

Protokoll 3/2023

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 28 mars 2023 kl. 16:30-16:45, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Fritz Lennaárd (M) Vice ordförande
Anders Österberg (S)
Alma Carlsson (S)
Gustav Österman (S)
Ingela Edlund (S)
Emil Hrafn Stensson (S)
Martin Hansson (MP)
Karin Blomstrand (M)
Albin Ström (M)
Sergej Salnikov (SD)
Said Abdu (L)
Frank Hojem (C)
Hashim Mohamed Jama (V) ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Joakim Johansson (S)
Frida Punar (S)
Hector Lopez Rivera (S)
Vanja Knocke (V)
Albin Arleskär (MP)
Therese Lindström (M)
Mats Rydelius (M)
Theréz Randquist (M)
Robert Westerlund (SD)
Hansi Karppinen (L)
Lovisa Bernhardsson (KD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Carina Jonsson Tjänsteman
Lars Cha Tjänsteman
Fabian Lind Nämndsekreterare
Sherif Zakhour Borgarrådssekreterare
Magnus Sundin Personalföreträdare
Reza Etemad Personalföreträdare
Olga Ekstam Tjänsteman

Justerare

Fritz Lennaárd, Anders Österberg

Datum för justering

2023-04-05

Paragraf §11

Sekreterare Fabian Lind

§ 11**Det nya Husbybadet, Nidaros 2 med flera.
Utredningsbeslut**

FSK 2023/71

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

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.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

1) Anders Österberg m.fl. (S), Hashim Mohamed Jama (V), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Fritz Lennaárd m.fl. (M) och Frank Hojem (C) med stöd av Said Abdu (L) föreslår följande:

1. Att delvis godkänna förvaltningens förslag till beslut
2. Att fastighetskontoret ska vara idrottsförvaltningen behjälplig i att ta fram en plan för att säkerställa möjligheten till skolsim och föreningssim under tiden Husbybadet rivs och ersätts.

Husbybadet är ett av få äventyrsbad i Stockholm. Det är ett mycket uppskattat bad trots det dåliga skicket och det är beklagligt att det byggdes med sådana påtagliga brister att dess livslängd inte kunde bli längre. I budget 2021 gav den grönbå majoriteten idrottsnämnden och fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram en plan för att ersätta Husbybadet.

Husbybadet ligger i ett område där simkunnigheten och vattenvanan bland barnen är lägre än genomsnittet i andra delar av Stockholm. Därför är Husby och Järva fortsatt en prioriterad plats när det kommer till satsningar på simkunnighet. Vänstermajoriteten måste ta fram en plan vart områdets barn och de verksamma föreningarna på Husbybadet ska ta vägen under byggtiden. Bland annat har Spårvägen Simförening arrangerat simskola för barn på plats.

En otroligt viktig verksamhet i ett prioriterat område för ökad simkunnighet.

Det nya Husbybadet kommer vara en dyr investering. Så dyr att fastighetskontoret bedömer att vänstermajoritetens långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar inte kommer att räcka för projektet. De kräver istället att projektet finansieras inom den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar. Eftersom vänstermajoriteten minskade investeringsbudgeten för idrottsanläggningar 2023 med 140 miljoner kronor jämfört med vad grönblå hade planerat i budget 2022-2024 är det därför tydligt att majoriteten kommer behöva välja mellan viktiga anläggningsinvesteringar eller riskera att skjuta dem ännu längre in i framtiden. Det finns dessutom en uppenbar risk att nödvändiga investeringar i Stockholmsidrotten trängs ut när privata aktörer inte längre är önskvärda att bidra och med en krympande investeringsbudget. Om inte annat så äventyras stadens långsiktiga ekonomiska ställning av majoritetens agerande. Det är av högsta betydelse att stadens finanser och skattebetalarnas pengar hanteras ansvarsfullt för både nuvarande och kommande stockholmars skull.

