

Projektdirektiv

Det nya Husbybadet, Nidaros 2 med flera

Författare: Mathias Uhrner
Lars Nordin
Mustafa Smajic



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Innehållsförteckning

Geografiskt område.....	3
Projektbakgrund	3
<i>Ventilation</i>	4
<i>Brandskydd</i>	4
<i>Tak</i>	4
<i>Vattenrutschkanor</i>	4
<i>VS</i>	4
<i>Fasad och fönster</i>	4
<i>Generell konstruktion (25m bassängen)</i>	4
<i>Konstruktion - äventyrsbad</i>	5
<i>Konstruktion - undervisningsbassäng</i>	5
<i>Tillgänglighet</i>	5
<i>Sammanställning av utförda tekniska utredningar</i>	5
<i>Utförda utredningar/rapporter</i>	5
Ärendets beredning.....	7
Beskrivning av projektet	7
<i>Följande inriktning ser förvaltningarna för Husbybadet</i>	7
Styrande förutsättningar	9
Investeringens mål och syfte.....	9
Utredningsorganisation	11
Tidplan fram till inriktningsbeslut	11
Ekonomi	11
<i>Ekonomiska förutsättningar</i>	12
<i>Utredningsutgifter</i>	12
Risker	13
Kommunikation.....	13
Rapportering.....	13

Geografiskt område

Husbybadet är centralt placerat i Husby i norra Stockholm.
Edvard Griegsgången 30, 164 32 Kista
Fastighet: Nidaros 2 (se rött kryss på kartbilden)



Projektbakgrund

Husbybadet som togs i bruk kring årsskiftet 1999/2000 är en av regionens mest välbesökta sim- och äventyrsbad, centralt lokaliserad i stadsdelen. Husbybadet består idag av en 25-meters bassäng med 6 stycken linbanor, 1-meterssvikt och 3-meters hopptorn. Det finns även ett äventyrsbad med bland annat vatten-rutschkanor. Utöver detta finns även en undervisningsbassäng, plaskdamm, gym, och bubbelpool.

Husbybadet är i mycket dåligt skick. Flera av byggnadens tekniska system har uppnått sin livslängd och många av byggnadens konstruktioner visar allvarliga skador som påverkar bärlighet och beständighet. Byggnadens konstruktion och läge innebär problem med dagvattenhantering och läckage. Höjdnivåer på byggnadsdelar innebär till- och frångänglighetsbrister. Samtliga bassänger, plager och bjälklag runt dessa byggdes utan tätskikt vilket över tid lett till att höga kloridkoncentrationer kunnat ackumulera i betongkonstruktionerna i och runt bassängerna.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Badet har under flera år haft problem med vattenreningen där höga halter av triklorammin i luften gjort att verksamheten tvingats till att begränsa antalet besökande under främst helger och lov.

Försök att få bort problemen med klorreningen har gjorts under flera omgångar.

Omfattande utredningar om byggnadens status har utförts från 2015 till 2022. Nedan följer en kortfattad beskrivning av fel och brister som framkommit i olika utredningar.

Ventilation

Ventilationen har uppnått sin tekniska livslängd och är i behov av byte. Vidare har avfuktningssystemet föråldrade styr- och regler-system vilket medför en brist på reservdelar. Även kylsystemet är i mycket dåligt skick

Brandskydd

Brandlarmet är delvis bytt men inte kablaget vilket leder till falsklarm. Åtgärder krävs för vissa brandceller för att kunna upprätthålla brandskyddet.

Tak

Ovanför vattenrutschkanans trapphus finns synliga fuktskador i taket. Taket har nyligen gått igenom och lagats där behov funnits.

Vattenrutschkanor

En av vattenrutschkanorna har allvarliga brister i konstruktionen (enligt besiktning) och behöver därför bytas ut.

VS

Problem med läckage och kondens vid kallvattenledningar kring motionsbassängen. Stopp och felaktiga fall i avloppsledningar. Det saknas återvinning av värme från bassängvatten till avlopp.

