

Projektdirektiv

Renovering och utveckling av Nytorpsbadet, Hammarbyhöjden 1:1

Författare: Mathias Uhrner
Frank Vanberg



Ortofoto dpMap

Projektbakgrund

Nytorpsbadet har sitt namn efter torpet Nytorp som låg här fram till början av 1960-talet. I första stadsplanen (Pl 3250) över Kärrtorp som vann laga kraft 1947 reserverades ett större område för ”idrottsändamål” som avsåg ett friluftsbad med cykel- och bilparkering för de badande på platsen för Nytorp. Det kom att dröja till 1961 innan badet kunde invigas.

Nytorpsbadet har tjänat besökare väl i 60 år men är nu i behov av omfattande underhåll. Framtagna statusutredningar visar på stora behov av renoveringsåtgärder. För att klara ett fortsatt öppet-hållande behöver vitala tekniska installationer genomgå en omfattande renovering. Detta gäller i stora delar även utomhusbassängerna samt servicebyggnaderna för teknik och omklädnad. Omklädnadsbyggnaden är för närvarande avstängt på grund av upplevd otrygghet och byggnaden är i dåligt skick.

Att inte åtgärda fel och brister kan leda till att anläggningen:

- måste stängas, kanske redan under kommande säsong,
- drabbas av akuta driftstopp och tillfälliga eventuella längre avstängningar.

Angöringen till badet sker idag via en gång- och cykelväg i parkmiljö, vilket inte är optimalt.

Staden arbetar med att ta fram en ny detaljplan för området med inriktningen att uppföra cirka 500 lägenheter, två förskolor, en idrottshall, lokaler för mindre verksamheter, livsmedelsbutik och anläggande av en lokalgata. I samband med att markområden runt Nytorps gårde och badet planeras att delvis exploateras med nya bostäder, tillsammans med att Stockholm i övrigt växer, bedöms besöksunderlaget för Nytorpsbadet öka. Med hänsyn till ökad efterfrågan kan utbudet och faciliteterna på badet behöva utvecklas, varför detta behöver tas hänsyn till i den pågående detaljplane-processen. Anläggningen behöver också anpassas efter byggnadskrav, krav på säkerhet och tillgänglighet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samtidigt på Nytorps gårde pågår ett projekt avseende en fullstor idrottshall (utredningsbeslut juni 2019). Båda projekten berörs av pågående detaljplanearbete för Nytorps gårde. Områdets planerade dagvattenhantering (100 års regn) har inverkan på både idrottshallen och Nytorpsbadet.



Bassängen 2020

Beskrivning av projektet

Befintlig 25-meters bassäng renoveras med anläggande/inklädning av en rostfri bassäng. Ny barnplaskbassäng byggs närmare en ny teknikbyggnad som förses med en ny modern vattenrening. Omklädningsbyggnaden är dåligt skick och en ny servicebyggnad med utrymmen för entré, omklädnad, toaletter och personal planeras att uppföras närmare den framtida lokalgatan.

De tekniska installationerna planeras under de kommande två åren att bytas ut. Bedömningen är att detta görs lämpligast genom att riva nuvarande teknikbyggnad och ersätta den med en ny byggnad i ett bättre läge närmare planerad framtida lokalgata.

Produktionsstart av projektet kvartal 4 2021 (efter godkänt genomförandebeslut) och första delprojektet planeras blir klart kvartal 4 2022.

När stadsdelen är fullt uppbyggd med flera bostäder enligt pågående detaljplanearbete, bedöms befintlig 25-metersbassängen att inte räckta till. Framtida behov bedöms motsvara en 50-metersbassäng samt en undervisningsbassäng med tillhörande servicefunktioner och aktivitetsytor.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Det är angeläget att det i det pågående detaljplanearbetet, som omfattar delar av badets område, säkerställs tillräckliga plana markytor för badets framtida behov.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat på Nytorps gärde inom stadsdelsnämnd Skarpnäck.

Nytorpsbadet är beläget på Ulricehamnsvägen 6

Postadress: 121 39 Johanneshov

Fastighet: Hammarbyhöjden 1:1 (del av)



Geografisk gränsdragning

Styrande förutsättningar

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

- Investera i egen produktion av förnybar el.
- Anlägga solfångare för uppvärmning av vattnet till bassängerna.
- Bassängtäckning.

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

Projektet bedöms ha ett behov av ett akut genomförande.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Investeringens mål och syfte

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori; bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

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.
- ”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.

Genom projektets genomförande förväntas följande uppnås:

- En ny entré i nytt läge till anläggningen. Förbättrat läge för; transporter, tillgänglighet och angöring med passagesystem.
- Ny personal-och omklädningsbyggnad med ”flex”.
- Ny, större teknikbyggnad.
- Säkerställa provisorisk angöringsväg till badets nya servicebyggnader i avvaktan på permanent lokalgata.
- Renovering - rostfri bassäng och uppvärmning.
- Flytt av ”plaskbassängen” för att komma närmare ny teknikbyggnad.
- Lekyta/lekutrustning flyttas till nytt lämpligt läge.
- Dedikerad plats för typ foodtruck (ersätta kiosklokal).
- Utökat område (mot bollplan) för att möjliggöra utökad bassängkapacitet 50x20-meters bassäng.
- Inhägnad runt hela badet.
- Möjlighet att förlänga säsongen med två månader till maj-september genom uppvärmd bassäng.
- Möjliggöra för vinterverksamhet (exempel pulka och skidspår) för allmänheten genom att värmeisolera omklädningsrum.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.

Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande en utveckling av badet. Projektet kommer också ha en styrgrupp efter inriktningsbeslut bestående av chefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare
- Fastighetskontoret utser projektledare
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q3 2021

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 50 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora. Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt/självkostnad. Möjligheter till ökade hyresintäkter för projektet bedöms som höga.

Ekonomiska förutsättningar

Bokfört värde 621 269 kr (dec 2020). Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet. Högt slitage innebär att komponenters tekniska livslängder förkortas.

Fastighetsekonomi

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Förbättringar av resultatet fås rimligen genom att minska driftkostnader där det är möjligt. Energieffektiviseringar kan minska kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Nytorpsbadet har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Simkunnighet är en livsviktig färdighet och dessutom ett krav för fullständigt grundskolebetyg. Inför byggandet av Järvabadet genomfördes en s.k. PENG-analys för att staden skulle få ett beslutsunderlag för en eventuell investering av ett utomhusbad på Järvafältet. Resultatet

från analysen pekade på att ”störst nytta får ett utomhusbad på Järvafältet för ”Samhällsnyttan”. Hit räknas nyttor som ökad integration, bättre skolbetyg, ökad demokrati, höjd status för området och bättre folkhälsa och ökad trygghet”. Detta förhållande torde även gälla för ett utvecklat Nytorpsbad.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 4 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan för år 2021.

Risk

Risk kopplat till projektet bedöms som hög. Följande kritiska faktorer för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut har identifierats:

- En grund bassäng med inklädnad av en rostfri bassäng innebär, beroende på lösning, en risk för att bassängen blir grundare.
- Markförutsättningar kan, ifall de är dåliga, medföra kostsam grundläggning.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket 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 inriktnings- och genomförandebeslut under hösten 2021 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.