga anläggningens skick och stora behov av renovering. Projektet bedöms skapa mervärde lokalt men också för Stockholm i stort.

Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser återkomma till respektive nämnd med förslag på inriktningsbeslut under kvartal 1 2027.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv Sandsborgsbadet – upprustning och anpassning

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>