

**2016-01-07**

## **Långsiktig, hållbar strategi för upprustning och utbyggnad av bassängbadanläggningarna**

Underhålls-, reinvesterings- och investeringsstrategi

### **Sammanfattning**

En långsiktig och hållbar strategi för upprustning och utbyggnad av stadens bassängbadanläggningar behövs på grund av befolkningsökning och de befintliga anläggningarnas ålder och struktur. Med bassängbadanläggningar avses i denna utredning simhallar och utomhusbad.

En policyståndpunkt som utredningen kommit fram till är att det ligger stora fördelar i att rusta upp och bevara de anläggningar som finns idag. Nya anläggningar bör uppföras där nya bostäder tillkommer genom förtätningar och nyexploatering. Tillgång till bra kollektivtrafik är en förutsättning för att alla ska kunna besöka en simhall.

Det inventerade upprustnings- och nyinvesteringsbehovet för planeringsperioden 2016-2030 beräknas till 2,8 miljarder kronor för upprustning och 1,8 miljarder kronor för nybyggnation, totalt drygt 4,6 miljarder kronor eller i genomsnitt drygt 300 miljoner kronor per år. Ordinarie investeringsutrymme för idrottsinvesteringar är 250 miljoner kronor per år med en extra satsning 2015-2018 med den så kallade idrottsmiljarden. Detta innebär att upprustning och nyinvestering av bassängbadanläggningar inte ryms i investeringsplanen, utan prioriteringar måste ske för att även andra idrotters behov ska kunna tillgodoses.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen är överens om att reinvesteringar ska prioriteras före byggandet av nya badanläggningar, under förutsättning att dessa anläggningar efter en upprustning ska kunna finnas kvar på samma plats i minst 30 år till. Simhallar prioriteras högre än utomhusbad då de har en högre nyttjandegrad över året per investerad krona.

I samband med planerad om- och tillbyggnad av befintliga anläggningar ska stadens ambition följas när det gäller miljöprogram, energieffektivitet och tillgänglighet. Driftkostnadsperspektiv och driftsäkerhet är andra viktiga parametrar. Vidare ska det utredas om möjlighet finns att erbjuda nya eller utökade aktivitetsytor.

## Bakgrund

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fick i budget 2015 i uppdrag att ta fram en långsiktig, hållbar strategi för upprustning och utbyggnad av bassängbadanläggningarna och då utreda alternativa strategier som rivning, upprustning, nyproduktion, sammanslagning och/eller omlokalisering. Utredningens skulle göras mot bakgrund av bostadsproduktionsmålet, där befintliga fastigheter skulle kunna utvecklas med bostadsproduktion eller annat som kan finansiera delar av upprustningen/nyproduktionen.

I begreppet bassängbadanläggningar innefattar förvaltningarna dels simhallar och dels bassängbaden utomhus. De befintliga anläggningarna som fastighetsnämnden förvaltar innefattar tolv simhallar belägna i kombinerade sim- och idrottshallar, tre separata simhallar samt åtta bassängbad utomhus. Dessutom hyr idrottsnämnden tre simanläggningar av andra fastighetsägare, två i innerstaden och en i söderort.

## Långsiktig underhålls- och investeringsplan

I en rapport med rubriken Långsiktig plan för nyinvesteringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar, redovisade fastighetskontoret och idrottsförvaltningen i april 2015 vilka behov som identifierats för framtiden. Kommunfullmäktige behandlade rapporten om den långsiktiga planen för investeringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar i september 2015. Rapporten godkändes med beaktande av de synpunkter som redovisades i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Redovisningen visar för hela perioden, mot bakgrund av befolkningsutvecklingen, ett totalt nybyggnadsbehov av 32 konstgräsplaner, 25 fullstora idrottshallar, sju simhallar, fyra ishallar och sex friidrottsanläggningar. Den sammanlagda kostnaden för alla anläggningarna fram till 2030 uppskattades till cirka 3,8 miljarder kronor, varav nya simhallar uppskattades till 1,8 mnkr. Av de föreslagna nya simhallarna föreslås att fyra ska byggas fram till 2022 och ytterligare tre till 2030. Därefter har behov av ett utomhusbad identifierats i Järvaområdet.

Underhållsbehovet styrs av den tekniska livslängden hos olika delar i en badanläggning. Den tekniska livslängden på installationerna varierar mellan 10 år och 40 år. Badanläggningar åldras fortare, beroende på klimatet inomhus och slitaget genom en mer intensiv användning än andra byggnader. Badanläggningarna som byggdes på 60- och 70-talen är dessutom inte anpassade för dagens vattentemperaturer på 27-28 grader eller mer. Efter cirka 40 år är de flesta badanläggningar därför i behov av en mycket omfattande upprust-

ning. Detta gäller badanläggningarna i Stockholm såväl som i övriga landet.

