



2017-01-10

Handläggare Fastighetskontoret
Tommy Waldnert
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 275 30
tommy.waldnert@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Maria Klavdianou-Lundell
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 276 09
maria.klavdianou.lundell@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-01-31
Idrottsnämnden
2017-01-31

Utomhusbad på Järvafältet. Inriktningsbeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner fortsatt planering av Järva friluftsbad i enlighet med detta tjänsteutlåtande med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 230 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, att ta fram underlag till genomförandebeslut till en kostnad om ytterligare 20 mnkr till totalt 26 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut för planering av Järva friluftsbad, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om 230,0 mnkr och en tillkommande bedömd hyreskostnad om 14,3 mnkr år 1.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift om 26,0 mnkr, varav tidigare beslutat 6,0 mnkr.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav i budget för 2014 idrottsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att gemensamt utreda förutsättningarna för att anlägga ett utomhusbad på Järvafältet. I budget för 2016 fick fastighetskontoret och idrottsförvaltningen i uppdrag att prioritera Järvabadet inom investeringsprogrammet.

Placeringen för utomhusbadet föreslås vara vid Eggeby Gård. Badet ska följa föreskrifterna för Igelbäckens kulturresevat.

Utomhusbadet delas upp i tre typer av bassänger. Dessa är en 50-metersbassäng som kan delas i två funktioner, en konventionell 25-metersbassäng samt en undervisningsdel med ett lägre djup på ena 25-metersdelen, en undervisningsbassäng 12,5 gånger 12,5 meter samt en plaskbassäng för de yngsta barnen. Detta innehåll bedöms kunna tillgodose simträning för alla olika åldrar. Bassängerna kommer att ligga i olika nivåer med hänsyn tagen till platsen och för att tillgodose behovet av översyn och säkerhet inom anläggningen. Tillgängligheten är planerad utefter detta.

Projekteringen kommer att pågå under 2017 och förslag till genomförandebeslut är planerat till vintern 2017/2018. Planerad byggstart är tidigast våren 2018.

Föreslagen budget i inriktningsärendet är 230 mnkr.

Bakgrund

Kommunfullmäktige gav i budget för 2014 idrottsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att gemensamt utreda förutsättningarna för att anlägga ett utomhusbad på Järvafältet. Ett reviderat utredningsbeslut togs i mars 2016 i fastighetsnämnden och idrottsnämnden.

I budget för 2016 fick fastighetskontoret och idrottsförvaltningen i uppdrag att prioritera Järvabadet inom investeringsprogrammet.

Placeringen för utomhusbadet har tidigare beslutats vara i Igelbäckens kulturresevat vid Eggeby Gård. En gård som fastighetskontoret förvaltar. Igelbäckens kulturresevat inrättades av kommunfullmäktige 2006 och innebär att området ska bevaras och stärkas som en del av en regional grönkil, med avseende på kvaliteter för kulturlandskap, friluftsliv och biologisk mångfald. Syftet är också att säkra och utveckla området som ett aktivitetsfält för de många människor som bor i närområdet och andra

stockholmare. Enligt reservatbeslutet ska nya anläggningar företrädesvis placeras i de yttre delarna av reservatet och i huvudsak i anslutning till de befintliga gårdarna. En självklar utgångspunkt för utredningen av lämplig placering har varit att ett utomhusbad ska följa föreskrifterna för Igelbäckens kulturresevat. Platsen är även vald för att vara lättillgänglig och avståndsmässigt så likvärdig som möjligt för samtliga boende i Järvastadsdelarna.

Ett utomhusbad på Järvafältet har varit ett önskemål från de boende i området och frågan har diskuterats sedan 1970-talet. Frågan är fortfarande lika aktuell och ingår bland annat i Vision Järva friområde 2030.

Mål och syfte

Målet är att skapa ett utomhusbad på Järvafältet som blir en del av mötesplatsen kring Eggeby gård.

Syftet är att skapa förutsättningar för boende i området att nyttja ett utomhusbad, något som saknas i området idag, samt att på lång sikt öka simkunnigheten i området.



Åtgärder

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen arbetar tillsammans för att skapa ett utomhusbad i Igelbäckens kulturresevat.

Fastighetskontoret arbetar även med stadsbyggnadskontoret om hur utomhusbadet kan utformas som en integrerad del av kulturresevatet. Stadsbyggnadskontorets kulturmiljöenhet ansvarar för de resevatstillstånd som ges i kulturresevatet.

Utomhusbadet med tillhörande byggnader har utformats med hänsyn till kulturresevatet. Byggnaderna är planerade till ett plan.

De stora tekniska utrymmen som krävs är planerade under mark vilket är en dyrare lösning än en byggnad i flera våningar. Denna lösning har trots detta valts med hänsyn tagen till kulturreseptatet vilket värderats i dialog med stadsbyggnadskontoret. Staketet runt utomhusbadets yta planeras för att tillgodose verksamhetsbehov, trygghet och säkerhet samt för att införlivas på ett fungerande sätt i kulturreseptatet.

Utomhusbadet delas upp i tre typer av bassänger. Dessa är en 50-metersbassäng som kan delas i två funktioner, en konventionell 25-metersbassäng samt en undervisningsdel med ett lägre djup på ena 25-metersdelen, en undervisningsbassäng 12,5 gånger 12,5 meter samt en plaskbassäng för de yngsta barnen. Detta innehåll bedöms kunna tillgodose simträning för alla olika åldrar. Bassängerna kommer att ligga i olika nivåer med hänsyn tagen till platsen och för att tillgodose behovet av översyn och säkerhet inom anläggningen. Tillgängligheten är planerad utefter detta.

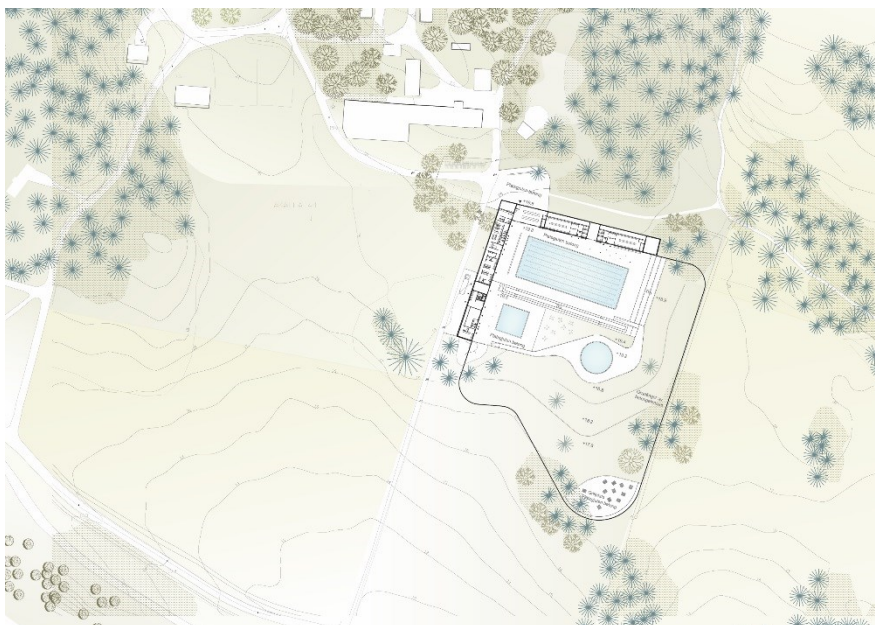
Tekniska utrymmen planeras i källarplan. Vald teknik är beprövad och bedöms vara funktionell utifrån ett förvaltningsperspektiv vilket bör bidra till lägre driftkostnader än alternativen. Det gäller bland annat installation av filterlösning för vattenrening som är optimerad för drift.

Trafikkontoret ansvarar för förvaltningen av Järvafältet och samordning sker här med hur badets funktion i området påverkar planeringen av området som helhet gällande både trafik och säkerhet. I förslaget till inriktningsbeslut finns inga medel för åtgärder på vägar, cykelbanor eller infrastrukturen.

Inför inriktningsbeslutet har utredningar gjorts om hur badet ska fungera som en mötesplats för de boende kring Järvafältet och som målpunkt för besökare från andra stadsdelar. Utredningspunkter som varit avgörande inför inriktningsbeslutet är:

- Naturlig rening kontra konventionell rening där utredningen av alternativet naturlig rening inte var lämplig på denna anläggning, bland annat med anledning av driftsäkerheten och miljöförvaltningens bedömning av säkerheten kring hälsoskydd.
- Bassängernas omfattning. Inriktningen är en 50-metersbassäng med undervisningsdel, en separat undervisningsbassäng samt en plaskbassäng
- I förslag till inriktningsbeslut ingår bassänger av rostfri plåt.

- Arkeologiska förutsättningarna på platsen har utretts av länsmuseum och det finns inga fornlämningar i området där utomhusbadet är planerat.



Fortsatta utredningar och dialog kommer att ske med stadsbyggnadskontorets handläggare angående reservatstillstånd och bygglov, för att minimera konsekvenserna för området och samtidigt uppfylla målet med att anlägga ett utomhusbad.

Verksamhet

Järvabadet blir det första utebadet inom stadsdelarna Spånga-Tensta och Kista-Rinkeby. Tack vare sin centrala placering vid Eggeby Gård kommer det att kunna fungera som en mötesplats för besökare från båda stadsdelarna. Driften av badet kommer att ske i samverkan med båda stadsdelarna för att kunna möta behov av olika aktiviteter för olika åldrar på och kring badet, och för att optimera trygghetsarbetet kring badet och i dess omgivning. Öppettiderna kommer att anpassas för att passa behoven i de omkringliggande områdena, och säsongen för badet kommer att vara under sommarmånaderna. Syftet med badet är bland annat att ge möjlighet till simskoleträning för barn och unga under sommarlovet. Badet kommer att ha en inriktning på familjebad och simskoleverksamhet. Frågan om entréavgift eller inte för badet är inte färdigbehandlad men av trygg- och säkerhetsskäl planeras badet utifrån förutsättningen att möjliggöra kontroll över antalet besökare på badet. Antalet och utformningen av bassänger är planerad utifrån förutsättningen att möjliggöra simskoleträning för alla åldrar.

Tidplan

Den fördjupade förstudie som gjorts och som ligger till grund för inriktningsbeslutet kommer att projekteras vidare till en förstärkt systemhandling inför förslag till genomförandebeslut.

Projekteringen kommer att pågå under 2017 och förslag till genomförandebeslut är planerat till vintern 2017/2018. Planerad byggstart är tidigast våren 2018. Badet skulle då kunna öppnas till säsongen 2019.

Organisation

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret arbetar gemensamt med programmet för utomhusbadet. Fastighetskontoret kommer sedan att ansvara för detaljprojektering i samråd med idrottsförvaltningen kring funktionerna, samt av produktionen av anläggningen. Idrottsförvaltningen kommer att driva utomhusbadet.

Ekonomi

Budget för projekteringen av systemhandlingen uppskattas till 26 mnkr inklusive den tidigare beslutade budgeten om 6 mnkr. Detta för att ta fram förslag till genomförandebeslut. Entreprenadformen utförs som utförandeentreprenad och projektering sker med egna upphandlade konsulter. Därav är budget inför genomförandebeslut bedömd till 26 mnkr varav 20 mnkr för projektering inför genomförandebeslut. Upparbetade kostnader till och med 2016 är cirka 4 mnkr.

Kostnadskalkyl år 1	mnkr/år
Finansiella kostnader, räntor och avskrivningar	12,3
Driftkostnader, fastigheten	2,0
Självkostnadshyra	14,3
Driftkostnader, verksamheten(inkl.entréavgifter)	4,0
Totala nettokostnader:	18,3

Hyreskostnaden för idrottsförvaltningen beräknas till cirka 14,3 mnkr per år.

Investeringen var planerad med 150 mnkr i fastighetskontorets investeringsbudget för idrottsanläggningar i utredningsskedet. Föreslagen budget i inriktningsärendet är 230 mnkr. Skillnaden i

summorna beror dels på att den första summan var en grov uppskattning, och den nuvarande summan är beräknad på det underlag som arbetats fram. De tekniska lösningarna och deras placering under mark är också dyra lösningar i förhållande till byggnader ovan mark. Det gäller vattenrening och stomme samt schaktning och markåtgärder. Alternativet under mark föreslås med anledning av hänsyn till kulturresevatet. Enligt fastighetskontoret och idrottsförvaltningen görs bedömningen att budget för hela projektet kan planeras inom ram. Dock måste en prioritering göras mellan detta och andra planerade investeringar.

Investeringsutgiften i verksamhetsplan 2017 bedöms uppgå till 8,0 mnkr men det krävs en revidering av denna summa efter inriktningsbeslutet, då utgiften i en ny bedömning bedöms bli 18,0 mnkr. Denna omprioritering sker inom den totala investeringsplanen.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna kostnader för drift av friluftsbadet. Totala kostnader för personal, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 5,3 mnkr år 1. Därutöver tillkommer utgifter för lösa inventarier, som verksamhetsutrustning samt skötselmaskiner på cirka 1,7 mnkr. Den uppskattade driftskostnaden har beräknats med förutsättningarna att friluftsbadet har öppet tre månader under sommarsäsongen samt med öppettiderna kl. 10-22 dagligen. Energikostnaderna beräknas till 1,3 mnkr då bassängerna förutsätts ha uppvärmt vatten.

Tillkommande intäkter för friluftsbadet beräknas bli cirka 1,3 mnkr, med en uppskattning på taxor motsvarande övriga avgiftsbelagda utomhusbad. Intäkterna samt kostnaderna för utomhusbaden varierar beroende på väder.

Samråd

Investeringssamråd och finansieringssamråd har skett med stadsledningskontoret. Fastighetskontoret arbetar med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningarna Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta angående planeringen av området.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barn-

perspektivet ska vara omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De vuxna som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.



Ur verksamhetssynpunkt är det positivt för barn att de omkringliggande stadsdelarna får ett utomhusbad som kommer att vara öppet under sommarlovet för lek och rekreation. Ur ett barnperspektiv är det också positivt att en utomhusbassäng kommer att förbättra möjligheterna för simundervisning och därmed möjliggöra en höjd simkunnighet i de närliggande stadsdelarna.

Miljökonsekvenser

Att anlägga utomhusbad på Järvafältet, i ett kulturresevat nära Igelbäcken, innebär utmaningar då miljön och området i så liten utsträckning som möjligt ska påverkas. Förutsättningarna för naturbad med naturlig vattenrening bedömdes inte som lämpliga på denna plats och i denna anläggning. Utredning kommer vidare att ske om hur mycket buller som platsen tål från E18 och hur badbuller påverkar närmiljön.

Risker

De största riskerna som identifierats i detta läge är byggnadstekniska i form av grundläggning. Konstruktionen hamnar under grundvattennivån. Detta hanteras i projekteringen men är en av de poster som bidrar till stor del i budgeten.

Ett riskmoment är även att utomhusbadet ska anläggas i ett kulturresevat. Detta hanteras genom dialog med stadsbyggnadskontoret.

Försörjning till området med vägar, vatten och avlopp är också ett riskmoment. Förvaltningarna utgår ifrån att befintliga vägar och infrastruktur kan användas.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl