

Projektdirektiv

Sandsborgsbadet – upprustning och anpassning (Dalen 20)

Författare: Niclas Thurnell
 Mathias Uhrner
 Louice Persson



Källa: dpMap 2025.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Innehållsförteckning

Geografiskt område	3
Projektbakgrund	3
Utförda utredningar och rapporter	4
Beskrivning av projektet	6
Styrande förutsättningar	8
Investeringens mål och syfte	8
Förutsättningar för projektets genomförande	9
Utredningsorganisation	9
Tidplan fram till inriktningsbeslut	9
Ekonomi	9
Ekonomiska förutsättningar	9
Fastighetsekonomi	10
Samhällsekonomi	10
Utredningsutgifter	10
Möjligheter och risker	10
Möjligheter	10
Risker	11
Kommunikation	11
Rapportering	11
Samråd och samverkan	11

Geografiskt område

Sandsborgbadet är lokaliserat i Enskededalen, vid Dalen centrum.

Adress: Dalens Allé 10, 121 31 Enskededalen

Fastighet: Dalen 20

Lagfaren ägare: Stockholms stad (exploateringskontoret)

Tomträttsinnehavare: Micasa Fastigheter i Stockholm AB



Röd pil, taket på Sandsborgsbadet, källa dpMap 2025

Projektbakgrund

Fastighetsnämnden tog inriktningsbeslut om överlåtelse av del av fastigheten Dalen 20, 21 oktober 2025 (dnr FSK 2025/582).

Micasa Fastigheter AB planerar att överlåta Sandsborgsbadet till fastighetsnämnden eftersom badet inte motsvarar bolagets ägardirektiv eller anses vara långsiktigt strategiskt för Micasa. Sandsborgsbadet byggdes år 1979 och är på cirka 2 000 kvm (BTA). Badet står inför ett omfattande renoveringsbehov.

Fastighetskontoret har erfarenhet av att förvalta bad och simhallar och bedöms vara bättre lämpat att ta över simhallen i dess helhet. Ärendet har beretts gemensamt av Micasa och fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen och exploateringskontoret har informerats. Dialog har skett med Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Överlåtelsen förutsätter en ny tredimensionell fastighetsbildning (3D), vilket beräknas ta cirka 24 månader efter inriktningsbeslutet hösten 2025, med genomförandebeslut planerat till kvartal 1 2027. Överlåtelsen sker till marknadsvärde, när fastighetsbildningen är genomförd.

Nuvarande tomträttsinnehavare Micasa är i dag idrottsförvaltningens hyresvärd. Idrottsförvaltningen har en gränsdragningslista gentemot Micasa, som innebär att idrottsförvaltningen har hand om merparten av drift och underhåll som generellt brukar åligga fastighetsägaren och inte hyresgästen. I och med överlåtelsen kommer avtalsförhållandena att ses över mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. När ägarförhållandena justeras kommer även gränsdragningarna ses över och följa förvaltningarnas rutiner.

Då denna fastighet ska 3D-bildas kommer fastighetskontoret bli fastighetsägare i denna del. Fastighetskontoret tar inte över några andra hyresgäster än idrottsförvaltningen. I den mån det kan finnas andra hyresgäster med egna hyreskontrakt i Sandsborgsbadet i den befintliga fastigheten, ska dessa avtal upphöra eller avslutas i samband med fastighetsbildningen och inte följa med in i den nya fastigheten.

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

Utförda utredningar och rapporter

Det finns två stycken statusutredningar gjorda i samband med värderingen av byggnaden:

- utredning VVS (Afy)
- utredning konstruktion (Afy).

Sammanfattning av status för VVS

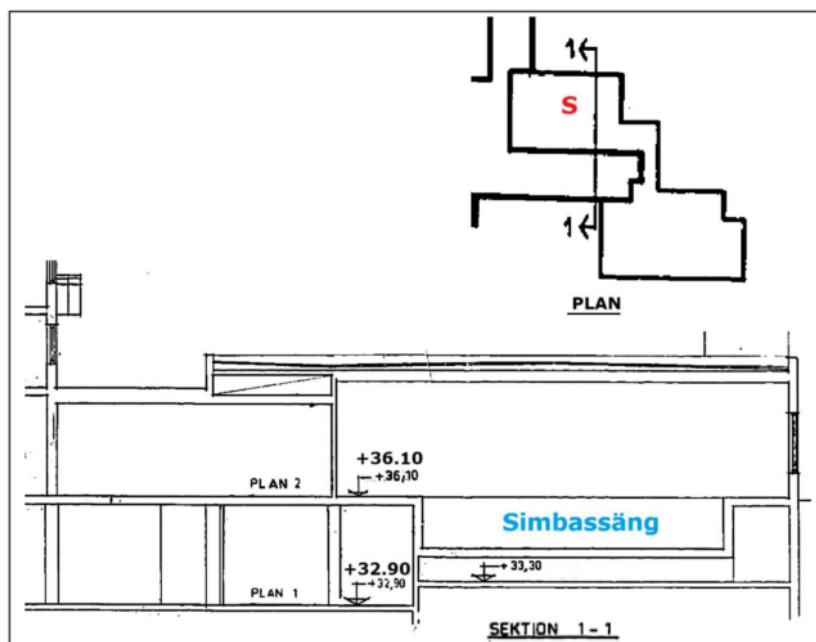
Besiktning utförd 16 april 2025. Huvuddelen av alla VVS-installationer har nått sin tekniska livslängd. Ventilationsaggregat och vattenrening går möjligen att återbruka, men det behövs djupare utredningar innan beslut fattas. Ventilationsaggregaten är från 2009 och vattenreningen från 2002.