Fasad och fönster

Flera termograferingar har utförts i byggnaden där det i korthet konstaterats att fasaden har bristfällig täthet och fönstren dåliga U-värden vilket bland annat leder till stora kallras. Glasen är inte heller personsäkra vilket utgör en säkerhetsrisk.

Generell konstruktion (25m bassängen)

Bassänger och plager har utförts utan någon form av tätskikt vilket över tid lett till att höga kloridkoncentrationer kunnat ackumulera i betongkonstruktionerna i och runt bassängerna. I och med det har allvarliga skador uppstått som reducerat dessa konstruktionsdelars bärighet och beständighet. Lokalt är skadorna mycket allvarliga.

Konstruktion - äventyrsbad

På grund av risk för personskada har delar av äventyrsbadet stängts för besökare. Rekommendationen från konstruktören är att stänga hela äventyrsbadet inom snar framtid.

Konstruktion - undervisningsbassäng

Undervisningsbassängen har också konstaterade brister men den bedöms kunna vara öppen i upp till 5 år i nuvarande skick. Efter denna period kan det finnas möjlighet att fortsätta förlänga livslängden ett eller ett par år åt gången med hjälp av årliga inspektioner av skadeutveckling.

Tillgänglighet

Dörrarna är utrustade med dörrstängare vilket gör dem tunga att öppna. Ledstråken är inte taktila. Receptionen har ingen anpassad del för rullstol, även hörslinga saknas. I hissen sitter anropsknapparna otillgängliga.

Sammanställning av utförda tekniska utredningar

Status på tekniska installationer inom fastigheten.									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Brandskydd	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Styranläggning	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
VS installationer	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Ventilation	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Elanläggning	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Betong bassäng	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Betong äventyrsbad	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Betong Undervisningsbassäng	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Tak	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Fasader	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Glasfasad	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Vattenrutschkanor	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
Tillgänglighet	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						
	Åtgärder	Risk för avbrott	Större åtgärder						

Utförda utredningar/rapporter

- 2022 Betongteknisk undersökning Kåver och Mellin
- 2022 PM Skyfallsutredning COWI
- 2018 Husby-presentation 180601
- 2018 VS utredning COWI
- 2018 Tillgänglighetutredning AIX Arkitekter AB
- 2018 ACC Glas och fasadkonsult
- 2018 Termografering Tysklinds i Stockholm AB

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

- 2018 Fuktutredning/termografering (Sammanställd redovisning 180503) Fuktbyrån Stockholm AB
- 2018 Brandskiss brister och åtgärdsförslag
- 2017 Rapport Konstruktion från Stockholm Betongkonsult
- 2017 Rapport ventilation från Menerga AB
- 2015 Rapport gällande lösa klinkerplattor från CBI Betonginstitutet

Nedan exempel på skador från betongteknisk undersökning 2022:



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Följande inriktning ser förvaltningarna för Husbybadet:

- Nybyggnation inom de idrottsytor som finns inom det direkta närområdet. En omlokalisering av simhall inom idrottsytorna i närområdet kommer potentiellt kunna ge positiva synergieffekter, som exempelvis energibesparingar.
- Minst samma innehåll som idag men med viss omDispositionering av verksamhetsytor där även äventyrsbad kan effektiviseras och göras tryggare och optimeras med fokus på målgruppen 7-13 år.

- Prioritera ytterligare en undervisningsbassäng. Två stycken undervisningsbassänger för att ge förbättrade möjligheter till simträning och vattenvana.
- Hopptorn (1-meterssvikt och 3-meterstorn) samt utreda förutsättningarna för att utöka med en 5-meters plattform.
- Bassängdjup om 4 meter.
- Barnbassäng utvecklas mot att vara upplevelsebaserad och för lek (barnäventyrsbad).
- Utreda möjligheten om att få till ytterligare två stycken linbanor (totalt åtta stycken banor).
- Utveckla kapacitet för omklädningsdelar, främst flexomklädning och gruppomklädning för skolklasser och föreningar.
- Utveckla lokaler för anläggningens personal gällande omklädning, förråd, kontor och mötesrum m.m.
- Gym, minst ersätta de ytor som finns idag. Ytorna får gärna utvecklas och ha omklädningsrum i anslutning till gymmet.
- Gruppträningslokaler:
 - 2 st. motionsrum (å ≥ 120 kvm).
 - 1 st. cykelrum (≥ 80 kvm).

Framtidens besökarantal kan i dagsläget inte preciseras. Besökarantalet behöver utgå ifrån maxbelastning för bassänger och övriga funktioner.

Personbelastning:

- Per simhallsdel
- Grupprum
- Övrigt
- Läktare

Samtliga bassänger och utrymmen behöver anpassas utifrån byggnadskrav och krav på säkerhet och tillgänglighet. God akustik behöver säkerställas i samtliga lokaler, särskilt i gruppträningssalar och simhall. Hänsyn behöver också tas till skvalprännor. Utredningsarbetet ska studera ifall det är framkomligt att Det nya Husbybadet, Nidaros 2, kan placeras inom det direkta närområdet.

Förvaltningarna ser flera fördelar med detta såsom:

- Husbybadet är ett av regionens mest välbesökta äventyrsbad.
- Centralt läge i stadsdelen och närhet till kollektivtrafik.
- Husbybadet ligger i ett idrottskluster med is-, idrotts- och simhall. Möjlighet till helhetsgrepp om hela idrottsytan och samutnyttjande av bland annat teknik och parkering.
- Planlagd idrottsmark.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Vidare finns det ytterligare fördelar med uppförande av ett nytt bad:

- Simhallen kan utformas fritt efter verksamhetens behov.
- Möjlighet att skapa ytterligare funktioner som till exempel undervisningsbassäng
- Det nya Husbybadet, Nidaros 2, blir modernt, ändamålsenligt, tillgängligt, lättskött och tryggt.
- Att anläggningens attraktionsvärde ökar och att detta bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse.
- Att anläggningens installationer är anpassade efter dagens och framtidens förväntade besöksantal.
- Reducerade drift-och underhållskostnader.
- En energieffektivare anläggning än idag.

Styrande förutsättningar

- Det nya Husbybadet ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens och allmänhetens behov.
- Idrottsstandard för simhallar.
- Projektet bedöms ha ett behov av ett genomförande i närtid.

Styrande förutsättningar – byggnadens behov:

- Stadens riktlinjer m.m.
 - Detaljplan (Dp 96118- Detaljplan för Nidaros 2)
 - Stadens miljöprogram 2020 - 2023
 - Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026
 - Avfallsplan för Stockholm 2021-2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn

Investeringsens 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.

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att skapa energieffektivitet genom att bygga med energi-besparande material och åtgärder.

Målet är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden verksamhetsanpassas genom standard för simhallar och ska uppfylla fastighetskontorets tekniska anvisningar.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att badet och dess omgivande ytor planeras med ett tydligt fokus på socialt värdeskapande enligt kraftsamling Fokus Järva.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* samt *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att uppföra en modern och verksamhetsanpassad anläggning som bland annat gagnar simundervisning, föreningsliv och skolidrott i Järvaområdet.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål för stadsbyggandet i *Översiktsplan för Stockholms Stad* genom en växande stad med god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Besökare och medarbetare i stadens idrottsanläggningar känner sig trygga och välkomna* genom att aktivt arbeta med socialt värdeskapande och tillräckliga välutformade funktioner enligt idrottsförvaltningens standard för simhallar.

För att kommunfullmäktiges mål ska uppnås ska nämnden, utöver det som beskrivs i Direktiv för samtliga nämnder och bolagsstyrelser, arbeta enligt kommunfullmäktiges prioriterade inriktning nedan *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden*.

