

Projektdirektiv

Renovering och utveckling av Kampementsbadet, Norra Djurgården 1:1

Författare: Rolf Forsman
Mathias Uhrner



Innehållsförteckning

Projektdirektiv	1
Renovering och utveckling av Kampementsbadet, Norra Djurgården	
1:1	1
Projektbakgrund	3
Ärendets beredning	3
Beskrivning av projektet	4
<i>Entré/Reception</i>	4
<i>Personalutrymmen</i>	5
<i>Omklädning</i>	5
<i>Bassänger</i>	6
Övrigt 6	
Geografiskt område	7
Styrande förutsättningar	7
Investeringens mål och syfte	8
Utredningsorganisation.....	8
Tidplan fram till inriktningsbeslut	9
Ekonomi.....	9
<i>Ekonomiska förutsättningar</i>	9
Utredningsutgifter	10
Risk 10	
Rapportering.....	10

Projektbakgrund

Kampementsbadet är beläget i norra innerstan på Gärdets sportfält (marken arrenderas av Kungliga Djurgårdens förvaltning samt ingår i Nationalstadsparken). Kampementsbadet har funnits sedan början av 1960-talet och har tjänat besökare väl i 60 år men är nu i behov om omfattande underhållsåtgärder.

Samtliga byggnader (från 1962) och installationer har uppnått sin tekniska livslängd och är i stort behov av omfattande renovering, upprustning och modernisering.

För att klara ett fortsatt öppethållande behöver vitala tekniska installationer genomgå en omfattande renovering. Detta gäller även utomhusbassängerna. Anläggningen behöver anpassas efter byggnadskrav, krav på säkerhet och tillgänglighet.

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

- Drabbas av akuta driftstopp och tillfälliga längre avstängningar.
- På sikt riskerar att behöva stängas.

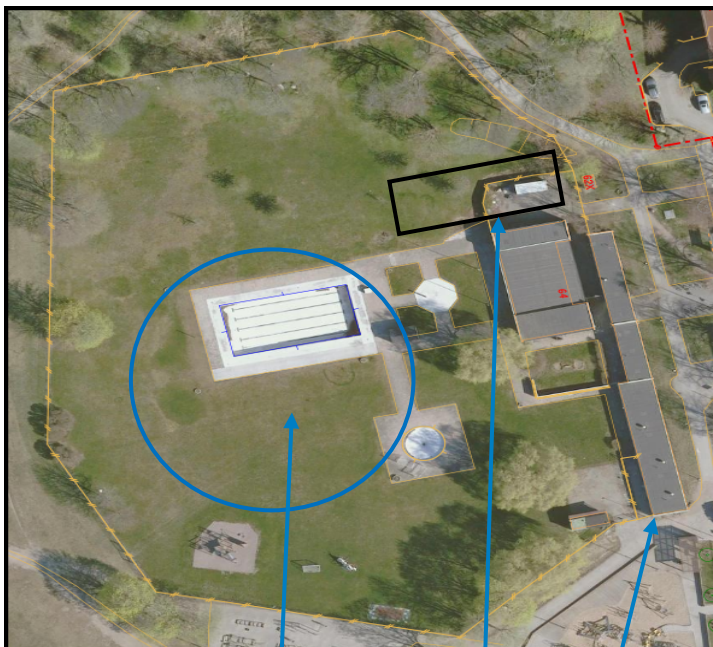
I samband med att områden runt Gärdet planeras att exploateras med nya bostäder, tillsammans med att Stockholm i övrigt växer, bedöms besöksunderlaget för Kampementsbadet öka. Med hänsyn till ökad efterfrågan behöver utbudet och faciliteterna på lång sikt utvecklas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Kampementsbadet har idag uppnått sin tekniska livslängd och flera delar är i stort behov av omfattande renovering samt utveckling.