Beslutsgång

Vice ordföranden Fritz Lennaárd (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av Anders Österberg m.fl. (S), Hashim Mohamed Jama (V), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD).

Reservation

Vice ordföranden Fritz Lennaárd m.fl. (M) och Frank Hojem (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Said Abdu (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till förslag från vice ordföranden Fritz Lennaárd m.fl. (M) och Frank Hojem (C).

Särskilt uttalande

Anders Österberg m.fl. (S), Hashim Mohamed Jama (V) och Martin Hansson (MP) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Husbybadet utgör för närvarande en betydelsefull destination för både husbybor och andra stockholmare. Bevarandet och utvecklingen av sådana målpunkter i Järva är av stor betydelse. Det är därför glädjande att påbörja det efterlängtnade projektet att etablera ett nytt och modernt Husbybad.

Skapandet av ett helt nytt badhus kan också möjliggöra en utbyggnad av befintliga funktioner. Till exempel skulle en ny anläggning kunna inrymma en ytterligare undervisningsbassäng och ett utvecklat äventyrsbad.

Det är förstås beklagligt att det nuvarande badet endast efter drygt 20 år uppnått sin tekniska livslängd och är i undermåligt skick, trots fastighetskontorets betydande underhåll. Det omfattande utredningsarbetet visar på allvarliga fel och brister i konstruktionen. Likt vissa andra simhallar från denna tidpunkt byggdes Husbybadet med obeprövade byggtekniker som idag visat sig vara undermåliga. Det nya Husbybadet måste utformas på ett betydligt mer långsiktigt hållbart vis med beprövade tekniker. Med tanke på den rådande omvärldssituationen med bland annat stigande byggkostnader är det också avgörande att staden bygger på ett så resurseffektivt sätt som möjligt och iakttar grundlig kostnadskontroll.

Projektet är viktigt inte bara som besöksmål utan även för att möjliggöra mer simundervisning och idrottande i Stockholm och Järva. Äventyrsbadet har också en viktig roll att spela i att utveckla barn och ungas vattenvana.

För den rödgröna majoriteten är det av stor vikt att vi nu tar tag i frågan så att Husby så snart som möjligt får en modern och välkomnande simanläggning på plats.

Ersättaryttrande

Lovisa Bernhardsson (KD) lämnar ersättaryttrande enligt följande:

Med sina 170 000 besökare per år är Husbybadet en viktig bad- och simanläggning för många stockholmare. Det är beklagligt att tidigare konstruktionsfel lett till en så kort teknisk livslängd och att investeringskostnaderna därmed skjutits på framtiden, till oss att hantera. Det påverkar även besökarna som redan idag påverkas indirekt då anläggningen inte kan vara i drift fullt ut. Det kommer även påverka dem under tiden ett nytt bad behöver byggas.

För att säkerställa ett gott förvaltarskap såväl under byggandet av Nya Husbybadet som när den är på plats, efterfrågar vi ett noggrant utredningsarbete. Projektet bör dra lärdom av liknande investeringsprojekt, verka för att den tekniska livslängden blir längre samt att driften av anläggningen blir långsiktigt hållbar. Ju mer grundligt utredningsarbetet utförs desto mindre blir risken att projektet fördyras i senare skeden – något som tyvärr blivit allt för vanligt. Inför inriktningsbeslutet efterfrågar vi ett snävare

spann för den planerade investeringsutgiften och vid genomförandebeslutet förutsätter vi att alla risker för fördyringar och förseningar är hanterade.

Handlingar i ärendet

- FSK 2023/71-2 (Signerad) Det nya Husbybadet, Nidaros 2 med flera. Utredningsbeslut
- FSK 2023/71-3 Bilaga 1 Projektdirektiv

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Henrik Mikael, Österberg	2023-04-05
Fritz Håkan Douglas, Lennaárd	2023-04-05

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.

Investeringens 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 styrelsers 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

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 bärighet 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) Fuktbyrå 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.

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

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.

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.
- Driftkostnadsperspektiv 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.