### **Närhetsprincip**

Idrottsförvaltningen har tidigare gjort en utredning kring tillgänglighet med mera till stadens bassängbadanläggningar

*Simhall:* Mycket bra närhet anses vara 2 km och ganska bra närhet inom 4 km. Rimlig restid med kollektivtrafik anses vara högst 10 minuter.

*Utomhusbad:* Bra närhet till ett utomhusbad anses vara inom 5 km eller högst 20 minuter med kollektivtrafik.

Bland ungdomar så önskar både inaktiva och aktiva flickor att staden i första hand ska satsa på simhallar/äventyrsbad. Pojkar önskar i första hand att staden ska satsa på fotbollsplaner, men håller med flickorna om att satsningar på simhallar/äventyrsbad bör prioriteras högt.

### **Prioriteringsordning**

Förvaltningarna anser att en fortsatt reinvestering och upprustning av befintliga bassängbadanläggningar är det mest angelägna i dagsläget, så att befintligt anläggningsbestånd hålls intakt och att äldre anläggningar inte förfaller. Anläggningarna är optimalt placerade ur ett tillgänglighetsperspektiv med kollektivtrafik och infrastruktur samt placerade i centrala lägen. Vid en upprustning bör möjligheten att bygga ut och optimera en befintlig anläggning utredas. Detta behandlas på en mer detaljerad nivå i behovsanalys och förstudieskedet.

För Västertops sim- och idrottshall finns en möjlighet att göra en eventuell omlokalisering. Anläggningen har en planlösning som är svår att förbättra till en modern och tillgänglighetsanpassad byggnad. Den ligger dessutom i ett område där förtätning av bostäder är önskvärd. Därför pågår i samarbete med exploateringskontoret en utredning om upprustning av befintlig anläggning kontra att bygga en ny anläggning. I övrigt ser inte förvaltningarna att några av sim- och idrottshallarna är lämpliga att omlokalisera på grund av redan genomförda och omfattande renoveringar eller att de ligger i centrala och goda kollektivtrafiklägen, som lämpar sig väl för verksamheten. Det kan dock ändå vara mer ekonomiskt lönsamt att riva en uttjänt anläggning och ersätta den med en ny.

I samband med planerad om- och tillbyggnad av befintliga anläggningar ska stadens ambition följas när det gäller miljöprogram, energieffektivitet och tillgänglighet. Driftkostnadsperspektiv och

driftsäkerhet är ytterligare viktiga parametrar. Vidare ska det utredas om möjlighet finns att erbjuda nya eller utökade aktivitetsytor.

### **Befolkningsökning och utökat behov**

Befolkningen i Stockholm växer med rekordfart, redan i början av 2020-talet prognostiseras att Stockholm är en miljonstad.

Ett växande Stockholm innebär att det redan stora trycket på befintliga idrottsanläggningar kommer att öka kraftigt. Efterfrågan på tider överstiger redan idag tillgången. Det behövs nya idrottsanläggningar i både förtätade gamla bostadsområden och i nya bostadsområden runt om i Stockholm.

Planeringen av nya idrottsanläggningar ska främst prövas för de stadsdelsnämndsområden som kommer att ha den största befolkningstillväxten fram till 2022. Förvaltningen ska i sin planering därutöver även beakta den brist på anläggningar som finns idag inom olika områden.

### **Simhallar**

Den planerade stora befolkningsökningen kommer att medföra ett ökat tryck på stadens simhallar. Om ambitionen är att få befolkningen mer fysiskt aktiv kommer besökstrycket att öka inom de närmaste tio åren. I den genomförda analysen görs bedömningen att två till tre nya simhallar behöver byggas fram till 2022 med placering i norra innerstaden, sydöstra söderort och mellersta söderort. Vid upprustning av befintliga simhallar ska en kapacitetsökning av antalet bassänger eftersträvas. Exempelvis blir det ytterligare en 25-metersbassäng samt undervisningsbassäng vid upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall.

Vid nybyggnation av en simhall så är utgångspunkten en 25-metersbassäng samt en undervisningsbassäng, sedan får de lokala förutsättningarna och behoven avgöra om ytterligare funktioner ska tillföras.

Behovet av simhallar redovisas per region enligt nedan.

Simhallar per region	Befintliga t.o.m. 2014	Behov t.o.m. 2022	Behov t.o.m. 2030	Planerade t.o.m. 2022
Västerort	6	7	8	0
Innerstaden	5	6	7	0
Söderort	7	9	10	0
<b>Totalt</b>	18	22	25	0
Enligt befolkningsnyckel	18	22-23	25	

Nyckeltal: 6 480 barn och ungdomar 7-20 år per simhall

### *Utomhusbad*

Tillgången till utomhusbad och strandbad är god i nästan alla stadsdelar. De flesta invånarna i Stockholm når ett utomhusbad inom 5 kilometer. I redovisningen ingår både de sju bassängbad som idrottsnämnden ansvarar för samt de 29 strandbad som stadsdelsnämnderna ansvarar för. Majoriteten av de befintliga utomhusbaden har stora upprustnings- och moderniseringsbehov, vilket i första hand prioriteras innan nya anläggningar byggs. Uppskattad kostnad för dessa är totalt 300 mnkr miljoner kronor. Anläggningarna behöver förutom en teknisk upprustning även tillgänglighetsanpassas samt få en bättre logistik för kemikalier, tunga transporter med mera.

Stockholms utbud av utomhusbad anses vara god, förutom för boende i Rinkeby-Kista som har långt till ett utomhusbad. I budget för 2016 ingår uppdraget att anlägga ett utomhusbad i Järvaområdet. Det nya bassängbadet/friluftsbadet ska om möjligt kunna tas i drift redan under 2018. I en utredning som gjorts förordas ett läge vid Eggeby gård.

### **Nyckeltal**

Nyckeltal för såväl byggande och drift för ett antal simhallar och badhus ute i landet finns publicerade. Kostnaden för nybyggnation av badanläggningar kan skilja sig åt ganska ordentligt, inte bara beroende på lokalytan utan på en rad olika omständigheter som man måste känna till för att kunna jämföra och dra några slutsatser.

För sex badanläggningar i olika kommuner varierar byggkostnaden per kvm lokalyta från 30 000 kr/kvm till 70 000 kr/kvm. Det varierar vad som ingår i själva byggprojektet. Tyresö Aquarena som byggdes för två år sedan omfattar 4 079 kvm till en kostnad av 165 mnkr, dvs. 40 000 kr/kvm.

### **Slutsats**

Som framgår av vad som redovisats ovan, är reinvesteringsbehovet för stadens bassängbadanläggningar mycket omfattande. Ett befintligt bad ligger antagligen på mark som idag är mycket attraktiv även för annan användning, till exempel bostadsbebyggelse. Det finns en väl fungerande infrastruktur med goda kommunikationer som påverkar värdet av fastigheten, i synnerhet vid ny bebyggelse av bostäder, vilket är av hög prioritet idag. Dock är det också de främsta argumenten för att behålla anläggningarna i sitt befintliga läge.

Utredningen visar att befintliga anläggningar ligger optimalt placerade ur ett befolkningsperspektiv. Att börja med upprustning av befintliga anläggningar är ett strategiskt val för att säkra befintligt ut-

bud och ska så fort utrymme finns kompletteras med nya anläggningar för att tillgodose behoven.

En policyståndpunkt som utredningen kommit fram till är att det ligger stora fördelar i att rusta upp och bevara de anläggningar som finns idag. Nya anläggningar bör uppföras där nya bostäder uppförs genom förtätningar och nyexploatering. Tillgång till bra kollektivtrafik är en förutsättning för att alla ska kunna besöka en simhall.

Det inventerade upprustnings- och nyinvesteringsbehovet för planeringsperioden 2016-2030 beräknas till 2,8 miljarder kronor för upprustning och 1,8 miljarder kronor för nybyggnationer, totalt drygt 4,6 miljarder kronor eller i genomsnitt drygt 300 miljoner kronor per år. Ordinarie investeringsutrymme för idrottsinvesteringar är 250 miljoner kronor per år med en extra satsning 2015-2018 med den så kallade idrottsmiljarden. Detta innebär att upprustning och nyinvesteringar av bassängbadanläggningar inte ryms i investeringsplanen, utan prioriteringar måste ske för att även andra idrotters behov ska kunna tillgodoses.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen är överens om att reinvesteringsbehovet ska gå före byggandet av nya badanläggningar, under förutsättning att dessa anläggningar efter en upprustning ska kunna finnas kvar på samma plats i minst 30 år till. Simhallar prioriteras högre än utomhusbad då de har en högre nyttjandegrad över året per investerad krona.