- Ny teknikbyggnad (ej skalenlig) för vattenrening inklusive kemikalier.
Byggnaden ska vara lätt tillgänglig via angöringsväg samt bl.a. innehålla utrymmen för vattenrening, förråd/lager, soprum, inlastning, personal-WC, kemirum, pumpar m.m. WiFi och 5G uppkoppling.
- Tänkbar placering (i cirkeln), beroende av kommande beslut, av verksamhetens behov/önskat läge av en undervisningsbassäng samt en 25-metersbassäng.
- Renovera personal- och omklädningsbyggnad med flexdel samt omklädningsrum som nås från sportfältet.
- Anläggningen är i behov att bli mer tillgänglig och ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Entré/Reception

- Entrédelen behöver utformas för 2-3 personer med 2 kassadelar, om möjligt mitt emot varandra.
- WiFi uppkoppling.
- Komfortkyla önskas i personaldelarna.
- Tillgänglighetsanpassade för både personal och besökare.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

- Passagesystem ska finnas t.ex. vändkors/grindar för in- & utpassering
- Larmtablåer (RWC, dörrar, vattenrening, nödknappar m.m.)
- I anslutning till entrén ska finnas avräkningsrum.
- Entrédelen inklusive avräkningsrum ska vara säkert utformad samt planerad för framtida betalfunktioner. Jalousi, överfallslarm samt dörrar ska utformas med fullt säkerhetstänk.
- Försäljningsyta (vägg, monter eller motsvarande)
- Förvaring försäljningsartiklar.
- Möjlighet att anslå/visa information utåt.
- Tydliga fasadskyltar.
- Samtliga skyltar ska följa stadens skyltmanual samt idrottsförvaltningens skyltmanual.
- Anläggningen ska vara översynbar från kassan.
- Låsbara värdeskåp ska finnas synliga från kassan, men på allmänhetens område.

Personalutrymmen

- Personal- och omklädningsbyggnad behöver renoveras alternativt byggas nya. Året runt-standard.
- Personalrum/Lunchrum för 6-8 personer samt sedvanlig köksutrustning, RWC etc. Personalrummet delas mellan Kampementsbadets personal samt utedriftens personal.
- Sjukrum/vilrum.
- I personaldelen ska finnas omklädningsrum herr/dam/flex för personal inklusive 1-2 duschar/del, plats för 15 helskåp på vardera herr/dam samt några för flex.
- Kontor med 2 arbetsplatser med WiFi.
- Städ- och underhållsdelen av anläggningen ska rymma; städcentral/tvättstuga, verkstad, kallförråd och förråd för trädgårdsredskap (tvättstuga, sjukvård, utrymme vid entrén för låsbara boxar åt besökare, förråd för verksamheten).
- Miljöstation med sopsortering för personalen, liknande som finns idag.

Omklädning

- I badets omklädningsbyggnad skall inrymmas 2 omklädningsrum, herr respektive dam (ev. isolerade) med duschutrymmen och RWC i båda utrymmena, samt 2-4 flexomklädningsrum med dusch etc.
- Om möjligt bastu, gärna två, annars en.
- Dessutom omklädningsrum för uteverksamheterna, dam/herr/flex, för året runt-bruk. Dessa ska nås från utsidan och innehålla omklädningsdel samt 1-2 duschar samt RWC.

- Samtliga omklädningsrum och wc ska vara städbara med tillräckligt antal brunnar med fall mot brunn, vattenutkast etc.

Bassänger

På lång sikt finns önskemål om 3 bassänger.

- I första hand önskas en 25-metersbassäng (bredd 25,4m) med tävlingsmått enligt simhallsstandard. Djup 1,2-1,8m. Grund del av bassängen ska vara placerad mot entrén. Bassängen ska vara förberedd för föreningsverksamhet med banor, linfästen, standard startpallar för utomhusklimat etc. Som alternativ en 25-metersbassäng med träningsmått, bredd 12,5m enligt simhallsstandard. Djup 1,2-1,8m. Grund del av bassängen ska vara placerad mot entrén. Bassängen ska vara förberedd för föreningsverksamhet med banor, linfästen, standard startpallar för utomhusklimat etc.
- En undervisningsbassäng tillkommer med djup 0,7-0,9m. Mått 17m x 10m. Bassängen ska vara förberedd med linfästen för avdelbarhet på tvären.
- En lekbassäng/upplevelsebad med vattenlek för barn 0-7 år.
- Komplettera med minst 8 utomhusduschar vid bassängerna.
- Vanlig trappa och stege ska finnas i 25-metersbassäng och i undervisningsbassäng samt bumpertrappa i 25-metersbassäng.
- Bassängerna ska vara planerade för mobil lift.
- Ev. rostfria bassänger med belysning i 25-metersbassäng och i undervisningsbassäng.