Sammanfattning av konstruktion

Besiktning utförd 6 maj 2025. Ytterligare undersökningar av betongkonstruktionen behöver göras för att kontrollera exakt hur statusen på konstruktionen är för att fastställa återstående livslängd, men den är i dåligt skick.

Avseende takkonstruktionen behöver vidare undersökningar göras för att säkerställa installationer på taket. Limträbalkarnas belastning med dagens krav och normer utnyttjas till 90 procent. Detta innebär att om solceller eller andra tekniska installationer ska utföras ovanpå takkonstruktionen, krävs en noggrann kontrolldimensionering av takkonstruktionen för att se vilka förstärkningar som ska göras.

Ifall det skulle tillkomma nya laster från till exempel ett höj- och sänkbart golv i bassängen behöver lasten på grunden från bassängen kontrolleras. Det finns också begränsade möjligheter i dagsläget att sänka betonggolvet, då det är ungefär 33 centimeter till betongstommen.



Sektion genom Sandsborgsbadet



Bild på genomföring till bassäng.

Bild på bjälklagbassäng golv.



Bild på skadad kantbalk.

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, omklädningsrum och driftsutrymmen behöver ses över vad gäller arbetsmiljö och tillgänglighet.

Projektet ska utreda och säkerställa att anläggningen i möjlig 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 parkering för rörelsehindrade. 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 cykelparkering, lastzon och angöring.

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



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.

Inför övertagandet av fastigheten finns det endast två statusutredningar: en med inriktning på konstruktion och en på VVS-teknik. Projektet behöver fördjupa och bredda information för 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 samt 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.

Styrande förutsättningar

Sandsborgsbadet ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens och allmänhetens behov. Följande styrande dokument finns:

- fastighetskontorets tekniska anvisningar
- standard för simhallar, idrottsförvaltningen
- lag- och myndighetskrav
- program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning
- byggnadsförordningen
- avfallsplan för Stockholm
- Miljöprogram 2030
- stadens arkitekturpolicy
- försäkringsbrev.

Investeringens 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 upprustning 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 Enschedalen (Enskede–Årsta–Vantör stadsdelsområde) bidrar projektet också till idrottsnämndens verksamhetsmål *idrotts- och fritidsytor ger stockholmare utökade möjligheter till motion och rörelse i sin närmiljö*.

Förutsättningar för projektets genomförande

Förutsättningar för projektet är att det avsätts finansiella medel för genomförande samt att de politiska besluten tas i kommande nämnder och kommunfullmäktige.

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	maj 2026
Planerat inriktningsbeslut i nämnder	Q1 2027

Ekonomi

Fastighetskontoret bedömer att den totala utgiften för projektet uppgår till 50–300 miljoner kronor. Nu rådande behov av renovering och underhållsåtgärder är stort. Projektet ska utreda renovering och anpassning 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

Fastighetskontoret har i dag inget bokfört värde för Sandsborgsbadet då det tillhör Micasa. Sandsborgsbadet har därmed ingen aktuell självkostnadshyra. Hyressättningen blir en självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Investeringskostnaden hanteras via huvudprinciper för internhyressättning av idrottsanläggningar. Investeringar aktiveras utifrån komponentvis uppdelning, livslängd (10–100 år).

Fastighetsekonomi

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

Samhällsekonomi

Sandsborgsbadet 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 kvartal 1 2027. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 8 miljoner kronor.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur projektet *Sandsborgsbadet – upprustning och anpassning* skulle kunna se ut för samtliga tekniska discipliner och en 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 önskade 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 samt kultur- och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

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

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Bevara en etablerad och uppskattad anläggning.
- Skapa moderna och ändamålsenliga ytor och funktioner.

- Skapa bättre förutsättningar till vattenvana och lek för mindre barn.
- Förlängd teknisk livslängd på anläggningen.
- Förbättra arbetsmiljön.

Risker

- Stor komplexitet i projektet innebär att kostnader och tidsskattning är svåra att bedöma i 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 och besökare.
- Oklar påverkan på omkringliggande hyresgäster (bibliotek, förskola, äldreboende, bostäder).
- Antikvariska värden är 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.

Kommunikation

Projektets omfattning motiverar 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 under kvartal 1 2027 i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden.

Samråd och samverkan

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