

**Handläggare**  
Mathias Uhrner  
Telefon: 08-508 270 05

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2023-03-28

Mustafa Smajic  
Telefon: 08-508 276 04

Idrottsnämnden  
2023-03-28

## Det nya Husbybadet, Nidaros 2 med flera

### Utredningsbeslut

#### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Det nya Husbybadet som underlag till ett kommande inriktningsbeslut med en beräknad utredningsuppgift upp till 25 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslag till utredning.

#### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa framtagande av handlingar för projekt Det nya Husbybadet, som underlag till ett kommande inriktningsbeslut till en utredningsuppgift upp till 25 mnkr.

#### Sammanfattning

Husbybadet invigdes i december 1999 och är en anläggning med en 25-meters bassäng, en 1-meterssvikt och 3-meters hopptorn. Det finns även ett äventyrsbad med bland annat vattenrutschkanor, en undervisningsbassäng, plaskdamm, gym samt en bubbelpool. Badet har cirka 170 000 besökare årligen.

Byggnaden har sedan flera år tillbaka omfattande problem och resultatet av genomförda utredningsarbeten visar på allvarliga fel och brister i konstruktionen samt att flera av byggnadens installationer har uppnått sin tekniska livslängd.

Badet har till och från inte kunnat nyttjas fullt ut, det akuta renoveringsbehovet för Husbybadet är stort och omfattande. Utredningar och provtagningar visar att byggnaden inte är lämplig att renovera utan att byggnaden behöver rivras och ersättas med en ny anläggning.

En behovsanalys är framtagen som redogör för nödvändiga åtgärder av anläggningen samt verksamhetsbehov. Utan åtgärder riskerar verksamheten att inte kunna bedrivas på grund av akuta driftstopp och tillfälliga avstängningar och till slut leda till akut stängning.

En ny anläggning ska innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern simanläggning och ha en sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för Järvaområdet. Anläggningen ska vidare uppfylla fastighetskontorets tekniska anvisningar med långsiktigt hållbara lösningar som ska göra anläggningen kostnadseffektiv ur drift- och underhållssynpunkt.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter 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.

## Ärendet

### Bakgrund

Husbybadet invigdes i december 1999 och är en anläggning med en 25-meters bassäng med 6 stycken linbanor, en 1-meterssvikt och 3-meters hopptorn. Det finns även ett äventyrsbad med bland annat vattenrutschkanor, en undervisningsbassäng, plaskdamm, gym samt en bubbelpool. Badet har cirka 170 000 besökare årligen.

Samtliga bassänger, plager och bjälklag byggdes utan tätskikt, vilket över tid lett till att höga kloridkoncentrationer kunnat ackumulera i betongkonstruktionerna i och runt bassängerna.

Omfattande utredningar av byggnadens status har utförts mellan 2015 till 2022. Redan 2020 föreslog förvaltningarna i *PM simanläggningar i Stockholm 2020-2030* att Husbybadet genomgår akut underhåll och rivs när betongkonstruktionen uppnått sin tekniska livslängd om cirka 8 år och därefter ersätts med en ny

anläggning på samma plats. Av dokumentet framgår att Husbybadet är en prioriterad anläggning.



Ortofoto dpMap

### Nuvarande status

Husbybadet har sedan flera år tillbaka omfattande problem med byggnadens konstruktion samt de tekniska installationerna. Vid statuskontroll under 2022, upptäcktes att skador i betongkonstruktionen sker med ett snabbare förlopp än tidigare bedömningar visat. Den tekniska statusen på anläggningen har medfört att badet under flera år inte kunnat nyttjas fullt ut. Delar av äventyrsbadet är idag avstängt på grund av fel och brister i byggnadens konstruktion.



Bild 4. Allvarlig spjälkskada med stor utbredning på utsida vildforsens vägg.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

Armering i betongväggar har på vissa ställen rostat så pass mycket att betongytan spricker. Vägghonstruktion under till exempel Vildforsen i äventyrsbadet har ställvis saltutfällningar, rostiga armeringsjärn och sprickor i väggar, pelare och betongplatta.

Högst frekvens av skador och områden med fuktgenomslag ses i äventyrsdelen, där skadeutvecklingen går både snabbt och är utbredd över stora områden.

Fuktindikeringen av motions- och undervisningsbassängen vittnar om att skadeutvecklingen är som förväntat enligt genomförda utredningar 2018 och 2022. Jämfört med äventyrsbadet är dessa skador relativt platsbundna. Dessa skador uppvisas främst vid genomföringar, gjutfogar och sprickor. Med hänsyn till fuktvandring genom betong-konstruktionen är situationen alltså bättre i motions- och undervisningsbassängen jämfört med äventyrsbadet.

Det som är anmärkningsvärt för samtliga bassänger är hur pass blöt betongen är lokalt i områdena kring skadorna och provtagningsplatserna. Det förekommer således en betydande fuktvandring utåt genom bassängerna som över tid kommer ge upphov till större kloridanrikningar i dessa områden vilket i sin tur kan ge upphov till en accelererad skadeutveckling.

Särskilt alarmerade är att även andra konstruktionsdelar så som pelarfötter, grundmurar, källarväggar, trapphus till rutschkana uppvisar en skadebild med omfattande spjälkskador som kan kopplas till att dessa belastas av klorerat vatten.

Husbybadets förvaltning består från och med nu av akuta underhållsåtgärder för att vidmakthålla badets vitala funktioner, med målsättning att så stora delar av badet som möjligt ska kunna hållas öppet utan risk för de personer som vistas i anläggningen. Säkerhetsarbetet inom anläggningen ska fortsatt vara högprioriterad med åtgärder såsom riskbesiktning, utökad driftrondering samt investeringar för brandlarm, ventilation och betongkonstruktion.

Det har framkommit i betongteknisk undersökning från 2022 att äventyrsbadets grundkonstruktion, bassänger och bjälklag samt konstruktionsdelar som bär takstomme är att betrakta som förbrukade, där dessa inte kan utgöra en grund för en renovering av befintlig anläggning.

Hela anläggningen visar upp så pass omfattande skador att bedömningen är att en renovering inte är ett ekonomiskt försvarbart alternativ.

## Beskrivning av projektet

Utredningsarbetet ska studera ifall det är framkomligt att Det nya Husbybadet, 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 med möjlighet till helhetsgrepp om hela idrottsytan och samutnyttjande av bland annat teknik och parkering.
- Planlagd idrottsmark.



Ortofoto dpMap

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 ytterligare en undervisningsbassäng.
- Det nya Husbybadet, 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.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

Förvaltningarna har utifrån genomförda utredningar avseende anläggningens skick, tagit fram en omfattande behovsanalys som även innehåller utvecklingsförslag och kompletteringar i utbudet. Med ett förväntat ökat besöksantal när Stockholm växer och behovet av denna typ av anläggning ökar, så är det nödvändigt att en ny badanläggning ersätter befintlig.

### **Hållbarhet och kvalitet**

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

- Investera i egen produktion av förnybar el genom exempelvis solenergi.
- Minska mängden köpt energi per kvadratmeter.
- Där sådd är möjligt tillskapas gröna tak (exempelvis sedum).
- Möjlighet till synergieffekter vid värmeåtervinning mellan befintlig anläggning (ishall) och tillkommande badanläggning.

Det ska utredas ifall solcellsanläggningen som demonterats från Husbybadet ska återbrukas på en annan idrottsbyggnad inom stadens anläggningsbestånd. I projektet ska det också utredas om byggmaterial som till exempel tegelsten kan återbrukas.

Dialog med medborgarna och övriga berörda parter planeras ske inom projektet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 21 februari 2023.

### **Investeringsens mål och syfte**

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

Målet med projektet Det nya Husbybadet, 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.

I samband med kommunfullmäktiges budget för 2023 har fastighetsnämnden fått i uppdrag att 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 idag påverkar verksamheten 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 är en tillgänglig, lättskött och trygg anläggning som människor vill besöka.
- Minskad energiförbrukning vid drift.
- Begränsat koldioxidavtryck.

### Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	2024
Genomförandebeslut	2025
Byggstart	2025/26

Genomförandet beräknas ta cirka 3 år.

Förutsättningen för tidplanen är att befintlig bygggrätt går att nyttja för ny anläggning och att ingen ny detaljplan krävs.

### Ekonomi

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter 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.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver projektet Det nya Husbybadet. Det kommer bland annat utredas och analyseras lokalfunktioner, placering samt gestaltning av lokaler och byggnaden. Förutsättningar för energieffektivitet, arbetsmiljö med mera utreds. För detta krävs att samtliga tekniska konsulter och specialister är upphandlade. En tidig kalkyl tas fram som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslut godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av projektet Det nya Husbybadet, inte kommer vara möjligt att finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar, utan kräver att projektet finansieras inom den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

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.



Fastighetskontorets bokförda värde för Husbybadet uppgår till cirka 116,5 mnkr per 2022-12-12. Även idrottsförvaltningen har ett bokfört värde för anläggningen vilket behöver analyseras.

Projektet avses finansieras genom en självkostnadsbaserad hyresmodell, där fastighetskontoret är hyresvärd och idrottsförvaltningen hyresgäst. Nuvarande självkostnadsprincip mellan kontoren innebär att även eventuella icke aktiverbara kostnader kommer att belasta idrottsförvaltningen, vilket kommer att behöva hanteras under projektets genomförandetid.

### **Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi**

#### **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. I de fall åtgärder dröjer riskerar anläggningen uppvisa allvarliga skador och brister, vilken i slutändan kan leda till akut stängning. Detta skulle som följd få en negativ påverkan för stadens invånare, skolidrotten och föreningsliv. Inför inriktningsbeslut ska en riskanalys tas fram.

#### **Möjligheter**

Simhallen kan utformas fritt efter verksamhetens behov. Med en ytterligare undervisningsbassäng kan ökad simkunnighet uppnås. Ökad tillgänglighet i bland annat kassa och reception. Möjlighet till synergieffekter vid värmeåtervinning mellan befintlig anläggning (ishall) och tillkommande badanläggning.

### **Barnrättsperspektiv**

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnens perspektiv.

Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert.

Inom projektet kommer det genomföras en barnkonsekvensanalys för att säkerställa barns bästa.

### **Jämställdhet och jämlikhet**

Stockholms stad ska erbjuda likvärdiga möjligheter för alla att vara fysiskt aktiva oavsett ålder, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller socioekonomisk bakgrund.

Det är stora skillnader i andelen fysiskt aktiva mellan olika socioekonomiska grupper där de som har en lägre socioekonomisk bakgrund är mindre aktiva. Stockholms stad ska rikta särskilda insatser till att stimulera barn och ungdomar från lägre socioekonomiska grupper till att börja idrotta eller motionera. Stockholms stads resurser inom idrott och motion, ska fördelas på ett sådant sätt att en jämn balans uppnås mellan flickors/kvinnors och pojkars/mäns idrotts utövande.

Alla som besöker anläggningen ska känna sig välkomna. Projektets genomförande bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Verksamheten i simhallar och äventyrsbad har potential att nå ut till idrottsnämndens prioriterade målgrupper. Simhallar och äventyrsbad är högt önskade i alla åldersgrupper.

### **Förvaltningarnas analys**

Husbybadet är en prioriterad anläggning där det akuta renoveringsbehovet är omfattande. Byggnaden har sedan flera år tillbaka betydande problem och resultatet av genomförda utredningsarbeten visar på allvarliga fel och brister i konstruktionen samt därtill att flera av byggnadens installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Utan åtgärder riskerar verksamheten att inte kunna bedrivas på grund av akuta driftstopp och tillfälliga avstängningar, vilket i slutändan kan leda till permanent akut stängning.

De fördelar som finns genom att bygga en ny anläggning är att den blir modern, ändamålsenlig, tillgänglig och lättskött. Dessutom kan simhallen förses med ytterligare funktioner som till exempel ytterligare en undervisningsbassäng för att ge förbättrade möjligheter till simträning och vattenvana. En fördel är också att anläggningens installationer är anpassade efter dagens och framtidens förväntade besöksantal.

### **Plan för uppföljning**

Förvaltningarna avser att återkomma till fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden med underlag för ett inriktningsbeslut under 2024.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Projektdirektiv

## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2023-03-21
Britta Marina,Högländ	2023-03-21