Fastighetsnämnden ska arbeta för att nya kultur- och idrottsytor finns med i stadsplaneringen med fokus på att stadens lokalkostnader hålls nere. Bland annat ska den långsiktiga planeringen tillsammans med idrottsnämnden för en ny simhall i Järvaområdet som ersättning för Husbybadet fortsätta.

Som ett resultat av projektet förväntas följande uppnås:

- Att de omfattande driftstörningar som påverkar verksamheten idag utgår.
- Reducerade drift- och underhållskostnader.
- Att anläggningens attraktionsvärde ökar och att detta bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse.

- Att anläggningens installationer är anpassade efter dagens och framtidens förväntade besöksantal.
- Att Det nya Husbybadet, Nidaros 2, är en tillgänglig, lättskött och trygg anläggning som människor vill besöka.
- Minskad energiförbrukning vid drift.
- Begränsat koldioxidavtryck.

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 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

Preliminärt inriktningsbeslut i nämnderna 2024.

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 300 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora.

Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av projektet Det nya Husbybadet, Nidaros 2, inte kommer vara möjligt att finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt/självkostnad. Projektet finansieras via internupplåtelse mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst, och hyra utgår enligt nuvarande princip mellan förvaltningarna, det vill säga, i form av självkostnadshyra.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Ekonomiska förutsättningar

- Fastighetskontorets bokförda värde för Husbybadet uppgår till cirka 116,5 mnkr per 2022-12-12.
- Idrottsförvaltningen har ett bokfört värde, cirka 8 mnkr, för anläggningen vilket behöver analyseras.
- Driftkostnadspektiv både för drift och verksamhet.
- Högt slitage innebär att komponenters tekniska livslängder har förkortats.

Inför inriktningsbeslutet kommer fastighetskontoret att identifiera och analysera de icke aktiverbara kostnaderna i projektet, vilka kommer att behöva hanteras löpande under projektets genomförandetid och belasta resultaträkningen. Bland annat har kontoret konstaterat att högt slitage i anläggningen medfört att komponenters tekniska livslängd har förkortats vilket bedöms medföra behov av utrantering.

Fastighetsekonomi

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst. Nuvarande självkostnadsprincip mellan kontoren innebär att även eventuella icke aktiverbara kostnader kommer att belasta idrottsförvaltningen, vilket kommer att behöva hanteras under projektets genomförandetid. Energieffektiva lösningar minskar kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Dessa kostnader belastar idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Husbybadet 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.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 25 mnkr. Utredningsutgifterna för år 2023 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar. Utredningsutgifterna för år 2024 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
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 Det nya Husbybadet, Nidaros 2, 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.

Risker

Husbybadet är i dåligt skick och delar av äventyrsbadet har redan tvingats stänga. Utan åtgärder riskerar verksamheten att inte kunna bedrivas på grund av akuta driftstopp och tillfälliga avstängningar och i det fall åtgärder dröjer riskerar anläggningen uppvisa allvarliga skador och brister, vilken i slutändan kan leda till akut stängning. Inför inriktningsbeslut ska en riskanalys tas fram.

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

- Förseningar inom projektet (utredningar, projektering, genomförande) kommer ha stor negativ påverkan på verksamheten samt allmänhetens tillgång till en välbesökt anläggning. Föreligger risk att hela Husbybadet tvingas stängas, på grund av byggnadens bristfälliga skick, innan Det nya Husbybadet kan tas i bruk.
- Markförhållanden, exempelvis lågpunkt. Skyfallsutredning visar på mycket stor risk för omfattande översvämningar invid nuvarande fastighet (Nidaros 2).
- Planförutsättningar. Befintliga byggrätter kan vara begränsade, även i höjdd.

Kommunikation

Projektets omfattning föranleder behov av en kommunikationsplan.

Rapportering

Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet ska följa 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 2024 i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden.