

Projektdirektiv – Upprustning och ombyggnation av Eriksdalsbadet

Författare: Mathias Uhrner
Rolf Forman



Flygfoto över Eriksdalsbadet

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Innehåll

Projektdirektiv – Upprustning och ombyggnation av Eriksdalsbadet.....	1
Godkännanden av projektdirektivet.....	1
Projektbakgrund.....	3
Beskrivning av projektet.....	5
Geografiskt område.....	5
Mål & syfte.....	5
Förutsättningar för projektets genomförande.....	6
Utredningsorganisation.....	6
Tidplan fram till inriktningsbeslut.....	7
Ekonomi.....	7
Utredningsutgifter.....	7
Projektrisker.....	8
Kommunikation.....	9
Rapportering.....	9
Lägesrapport.....	9

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Projektbakgrund

Eriksdalsbadet är Sveriges nationalarena för simidrott och Stockholms mest välbesökta simhall. Anläggningen har nästan 1,5 miljon besökare per år vilket är cirka tre gånger fler än vad anläggningen dimensionerades för vid sitt uppförande. Eriksdalsbadet har många bassänger och funktioner, såväl inomhus som utomhus. Fastigheten har sex byggnader. Huvudbyggnaden är från 1999 och utomhusbadet är från 1962 (delvis renoverat 2002) och består av läktarbyggnad, två kontorsbyggnader, kiosk och utomhusbadets entré/kassa. Huvudbyggnaden är öppet året runt med vidsträckt öppettider. Eriksdalsbadet inrymmer en mängd verksamheter och drivs av idrottsförvaltningen.

Anläggningen är ursprungligen projekterad för ett besöksantal på cirka 1 500 besökare/dag, men dagens besöksantal har ökat till uppemot 4 000 besökare/dag, vilket innebär ett högt slitage på ytor och installationer. Konstruktionerna i byggnaderna utsätts också för höga påfrestningar med anledning av det varma och fuktiga inomhusklimatet. Utredningar har konstaterat att det finns allvarliga brister gällande såväl den utvändiga som invändiga tätheten, vilket har medfört skador på tak och betongkonstruktioner i bassänger och i garage.

Sedan utredningsbeslutet från december 2017 har fastighetskontoret genomfört utredningsarbete och flertalet undersökningar för att klarlägga byggnadens skick och status, bland annat gällande ventilationssystemet och bassängernas skick och tätskikt. De samlade utredningarna påvisar flertalet akuta brister som kräver renovering och ombyggnation för att säkra byggnadens befintliga omfattning och funktion. Verksamheten påverkas idag av driftstörningar med anledning av byggnadernas skick, som i framtiden kan bli akuta om inga åtgärder utförs.

Avloppsinstallationerna i anläggningen samt i grundläggningen är i så pass dåligt skick att samtliga delar måste bytas ut mot kloridåtlåga dragningar. Ventilationsaggregaten är utöver påverkan av klorider och stora brister i sin kapacitet i slutet av sin förväntade livslängd. I och med det behöver ventilationens kapacitet anpassas och dimensioneras efter anläggningens användningsområde, aktivitet och besöksantal. Det föreligger stora brister i el/tele kanalisation, matningar, kapslingar av armaturer och försörjningar till övriga tekniska system. Ett större arbete med att ersätta befintliga kloridansatta delar till nya bör vidtas snarast.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

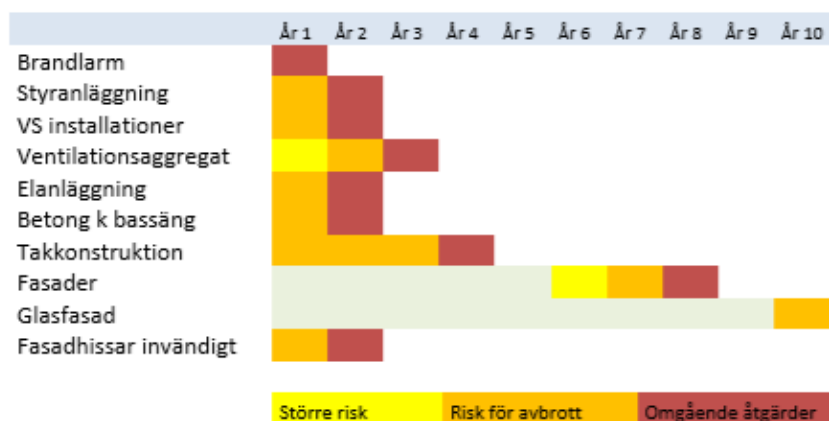
Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Då omfattningen av uppdagade problem har varit större än vad tidigare bedömts har fastighetskontoret ett behov av att närmare utreda förutsättningarna för projektet. Eriksdalsbadet är en stor anläggning med en elitsatsande verksamhet som inte med enkelhet kan evakueras någon annanstans under en ombyggnad. Det stora antalet besökande skulle även innebära ett högt tryck på stadens övriga anläggningar vid en tillfällig stängning.

Konsekvenser av ombyggnad och behovet av eventuella evakueringar och etappindelningar behövde utredas närmare, genom framtagande av förstudier och analyser med jämförande alternativ för att besluta om en väg framåt. Fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen har utifrån genomförda utredningar avseende anläggningens skick tagit fram en omfattande behovsanalys som även innehåller utvecklingsförslag och kompletteringar i utbudet.

Med ett besökarantal som är cirka tre gånger högre än vad anläggningen dimensionerades för vid uppförandet så behöver både teknik och utrymmen utvecklas och kompletteras. Analysen beskriver även två huvudalternativ gällande vilka konsekvenser en etappvis nedstängning eller en total nedstängning får för konsekvenser på bland annat evakueringsbehov, kostnader och byggtid.

Nedanstående tabell illustrerar de mest känsliga delarna i utredningsmaterialet och åskådliggör status såväl som kritisk tidpunkt för avhjälpande av brister.



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

OBS! Tabellen är från år 2019.
Brandlarmet byttes 2020.

Beskrivning av projektet

Eriksdalsbadet togs i drift 1999 och är den av stadens idrottsanläggningar som har flest besökare, cirka 1,5 miljon per år. Det innebär ett stort slitage invändigt och ställer stora krav på inomhusklimatet. Det krävs omfattande upprustningsåtgärder snarast möjligt för att förhindra kapitalförstöring och säkra verksamhetens drift. Förhållandet på taket uppmärksammades i samband med en genomförd takbesiktning våren 2015 för att bedöma lämplig placering av solcellspaneler. Då konstaterades att taket var i ett betydligt sämre skick än befarat. Efter takbesiktningen genomfördes fukt- och betongutredningar i Eriksdalsbadet.

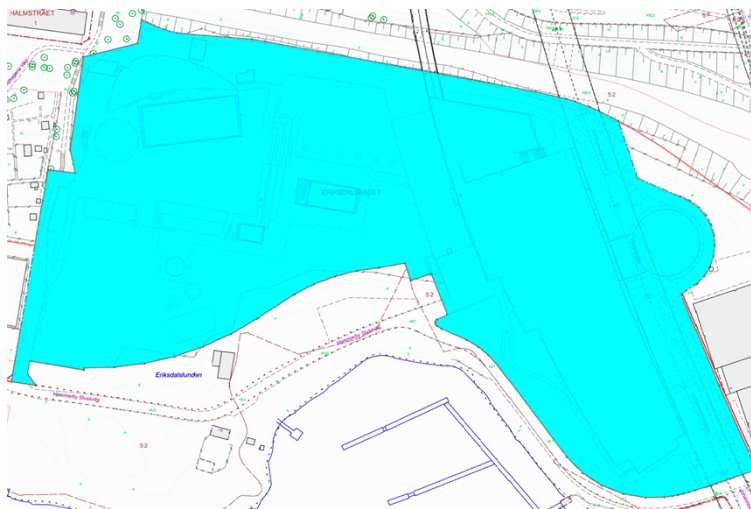
Utöver genomförda statusbesiktningar och konstaterade upprustningsbehov som avser de tekniska delarna behövs även en utveckling av badets funktioner. Projektets genomförandefas beräknas ta tre till fyra år.

Geografiskt område

Objektet är beläget på Hammarby Slussväg 20

Postadress: 118 60 Stockholm

Fastighet: Eriksdalsbadet 1



Geografiska gränsdragningar, fastigheten Eriksdalsbadet 1

Mål & syfte

Målet och syftet med utredningarna är att upptäcka och förhindra fortsatt kapitalförstöring och driftstörningar för verksamheten på grund av stängningsrisk och samtidigt åstadkomma förbättringar på miljö- och energisidan. De föreslagna åtgärderna syftar till att förlänga livslängden hos upprustade delar med minst 25 år och samtidigt skapa mervärden genom energibesparing, fördröjning av vattenavrinning vid skyfall, upptagning och bindning av luftföroreningar, skydd av underlag mot temperaturväxlingar och vid takskottning.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Mål och syfte med projektet är i huvudsak att:

- Förlänga den tekniska livslängden
- Förbättra tillgängligheten
- Ökad trygghet
- Säkra verksamhetens drift
- Minska energiåtgången i byggnaden
- Minska *CO*₂emissioner
- Reducera driftkostnader
- Minimera driftstörningar
- Utveckla badets funktioner för besökare
- Ta fram en evakueringsplan för verksamheterna

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.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”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.

Förutsättningar för projektets genomförande

Nästa steg är att upprätta ett program och en kostnads kalkyl för de önskade åtgärderna och närmre utreda behov och konsekvenser av evakuering, etappindelningar och andra förutsättningar för projektets genomförande. Materialet ska redovisas i inriktningsärendet.

Projektet bör följa angivna tidplanen i utredningsbeslutet:

Inriktningsbeslut	Q4, 2021
Genomförandebeslut	Q2, 2022

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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

också ha en styrgrupp efter inriktningsbeslut bestående av förvaltningschefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret samt chefer från båda förvaltningarna.

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

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q4 2021

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 300 mnkr. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av upprustning och ombyggnad av Eriksdalsbadet inte kommer vara möjligt att finansierat inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Om anläggningen periodvis behöver vara stängd under upprustningen, tillkommer effekter på intäkter för idrottsnämnden, utöver tillkommande självkostnadshyra till fastighetsnämnden. I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter för idrottsnämnden mer i detalj.

Även Stockholms Stad Parkering AB kan komma att beröras då de arrenderar besöksparkeringen.

Eriksdalsbadet har ett enormt 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.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbetet inklusive tidigare nedlagda utgifter för förstudier beräknas uppgå till 25 mnkr, varav hittills nedlagda utgifter uppgår till 4,8 mnkr. Fastighetsnämnden har i budget för 2021 erhållit medel i den utökade investeringsplanen för upprustning av simhallar, vilket kommer att finansiera behovet av utredningsutgifterna för 2021.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Utredningen syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur en ombyggd och upprustad simhall skulle kunna se ut. En programhandling för samtliga tekniska discipliner och av tillräckligt god kvalitet behöver tas fram för att kunna säkerställa en tidig kalkyl och utgöra ett tillräckligt bra underlag för ett inriktningsbeslut.

Projektrisker

Eriksdalsbadet är i stort upprustningsbehov och en risk om staden väljer att inte åtgärda dessa är att fastighetskontoret inom de närmaste åren kan komma att behöva stänga hela eller delar av anläggningen som följd.

Renovering med pågående verksamhet innebär alltid en risk för störningar, som kan leda till förseningar, ersättningar med mera. Påverkan på ekonomi, tidsplan och kvalitet. Vid ett flertal tidigare renoveringsprojekt (Åkeshovs sim- & idrottshall) har tyvärr riskerna besannats.

Utan åtgärder finns risk att verksamheten inte kan bedrivas på grund av akuta driftstopp och tillfälliga avstängningar, vilket får påverkan på stadens invånare, skolor och föreningsliv. På sikt kan det leda till att anläggningen måste stängas. I ett längre perspektiv finns risk för ras och avstängning av hela anläggningen om inga åtgärder vidtas då säkerheten inte kan garanteras

Uppsägning av nuvarande hyresgäster bedöms i dagsläget ej vara någon större risk, dock är detta något som inte kan uteslutas. Ekonomisk kompensation till externa hyresgäster i form av skadestånd eller stilleståndsersättning kan komma bli aktuellt.

En annan risk är att en ombyggnad inte kommer att kunna tillgodose samtliga uppsatta mål på grund av begränsningar i befintlig konstruktion och gällande detaljplan. Till inriktningsbeslutet ska en riskanalys tas fram.

För att skapa en möjlighet till prioritering av risker är det viktigt att även bedöma sannolikheten för att en händelse inträffar.

Skalan för bedömningen är uppdelad på:

1 - Osannolikt	4 - Trolig
2 - Mindre sannolik	5 - Mycket sannolik
3 - Möjlig	

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Skalan för bedömningen av väsentlighet är uppdelad på:

1 - Försumbar	4 - Allvarlig
2 - Lindrig	5 - Mycket allvarlig
3 - Kännbar	

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Ekonomi, tidig kostnadsuppskattning	4	4
Ekonomi, besöksintäkter IDF	5	3
Tidsförskjutning	3	4
Projekts omfattning/avgränsning	3	3
Kvalitet/leverans	2	3
Driftstörningar	5	3
Åldrande konstruktionen p.g.a. projektförseening	3	4
Evakuering	5	3
Renovering under drift	5	3

Kommunikation

Projektets omfattning föranleder behov av en kommunikationsplan. Övergripande ansvarar projektledaren för att korrekt information kommuniceras till rätt personer och till allmänheten. Talesperson för kontakter med media är fastighetskontorets projektledare eller representant från kontorets kommunikationsenhet.

Rapportering

Projektets ekonomistyrning utgår från av styrgruppen godkänd budget. Ekonomistyrning skall ske under projektets alla skeden. Budgeterade intäkter och andra in- och utbetalningar samt angiven avkastningsnivå, hanteras av projektansvarig. I projektrapporten till styrgruppen rapporteras projektets ekonomi. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Lägesrapport

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod och obligatorisk dokumentation lagras i SSIP och lokalt och kommande projektplan ska beslutas i styrgrupp. Projektet kommer att lägesrapporteras i Antura och slutrapporteras i enlighet med stadens investeringsprocess.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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