Övrigt

- En RWC till sportfältet för året runt-bruk.
- Från badets plage ska man nå 6 WC samt 2 RWC.
- Minst 8 stycken uteduschplatser ska finnas på plage, hårdgjorda ytor.
- Solskydd/tak för personal ska finnas vid bassängen.
- Solskydd för allmänheten.
- Lekplats/motorikpark.
- Allmän uppehållsyta för medhavd matsäck.
- Miljostation för besökare ska finnas och innefatta uppsamling för petflaskor/burkar respektive hushållsavfall.
- Kiosk alternativt plats för Foodtruck, kiosk förespråkas, ev. med serveringsyta.
- Förvaringsskåp utomhus, synliga från bassäng.
- Staket (lika Vanadisbadet) ska ha öppningar på flera ställen i form av grindar.

- Ett garage, tillgängligt från utsidan av anläggningen, för uteverksamhetens driftsfordon, ska utföras i annat projekt.
- Ytan utanför garaget ska vara tillräckligt stor för dels badets kembilar, utedriftns driftsfordon, samt sophantering med sopbilar. Särskilt beakta att inte krokar uppstår.
- Oljeavskiljare ska finnas utanför garaget och ska vara tillräckligt stark för att klara tyngd från samtliga aktuella fordon.
- Idrottsförvaltningens avfallsplan ska tillämpas.
- Stadens skyltmanual ska tillämpas. Idrottsförvaltningens tilläggsmanual för skyltar ska tillämpas.
- Parkeringsstrategi för idrottsanläggningar. Utred ifall det behövs det fler cykelplatser. Fungerar det för elsparkcyklar.

Geografiskt område

Kampementsbadet är geografiskt placerat på Gärdets sportfält inom stadsdelsnämnd Östermalm. Sandhamnsgatan 64. Postadress 115 40 Stockholm. Fastighet: del av Norra Djurgården 1:1



Styrande förutsättningar

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

Projektet kommer att arbeta för att minska driftkostnaderna för staden, genom att bland annat:

- komplettera med solfångare för uppvärmning av vattnet till bassängerna.
- utreda förutsättningarna för installation av solceller som producerar el.

Projektet bedöms ha ett behov av ett genomförande i närtid.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

- Ökad attraktionskraft (flera/nöjda besökare) kopplat till renoverad bassäng och renoverad anläggning.
- Ny teknikbyggnad för vattenrening inklusive kemikalier.
- Möjlighet att förlänga säsongen.
- Utveckla möjligheterna för vinterverksamhet för allmänheten genom att värmeisolera omklädningsrum.
- Ökad tillgänglighet (uppfylla gällande krav).
- Ökad trygghet, exempelvis förbättrad överblickbarhet.
- Ökad säkerhet exempelvis; skalskydd, nytt bättre staket samt förbättrad kemhantering och mobiltäckning.

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 kravställare gentemot fastighetskontoret gällande verksamhetsfrågor och deltar i utvecklingsarbetet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

- Samordningen kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets projektprocess.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q3 2022

Tidplanen är baserad på att badet både ska renoveras och utvecklas samt hållas öppet samtliga sommarsäsonger.

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 1 538 000 kr (IB 2021). 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

Kampementsbadet 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”. Detta förhållande torde även gälla för ett utvecklat Kampementsbad.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 6 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom den långsiktiga investeringsplan för idrottsanläggningar, år 2021-2022.

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 en risk för att bassängen blir ännu grundare.
- Markförutsättningar/eventuella föroreningar kan, ifall de är allvarliga, medföra höga kostnader och förseningar.
- I samband med genomförandebeslut om renovering och upprustning av Kampementsbadet bör aktuellt arrendeavtal med Kungliga Djurgårdens förvaltning omförhandlas-förlängas, då en större investering innebär långa avskrivningstider.

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 inriktningsbeslut under hösten 2022 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.